

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RGE 263/2019+675/2020+147/2023**

Giudice delle Esecuzioni: **DOTT.SSA FLAVIANA BONIOLO**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità immobiliari in Magenta,

Via Cesare Battisti n. 11



## INDICE SINTETICO

- **Corpo A**

Beni in Magenta, via Cesare Battisti n. 11 - piano 1

Categoria: A3 [appartamento]

Dati Catastali: **foglio 20 particella 218 subalterno 703**

**Stato occupativo: libero dal decreto di trasferimento**

**Contratti di locazione in essere:** Nessuno

**Comproprietari:** Nessuno

**Conformità edilizia:** non conforme

**Conformità catastale:** non conforme

- **Corpo B**

Beni in Magenta, via Cesare Battisti n. 11 - piano T

Categoria: C6 [box]

Dati Catastali: **foglio 20 particella 213 subalterno 503**

**Stato occupativo: libero dal decreto di trasferimento**

**Contratti di locazione in essere:** Nessuno

**Comproprietari:** Nessuno

**Conformità edilizia:** conforme

**Conformità catastale:** non conforme

- **Corpo C**

Beni in Magenta, via Cesare Battisti n. 11 - piano T

Categoria: C6 [box]

Dati Catastali: **foglio 20 particella 213 subalterno 504**

**Stato occupativo: libero dal decreto di trasferimento**

**Contratti di locazione in essere:** Nessuno

**Comproprietari:** Nessuno

**Conformità edilizia:** conforme

**Conformità catastale:** non conforme

- **Corpo D**

Beni in Magenta, via Cesare Battisti n. 11 - piano T

Categoria: C6 [box]

Dati Catastali: **foglio 20 particella 213 subalterno 502**

**Stato occupativo: libero dal decreto di trasferimento**

**Contratti di locazione in essere:** Nessuno

**Comproprietari: Nessuno**

**Conformità edilizia: conforme**

**Conformità catastale: non conforme**

- **Corpo E**

Beni in Magenta, via Cesare Battisti n. 11 - piano T-1

Categoria: A3 [appartamento]

Dati Catastali: **foglio 20 particella 213 subalterno 701 graffato particella 218 subalterno 702**

**Stato occupativo: occupato senza titolo - libero dal decreto di trasferimento**

**Contratti di locazione in essere: Nessuno**

**Comproprietari: Nessuno**

**Conformità edilizia: non conforme**

**Conformità catastale: non conforme**

- **Corpo F**

**Dati Catastali**

Beni in Magenta, via Cesare Battisti n. 11 – piano T

Categoria: C2 [magazzino]

Dati Catastali: **foglio 20 particella 214 graffato particella 218 subalterno 701**

**Stato occupativo: libero dal decreto di trasferimento**

**Contratti di locazione in essere: Nessuno**

**Comproprietari: Nessuno**

**Conformità edilizia: conforme**

**Conformità catastale: conforme**

**VALORE DI MERCATO TOTALE STIMATO: € 228.530,00**

**PREZZO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI**

**DA LIBERO: € 207.00,00**

**DA OCCUPATO: € 166.000,00**

**LOTTO UNICO**

**(due appartamenti, tre box, ripostiglio, locale tecnico e area cortilizia)**

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

- **Corpo A**

Piena proprietà di **appartamento** sito nel Comune di Magenta in via Cesare Battisti n. 11, in zona semicentrale. L'appartamento, ubicato al piano primo, con doppio affaccio (su corte comune pertinenziale Corpo F e su via Battisti) composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, tre camere, bagno, e disimpegno. L'appartamento è raggiungibile da scala esterna esclusiva in muratura che insiste sul Corpo F.

- **Corpo B**

Piena proprietà di **box** sito nel Comune di Magenta in via Cesare Battisti n. 11, in zona semicentrale. Al box, situato al piano terra, si accede da corte comune pertinenziale (Corpo F) dopo aver superato un portone carraio in ferro e vetro.

- **Corpo C**

Piena proprietà di **box** sito nel Comune di Magenta in via Cesare Battisti n. 11, in zona semicentrale. Al box, situato al piano terra, si accede da corte comune pertinenziale (Corpo F) dopo aver superato un portone carraio in ferro e vetro.

- **Corpo D**

Piena proprietà di **box** sito nel Comune di Magenta in via Cesare Battisti n. 11, in zona semicentrale. Al box, situato al piano terra, si accede da corte comune pertinenziale (Corpo F) dopo aver superato un portone carraio in ferro e vetro.

- **Corpo E**

Piena proprietà di **appartamento** sito nel Comune di Magenta in via Cesare Battisti n. 11, in zona semicentrale. L'appartamento, ubicato al piano terra, con doppio affaccio (su corte comune pertinenziale Corpo F e su via Battisti) è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera e bagno. Completano la descrizione: un ripostiglio sottoscala (al piano terra), un rustico uso deposito (al piano terra) e un rustico uso deposito (al piano primo con scala esclusiva per essere raggiunto). Le tre pertinenze hanno ingressi indipendente dalla corte comune pertinenziale (Corpo F).

- **Corpo F**

Piena proprietà di **locale ripostiglio con wc, locale termica (nel sottoscala e oggi ad uso lavanderia) e cortile comune di pertinenza** siti nel Comune di Magenta in via Cesare Battisti n. 11, in zona semicentrale. Il ripostiglio, la centrale termica e il wc hanno ingressi indipendenti dalla corte interna e sono a servizio del piccolo complesso immobiliare di via Battisti n. 11.

**Nota:** Allo stato attuale, e come da atto di compravendita del 15/01/2008, il cortile risulta pertinenziale a tutte le unità del complesso (Corpo A, B, C, D, E della presente relazione di stima).

## 1.1. Descrizione dei beni

### • Corpo A

Trattasi di **appartamento**, ubicato al piano primo, con doppio affaccio (su corte comune e su via Cesare Battisti) composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, tre camere, bagno, e disimpegno. L'appartamento è raggiungibile da scala esterna esclusiva in muratura.

L'appartamento ha un'altezza interna di circa 3,05 m.

Lo stato di manutenzione generale è da considerarsi normale.

### • Corpo B

Il **box** oggetto della presente relazione è costituito da un unico vano della superficie utile di poco meno di 13,00 m<sup>2</sup>, ha un'altezza interna minima di circa 2,30 m e massima di circa 3,30.

Lo spazio comune di manovra per l'accesso ai box si raggiunge direttamente da via Cesare Battisti attraverso un cancello a doppia anta a battente in metallo e vetro.

Lo stato di manutenzione generale è da considerarsi normale.

### • Corpo C

Il **box** oggetto della presente relazione è costituito da un unico vano della superficie utile di poco più di 13,00 m<sup>2</sup>, ha un'altezza interna minima di circa 2,30 m e massima di circa 3,30.

Lo spazio comune di manovra per l'accesso ai box si raggiunge direttamente da via Cesare Battisti attraverso un cancello a doppia anta a battente in metallo e vetro.

Lo stato di manutenzione generale è da considerarsi normale.

### • Corpo D

Il **box** oggetto della presente relazione è costituito da un unico vano della superficie utile di poco più di 13,00 m<sup>2</sup>, ha un'altezza interna minima di circa 2,30 m e massima di circa 3,30.

Lo spazio comune di manovra per l'accesso ai box si raggiunge direttamente da via Cesare Battisti attraverso un cancello a doppia anta a battente in metallo e vetro.

Lo stato di manutenzione generale è da considerarsi normale.

### • Corpo E

Trattasi di **appartamento** ubicato al piano terra, con doppio affaccio (su corte interna Corpo F e su via Battisti) e composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera e bagno. Completano la descrizione: un ripostiglio sottoscala (al piano terra), un rustico uso deposito (al piano terra) e un rustico uso deposito (al piano primo con scala esclusiva per essere raggiunto). Le tre pertinenze hanno ingressi indipendente dalla corte interna Corpo F.

L'appartamento ha un'altezza interna di circa 3,30 m.

Lo stato di manutenzione generale è da considerarsi normale.

### • Corpo F

Trattasi di **locale ripostiglio con wc, locale termica (nel sottoscala e oggi ad uso lavanderia) e cortile di pertinenza** siti nel Comune di Magenta in via Cesare Battisti n. 11, in zona semicentrale. Il ripostiglio, la centrale termica e il wc hanno ingressi indipendenti dalla corte interna e sono a servizio del piccolo complesso immobiliare di via Battisti n. 11.

**Nota:** Allo stato attuale, e come da atto di compravendita del 15/01/2008, il cortile risulta pertinenziale a tutte le unità del complesso (Corpi A, B, C, D, E della presente relazione di stima).

Lo stato di manutenzione generale è da considerarsi normale.

## 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Il pignoramento insiste sulla **quota di 1/1 di proprietà** dei beni.

## 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Magenta come segue: (All. B.)

- **Corpo A**

Catasto Fabbricati del Comune di Magenta:

**Intestati:** XXXXXXXXXX XXXX nata a MAGENTA il 09/01/1974 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/1;

**Dati identificativi:** foglio 20, particella 218, subalterno 703;

**Dati di classamento:** categoria appartamento A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie

catastale totale 106 m<sup>2</sup>, rendita € 454,48;

**Indirizzo e piano:** Magenta, Via Cesare Battisti n. 11, piano 1;

**Dati derivanti da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente:

**Dati derivanti da:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/11/2014 protocollo n.

MI0608614 in atti dal 26/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 176869.1/2014);

**Dati derivanti da:** FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 01/07/1997 in atti dal 01/07/1997 (n. 344507.1/1997).

- **Corpo B**

Catasto Fabbricati del Comune di Magenta:

**Intestati:** XXXXXXXXXX XXXX nata a MAGENTA il 09/01/1974 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/1;

**Dati identificativi:** foglio 20, particella 213, subalterno 503;

**Dati di classamento:** categoria box C/6, classe 4, consistenza 13 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 13 m<sup>2</sup>, rendita € 49,01;

**Indirizzo e piano:** Magenta, Via Cesare Battisti n. 11, piano T;

**Dati derivanti da:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/10/2013 protocollo n. MI0518883 in atti dal 10/10/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 107001.1/2013).

Precedentemente:

**Dati derivanti da:** CLASSAMENTO del 21/07/1993 in atti dal 12/04/1999 PROG. FIN.98/99 (n. 123038.1/1993);

**Dati derivanti da:** FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 01/07/1997 in atti dal 01/07/1997 (n. 344506.1/1997).

- **Corpo C**

Catasto Fabbricati del Comune di Magenta:

**Intestati:** XXXXXXXXXX XXXX nata a MAGENTA il 09/01/1974 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/1;

**Dati identificativi:** foglio 20, particella 213, subalterno 504;

**Dati di classamento:** categoria box C/6, classe 4, consistenza 13 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 13 m<sup>2</sup>, rendita € 49,01;

**Indirizzo e piano:** Magenta, Via Cesare Battisti n. 11, piano T;

**Dati derivanti da:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/10/2013 protocollo n. MI0518885 in atti dal 10/10/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 107004.1/2013).

Precedentemente:

**Dati derivanti da:** CLASSAMENTO del 21/07/1993 in atti dal 12/04/1999 PROG. FIN.98/99 (n. 123038.1/1993);

**Dati derivanti da:** FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 01/07/1997 in atti dal 01/07/1997 (n. 344506.1/1997).

- **Corpo D**

Catasto Fabbricati del Comune di Magenta:

**Intestati:** XXXXXXXXXX XXXX nata a MAGENTA il 09/01/1974 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/1;

**Dati identificativi:** foglio 20, particella 213, subalterno 502;

**Dati di classamento:** categoria box C/6, classe 4, consistenza 13 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 13 m<sup>2</sup>, rendita € 49,01;

**Indirizzo e piano:** Magenta, Via Cesare Battisti n. 11, piano T;

**Dati derivanti da:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/10/2013 protocollo n. MI0518880 in atti dal 10/10/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 106998.1/2013)

Precedentemente:

**Dati derivanti da:** CLASSAMENTO del 21/07/1993 in atti dal 12/04/1999 PROG. FIN.98/99 (n. 123038.1/1993);

**Dati derivanti da:** FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 01/07/1997 in atti dal 01/07/1997 (n. 344506.1/1997).

- **Corpo E**

Catasto Fabbricati del Comune di Magenta:

**Intestati:** XXXXXXXXXX XXXX nata a MAGENTA il 09/01/1974 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/1;

**Dati identificativi:** foglio 20, particella 213 sub 701 graffato particella 218 sub 702;

**Dati di classamento:** categoria appartamento A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 91 m<sup>2</sup>, rendita € 371,85;

**Indirizzo e piano:** Magenta, Via Cesare Battisti n. 11, piano T;

**Dati derivanti da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Precedentemente:

**Dati derivanti da:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/01/2015 protocollo n. MI0175168 in atti dal 12/01/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 160059.1/2015);

**Dati derivanti da:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/10/2013 protocollo n. MI0518889 in atti dal 10/10/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 107007.1/2013);

**Dati derivanti da:** FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 01/07/1997 in atti dal 01/07/1997 (n. 344507.1/1997).

- **Corpo F**

Catasto Fabbricati del Comune di Magenta:

**Intestati:** XXXXXXXXXX XXXX nata a MAGENTA il 09/01/1974 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/1;

**Dati identificativi:** foglio 20, particella 214 graffato particella 218 sub 701;

**Dati di classamento:** categoria magazzino C/2, classe 1, consistenza 8 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 9 m<sup>2</sup>, rendita € 20,25;

**Indirizzo e piano:** Magenta, Via Cesare Battisti n. 11, piano T;

**Dati derivanti da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente:

**Dati derivanti da:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/01/2015 protocollo n. MI0175169 in atti dal 12/01/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 160060.1/2015);

**Dati derivanti da:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/10/2013 protocollo n. MI0518893 in atti dal 10/10/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 107009.1/2013);

**Dati derivanti da:** FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 01/07/1997 in atti dal 01/07/1997 (n. 344507.1/1997).

#### 1.4. Coerenze

- **Corpo A**

**Dell'appartamento** da nord in senso orario: altro mappale; via Cesare Battisti; altro mappale; altro mappale.

- **Corpo B**

Coerenze da Nord in senso orario del **box**: altra unità immobiliare; spazio di manovra comune; altra unità immobiliare; altro mappale.

- **Corpo C**

Coerenze da Nord in senso orario del **box**: altra unità immobiliare; spazio di manovra comune; altro mappale; altro mappale.

- **Corpo D**

Coerenze da Nord in senso orario del **box**: altra unità immobiliare; spazio di manovra comune; altra unità immobiliare; altro mappale.

- **Corpo E**

**Dell'appartamento** da nord in senso orario: altro mappale; via Cesare Battisti; altro mappale; altro mappale.

**Del ripostiglio sottoscala** da nord in senso orario: altro mappale; altro mappale; altro mappale; altro mappale.

**Del rustico P.T.** da nord in senso orario: altro mappale; altro mappale; altra unità immobiliare; altro mappale.

**Del rustico P.1** da nord in senso orario: altro mappale; altro mappale; vuoto su altra unità immobiliare; altro mappale.

- **Corpo F**

In blocco da nord in senso orario: altro mappale; altro mappale; altro mappale; altro mappale.

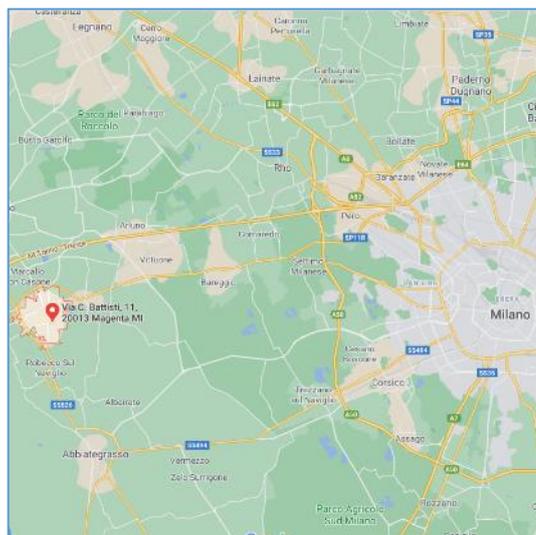
**1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione**

È stata verificata la corrispondenza tra i dati catastali e i dati indicati negli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione.

**2. DESCRIZIONE DEL BENE**

**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

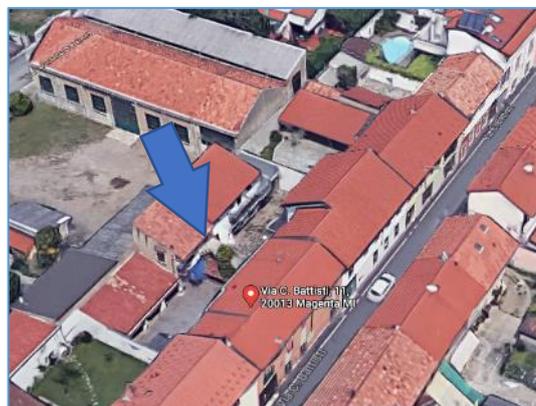
I beni sono ubicati nel Comune di Magenta, comune della città metropolitana di Milano, distante dal capoluogo circa 30 km. Via Cesare Battisti si trova in una zona semicentrale a destinazione principale adibita a residenza.



Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi (nel raggio di 2 km): Asilo nido, biblioteca, uffici comunali, centro sportivo, farmacie, supermercato, negozi al dettaglio, ospedale, parco giochi, scuola dell'infanzia, scuola elementare, scuola media inferiore, scuola media superiore, spazi verdi.

Principali collegamenti pubblici: Autobus distante 1 km (Linee Movibus per Milano Molino Dorino); ferrovia distante 1,5 Km (Stazione di Magenta); imbocco autostradale distante 6 km.



**2.2. Descrizione esterna del bene**

Trattasi di piccolo complesso immobiliare costituito da quattro volumi e corte interna con accesso direttamente da strada attraverso un portone carraio con portoncino integrato per l'ingresso esclusivamente pedonale.



Superato il portone, si accede all'androne comune e successivamente si raggiunge la corte interna.

Il fabbricato principale, con affaccio su strada, è di due piani fuori terra ed è costituito da un appartamento per piano con accesso indipendente dal cortile comune.

All'interno della corte si trova un volume di un solo piano fuori terra adibito a box con copertura a singola falda inclinata.

Altri due volumi (un ripostiglio di un piano fuori terra ed un rustico su due livelli) concludono la descrizione del piccolo complesso immobiliare di via Cesare Battisti 11, che si presenta in stato manutentivo normale nelle parti esterne comuni.



Descrizione delle componenti edilizie dell'edificio:

*Portone di ingresso:* portone carraio e pedonale in metallo e vetro.

*Pareti esterne:* rivestimento in intonaco tinteggiato.

*Pavimentazione esterna:* in pietra a spacco e battuto di cemento.

*Manto di copertura:* coppi in cotto.

*Citofonico:* presente e funzionante.

*Copertura:* a falde.

*Solai:* in legno.

*Strutture verticali:* in muratura portante.

### **2.3. Caratteristiche descrittive interne**

- **Corpo A**

Trattasi di **appartamento**, ubicato al piano primo, con doppio affaccio (su corte comune e su via Cesare Battisti) composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, tre camere, bagno, e disimpegno. L'appartamento è raggiungibile da scala esterna esclusiva in muratura.

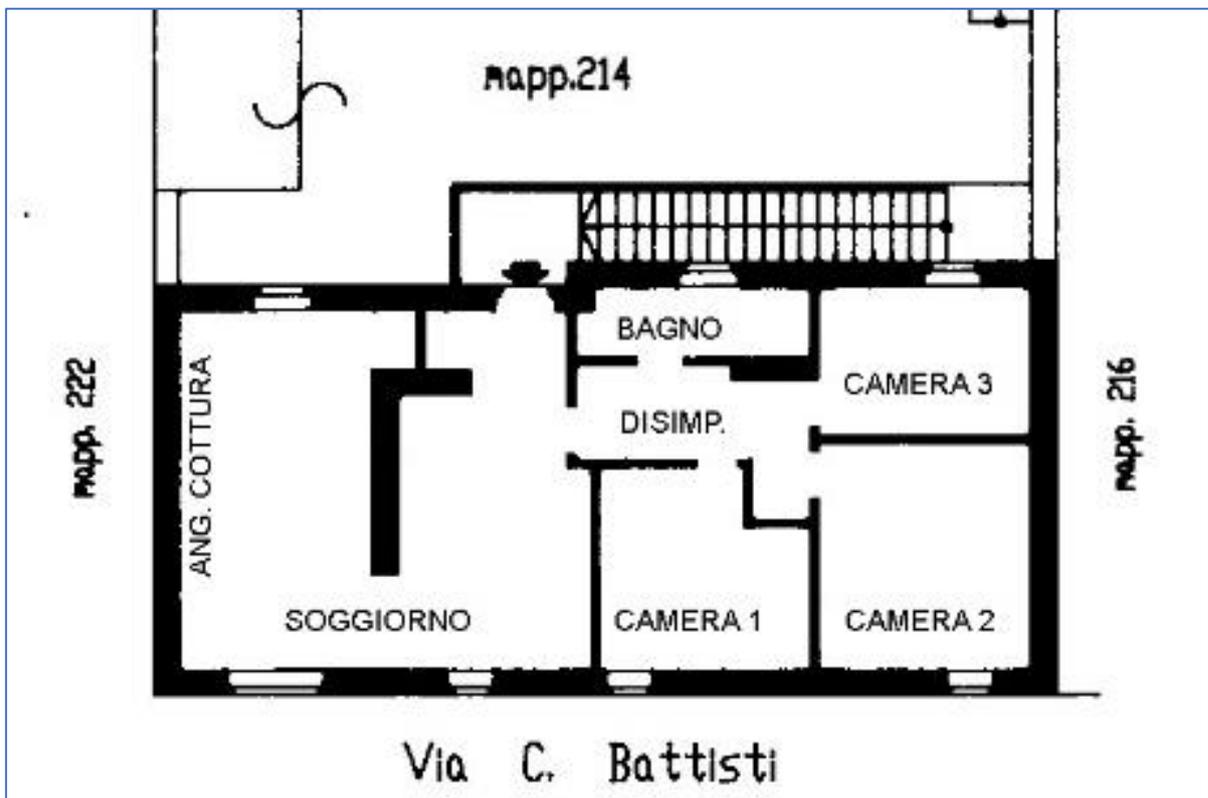


Fig. 1 - Schema planimetrico rilevato sulla base della planimetria catastale

L'appartamento ha un'altezza interna di circa 3,05 m.

Lo stato di manutenzione generale è da considerarsi normale.

Descrizione delle componenti edilizie interne:

*Porta di ingresso:* porta blindata ad anta battente in legno.

*Pavimentazione interna:* in parquet e in piastrelle di ceramica

*Rivestimenti interni:* in intonaco tinteggiato e in piastrelle di ceramica.

*Plafoni:* in intonaco tinteggiato.

*Porta interne:* ad anta battente in legno e vetro con sopra luce e scorrevole in legno tamburato.

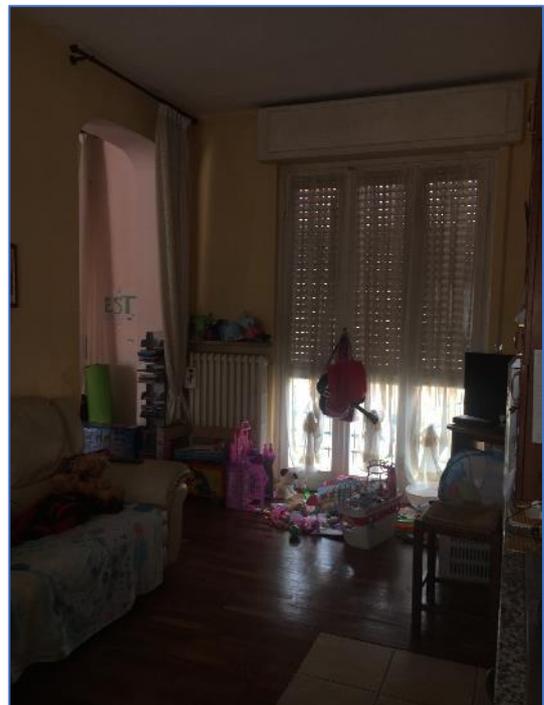
*Infissi esterni:* ante a battente in legno a vetro camera con avvolgibili in pvc.

*Struttura:* scala in muratura.

*Rivestimento dei gradini:* in granito.

*Ringhiera:* struttura in metallo smaltato.

*Impianto elettrico:* sottotraccia.



*Impianto termico e ACS:* impianto autonomo  
- elementi radianti in alluminio.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è da considerarsi normale.



- **Corpo B**

Il **box** oggetto della presente relazione è costituito da un unico vano della superficie utile di poco meno di 13,00 m<sup>2</sup>, ha un'altezza interna minima di circa 2,30 m e massima di circa 3,30.

Lo spazio comune di manovra per l'accesso ai box si raggiunge direttamente da via Cesare Battisti attraverso un cancello a doppia anta a battente in metallo e vetro.

Lo stato di manutenzione generale è da considerarsi normale.



Descrizione dettagliata delle componenti edilizie:

*Porta di ingresso:* portellone basculante in metallo smaltato.

*Pavimentazione interna:* in battuto di cemento.

*Rivestimenti interni:* in intonaco tinteggiato.

*Plafoni:* in intonaco tinteggiato.

- **Corpo C**

Il **box** oggetto della presente relazione è costituito da un unico vano della superficie utile di poco più di 13,00 m<sup>2</sup>, ha un'altezza interna minima di circa 2,30 m e massima di circa 3,30.

Lo spazio comune di manovra per l'accesso ai box si raggiunge direttamente da via Cesare Battisti attraverso un cancello a doppia anta a battente in metallo e vetro.

Lo stato di manutenzione generale è da considerarsi normale.



Descrizione dettagliata delle componenti edilizie:

*Porta di ingresso:* portellone basculante in metallo smaltato.

*Pavimentazione interna:* in battuto di cemento.

*Rivestimenti interni:* in intonaco tinteggiato.

Plafoni: in intonaco tinteggiato.

- **Corpo D**

Il **box** oggetto della presente relazione è costituito da un unico vano della superficie utile di poco più di 13,00 m<sup>2</sup>, ha un'altezza interna minima di circa 2,30 m e massima di circa 3,30.

Lo spazio comune di manovra per l'accesso ai box si raggiunge direttamente da via Cesare Battisti attraverso un cancello a doppia anta a battente in metallo e vetro.

Lo stato di manutenzione generale è da considerarsi normale.

Descrizione dettagliata delle componenti edilizie:

*Porta di ingresso:* portellone basculante in metallo smaltato.

*Pavimentazione interna:* in battuto di cemento.

*Rivestimenti interni:* in intonaco tinteggiato.

*Plafoni:* in intonaco tinteggiato.



- **Corpo E**

Trattasi di **appartamento** ubicato al piano terra, con doppio affaccio (su corte interna Corpo F e su via Battisti) e composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera e bagno. Completano la descrizione: un ripostiglio sottoscala (al piano terra), un rustico uso deposito (al piano terra) e un rustico uso deposito (al piano primo con scala esclusiva per essere raggiunto). Le tre pertinenze hanno ingressi indipendente dalla corte interna Corpo F.



Fig. 2: Schema planimetrico dell'appartamento rilevato sulla base della planimetria catastale

L'appartamento ha un'altezza interna di circa 3,30 m.

Lo stato di manutenzione generale è da considerarsi normale.

Descrizione delle componenti edilizie interne dell'appartamento:

*Porta di ingresso:* porta blindata ad anta battente in legno.

*Pavimentazione interna:* in parquet e in piastrelle di ceramica.

*Rivestimenti interni:* in intonaco tinteggiato e in piastrelle di ceramica.

*Plafoni:* in intonaco tinteggiato.

*Porta interne:* ad anta battente in legno e vetro con sopra luce e scorrevole in legno tamburato.

*Infissi esterni:* ante a battente in legno a vetro camera con avvolgibili in pvc e grate antintrusione.

*Impianto Elettrico:* sottotraccia.

*Impianto Termico e ACS:* impianto autonomo - elementi radianti in ghisa.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è da considerarsi normale.



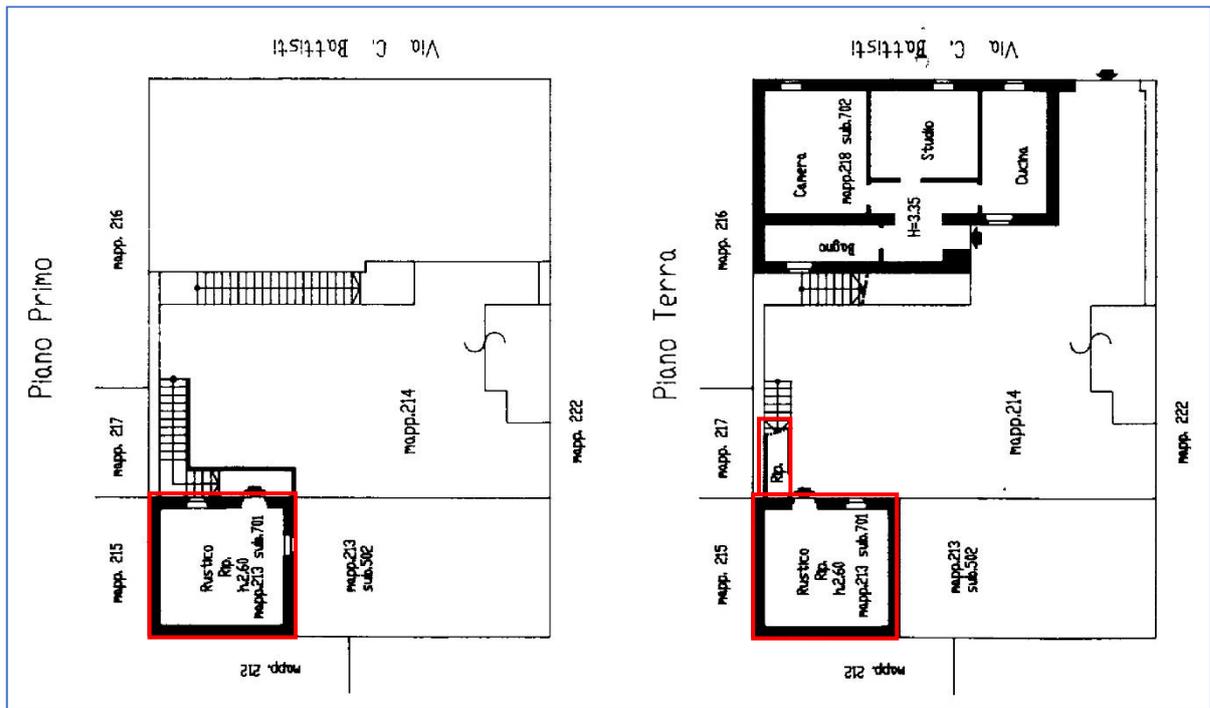


Fig. 3: Estratto planimetria catastale

Descrizione delle componenti edilizie interne dei rustici:

Porta di ingresso: porta a doppia anta battente in legno.

Pavimentazione interna: in cotto.

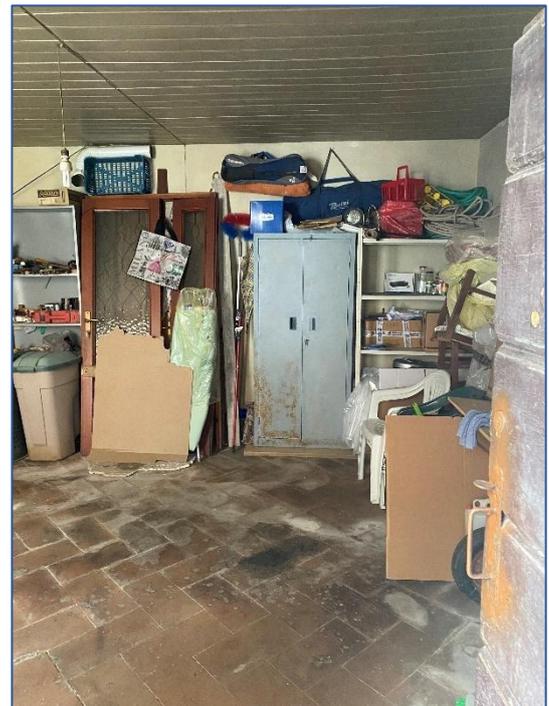
Rivestimenti interni: in intonaco tinteggiato.

Plafoni: in intonaco tinteggiato.

Infissi esterni: ante a battente in legno singolo.

Impianto Elettrico: non a norma.

Impianto Termico e ACS: assente.



• **Corpo F**

Trattasi di **locale ripostiglio con wc, locale termica (nel sottoscala e oggi ad uso lavanderia) e cortile di pertinenza**, in zona semicentrale. Il ripostiglio, la centrale termica e il wc hanno ingressi indipendenti dalla corte interna e sono a servizio del piccolo complesso immobiliare di via Battisti n. 11.

**Nota:** Allo stato attuale, e come da atto di compravendita del 15/01/2008, il cortile risulta pertinenziale a tutte le unità del complesso (Corpi A, B, C, D, E della presente relazione di stima).

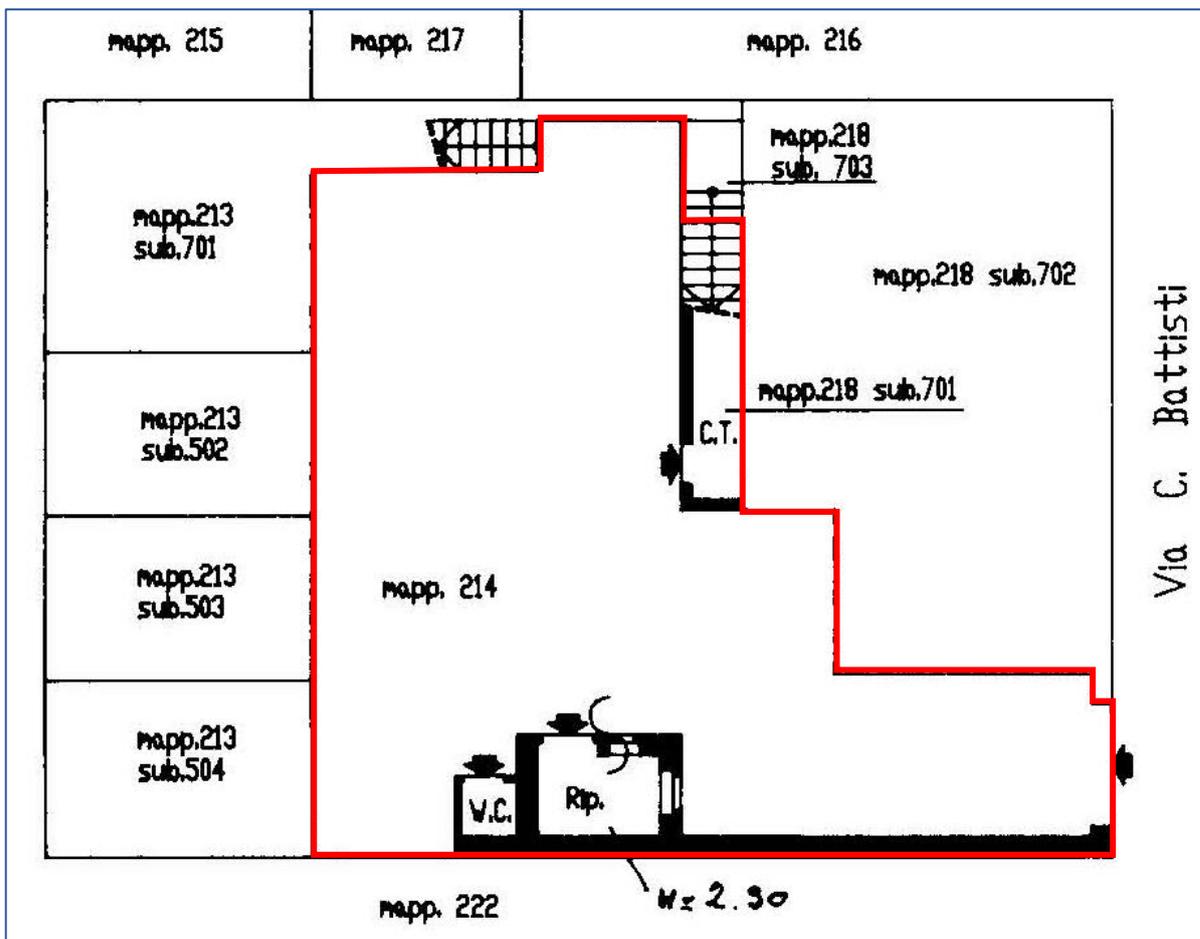


Fig. 4: Estratto planimetria catastale

Lo stato di manutenzione generale è da considerarsi normale.

Descrizione delle componenti edilizie interne:

Porta di ingresso: in ferro e vetro. Si riferisce alla porta di ingresso del ripostiglio.

Porta di ingresso: in legno. Si riferisce alla porta di ingresso al wc.

Porta di ingresso: in ferro e vetro. Si riferisce alla porta di ingresso della centrale termica (nel sottoscala).

Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica. Si riferisce alla pavimentazione della centrale termica.

Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica. Si riferisce alla pavimentazione del ripostiglio.



*Rivestimenti interni:* in intonaco tinteggiato e in piastrelle di ceramica.

*Plafoni:* in intonaco tinteggiato.

*Infissi esterni:* battente in ferro a vetro singolo. Si riferisce al solo ripostiglio.

Impianto Elettrico: non a norma.

Lo stato di manutenzione è da considerarsi normale.

**Nota:** il perito estimatore evidenzia che la copertura del locale ripostiglio è in amianto.



## 2.4. Breve descrizione della zona

I beni sono ubicati nel Comune di Magenta, comune della città metropolitana di Milano, distante dal capoluogo circa 30 km. Via Cesare Battisti si trova in una zona semicentrale a destinazione principale adibita a residenza.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## 2.5. Certificazioni energetiche

- **Corpo A**

L'Attestato di Prestazione Energetica **non** risulta redatto.

- **Corpo B**

L'Attestato di Prestazione Energetica **non** è necessario per l'immobile in esame.

- **Corpo C**

L'Attestato di Prestazione Energetica **non** è necessario per l'immobile in esame.

- **Corpo D**

L'Attestato di Prestazione Energetica **non** è necessario per l'immobile in esame.

- **Corpo E**

L'Attestato di Prestazione Energetica **non** risulta redatto.

- **Corpo F**

L'Attestato di Prestazione Energetica **non** è necessario per l'immobile in esame.

## 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Il perito valutatore riferisce di non avere reperito la certificazione di conformità degli impianti.

## 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Il Comune di Magenta non richiede Certificato di Idoneità Statica.

### 3. STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

- **Corpo A**

Alla data del sopralluogo effettuato in data 20/09/2021 l'appartamento risulta **occupato** da terzi privi di titolo e, di regola, sarà quindi considerato "**libero dal decreto di trasferimento**".

- **Corpo B**

Alla data del sopralluogo effettuato in data 20/09/2021 il box risulta **occupato** dalla proprietaria e dai famigliari e, di regola, sarà quindi considerato "**libero dal decreto di trasferimento**".

- **Corpo C**

Alla data del sopralluogo effettuato in data 20/09/2021 il box risulta **occupato** dalla proprietaria e dai famigliari e, di regola, sarà quindi considerato "**libero dal decreto di trasferimento**".

- **Corpo D**

Alla data del sopralluogo effettuato in data 20/09/2021 il box risulta **occupato** dalla proprietaria e dai famigliari e, di regola, sarà quindi considerato "**libero dal decreto di trasferimento**".

- **Corpo E**

Alla data del sopralluogo effettuato in data 20/09/2021 l'appartamento risulta **occupato** da terzi privi di titolo e, di regola, sarà quindi considerato "**libero dal decreto di trasferimento**".

- **Corpo F**

Alla data del sopralluogo effettuato in data 20/09/2021 l'appartamento risulta **occupato** dalla proprietaria e dai famigliari e, di regola, sarà quindi considerato "**libero dal decreto di trasferimento**".

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione (All. E.)

In seguito ad indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che non vi sono in essere contratti di locazione per l'immobile oggetto della presente relazione di stima.

Il perito valutatore allega alla presente relazione la richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate e la relativa risposta.

### 4. PROVENIENZA (All. D.)

#### 4.1. Attuali proprietari

XXXXXXXXXX XXXX nata a MAGENTA il 09/01/1974 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/1 (attuale proprietario dal 15/01/2008), con atto di compravendita del 15/01/2008 ai nn. 25570/9580 di repertorio a firma Notaio Pierluigi Scalamogna di Abbiategrasso, trascritto il 30/01/2008 a Pavia ai nn. 2009/1097.

#### 4.2. Precedenti proprietari

XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX nato a MAGENTA il 20/03/1959 CF XXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/1 (dal 08/02/2005 fino al 15/01/2008) per ricongiungimento di usufrutto

in seguito alla morte dell'usufruttuario **XXXXXXXXXXXXX XXXXXX** deceduto in data 08/02/2005.

**Nota:** si riferisce alla proprietà dei Corpi A, B, C.

----

**XXXXXXXXXXXXX XXXXXX** nato a ROBECCO SUL NAVIGLIO il 03/10/1925 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Usufrutto per 1/1 (da ante ventennio fino al 08/02/2005).

**XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXX** nato a MAGENTA il 20/03/1959 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Nuda proprietà per 1/1 (da ante ventennio fino al 08/02/2005).

**Nota:** si riferisce alla proprietà dei Corpi A, B, C.

----

**XXXXXXXXXXXXX XXXXXX** nata a MAGENTA il 07/11/1962 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/1 (dal 08/02/2005 fino al 15/01/2008) per ricongiungimento di usufrutto in seguito alla morte dell'usufruttuario **XXXXXXXXXXXXX XXXXXX** deceduto in data 08/02/2005.

**Nota:** si riferisce alla proprietà dei Corpi D, E, F.

----

**XXXXXXXXXXXXX XXXXXX** nato a ROBECCO SUL NAVIGLIO il 03/10/1925 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Usufrutto per 1/1 (da ante ventennio fino al 08/02/2005).

**XXXXXXXXXXXXX XXXXXX** nata a MAGENTA il 07/11/1962 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Nuda proprietà per 1/1 (da ante ventennio fino al 08/02/2005).

**Nota:** si riferisce alla proprietà dei Corpi D, E, F.

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. F.)

Dai certificati ipotecari depositati agli atti del 01/04/2019, del 01/09/2020 e del 03/04/2023, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister dell'Agencia delle Entrate (elenco sintetico senza restrizioni - *rif. Allegato F.*) risulta quanto segue:

### 5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

- **Misure Penali**

Nessuna.

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna.

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuna.

Eventuali note:

Nessuna.

## 5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

### • Iscrizioni

**Ipoteca volontaria**, atto del 15/01/2008 a firma Notaio Pierluigi Scalamogna di Abbiategrasso ai nn. 25571/9581 di repertorio, iscritta il 30/01/2008 a Pavia ai nn. 2012/480, a favore di **XXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXXX XXX** contro **XXXXXXXXXX XXXXX**, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 495.000,00

Importo capitale: € 330.000,00

Durata ipoteca: anni 30

**Nota:** formalità gravante i Corpi A, B, C, D, E, F della presente relazione di stima.

### • Pignoramenti

**Pignoramento**, atto del 06/02/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario al n. 2162 di repertorio, trascritto il 15/03/2019 a Pavia ai nn. 4247/2755, a favore di **XXXX XXXXXX XXX XXXXX X XXXXX XXX** contro **XXXXXXXXXX XXXXX**.

**Nota:** Pignoramento gravante sugli immobili Corpi A, B, C della presente relazione di stima.

----

**Pignoramento**, atto del 08/07/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario al n. 2162 di repertorio, trascritto il 21/08/2020 a Pavia ai nn. 12572/8316, a favore di **XXXX XXXXXX XXX XXXXX X XXXXX XXX** contro **XXXXXXXXXX XXXXX**.

**Nota:** Pignoramento gravante sugli immobili Corpi C, D, E, F della presente relazione di stima.

**Nota 2:** in riferimento al solo Corpo F: l'immobile oggetto della presente relazione di stima risulta presente nell'elenco degli immobili pignorati nell'atto dell'8 luglio 2020 con errata identificazione catastale (foglio 20, particella 214 graffato particella 2018 sub 701 in luogo della corretta identificazione foglio 20, particella 214 graffato particella 218 sub 701). Da tale errore deriva che nella Nota di Trascrizione del 21/08/2020 ai nn. 12572/8316 l'immobile non sia indicato.

----

**Pignoramento**, atto del 02/02/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario al n. 3120 di repertorio, trascritto in data 01/03/2023 a Pavia ai nn. 3394/2406, a favore di **XXXX - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** contro **XXXXXXXXXX XXXXXX**.

**Nota:** Pignoramento gravante sull'immobile Corpo F della presente relazione di stima.

### • Altre trascrizioni

Nessuna.

## 5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

## 6. CONDOMINIO

Importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato:	€ 0,00
Eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto:	€ 0,00
Posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e all'anno precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile):	€ 0,00
Millesimi:	0,00

**Nota:** Il perito valutatore riferisce che non risulta costituito alcun Condominio.

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

### 6.1. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nulla da segnalare.

### 6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

- **Corpo A**

L'appartamento oggetto della presente relazione di stima, allo stato attuale, non risulta accessibile ai diversamente abili in quanto ubicato al piano primo ed attualmente raggiungibile solo tramite scala esterna. Il costo di un servo-scala a pedana per superare la rampa presente potrebbe essere di circa € 5.000,00.

- **Corpo B**

Il box oggetto della presente relazione di stima, allo stato attuale, non risulta accessibile ai diversamente abili in quanto, seppur ubicato al piano terra, la larghezza non consente il passaggio di una persona su sedia a ruote tra il veicolo e il muro perimetrale.

- **Corpo C**

Il box oggetto della presente relazione di stima, allo stato attuale, non risulta accessibile ai diversamente abili in quanto, seppur ubicato al piano terra, la larghezza non consente il passaggio di una persona su sedia a ruote tra il veicolo e il muro perimetrale.

- **Corpo D**

Il box oggetto della presente relazione di stima, allo stato attuale, non risulta accessibile ai diversamente abili in quanto, seppur ubicato al piano terra, la larghezza non consente il passaggio di una persona su sedia a ruote tra il veicolo e il muro perimetrale.

- **Corpo E**

L'appartamento oggetto della presente relazione di stima, allo stato attuale, risulta accessibile ai diversamente abili.

- **Corpo F**

Gli immobili risultano accessibili ai diversamente abili.

## 7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima è stata eseguita in data antecedente al 1° settembre 1967.

Secondo il PGT - Piano di Governo del Territorio - Variante Generale adottata in forza di Delibera di C.C. n. del 19/07/2016, gli immobili ricadono in zona *Tessuto edificato prevalentemente residenziale*.

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (All. G.)

In seguito a richiesta di accesso agli atti inviata a mezzo pec in data 03/10/2019 all'Ufficio Tecnico del Comune di Magenta, sono state reperite presso l'Archivio del Comune le seguenti pratiche edilizie:

**PRATICA EDILIZIA 44/1966** - intestata a XXXXXXXX XXXXXXXX - per ampliamento locale sopra carraio - Via Battisti;

PERMESSO DI ABITABILITÀ 44/1966 del 21/11/1967.

----

**PRATICA EDILIZIA 43/1972** - intestata a XXXXXXXX XXXXXXXX - per ampliamento abitazione-Via Battisti.

----

**PRATICA EDILIZIA 199/1973** - intestata a XXXXXXXX XXXXXXXX - per trasformazione e parziali modifiche stabile - Via Battisti;

PERMESSO DI ABITABILITÀ 199/1973 del 19/09/1973.

### 7.2. Conformità edilizia

- **Corpo A**

Lo stato di fatto dell'appartamento rilevato in fase di sopralluogo risulta **difforme** rispetto alla planimetria catastale e alle planimetrie depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Magenta per le seguenti motivazioni:

- **diversa distribuzione spazi interni** mediante demolizione del tramezzo di divisione tra la cucina ed il soggiorno e costruzione di un tramezzo tra la zona ingresso e la cucina che genera una nicchia.

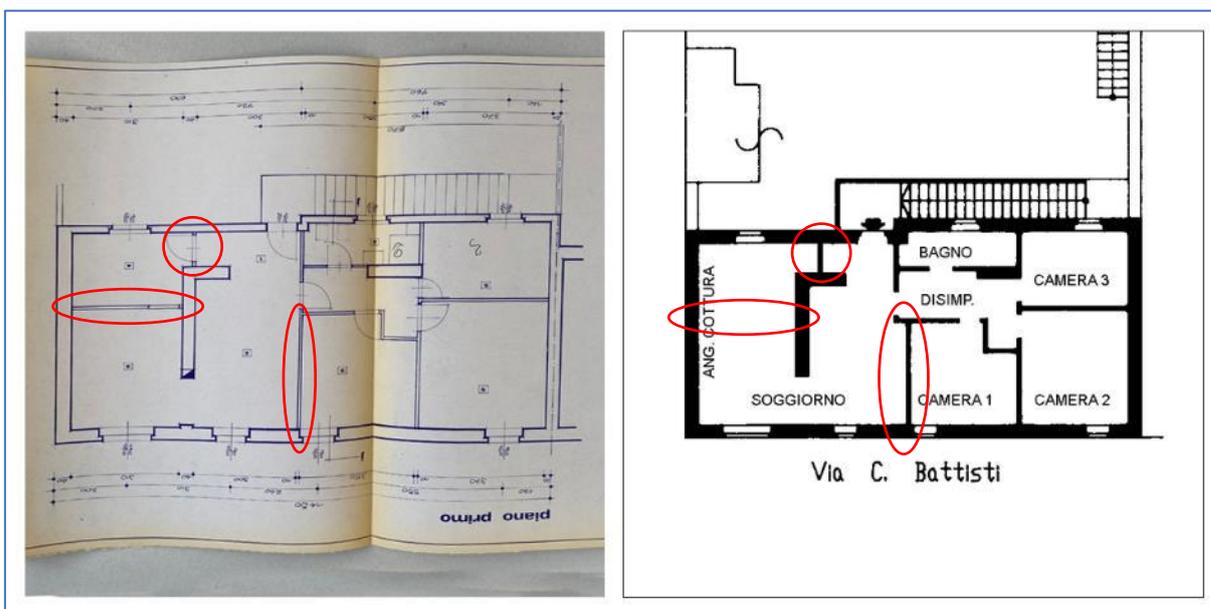


Fig. 5 - confronto tra stato autorizzato e stato di fatto rilevato

Ad avviso del perito valutatore, e salvo migliore approfondimento da parte degli interessati e/o dei loro tecnici, sulla base della documentazione allegata, l'immobile appare **non conforme ma regolarizzabile** mediante presentazione di Pratica Edilizia in Sanatoria.

Costi di regolarizzazione:

- parcella tecnico professionista: € 1.500,00;
- sanzione per opere eseguite in assenza di titoli: € 1.000,00

#### • **Corpo B**

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Magenta non sono state reperite pratiche relative alla costruzione del volume dei box, che risulta però edificato in data antecedente al 1967 infatti era già presente nelle tavole di progetto relative alla PRATICA EDILIZIA 44/1966.

Ad avviso del perito valutatore, e salvo migliore approfondimento da parte degli interessati e/o dei loro tecnici, sulla base di quanto reperito, l'immobile viene considerato **conforme**.

#### • **Corpo C**

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Magenta non sono state reperite pratiche relative alla costruzione del volume dei box, che risulta però edificato in data antecedente al 1967 infatti era già presente nelle tavole di progetto relative alla PRATICA EDILIZIA 44/1966.

Ad avviso del perito valutatore, e salvo migliore approfondimento da parte degli interessati e/o dei loro tecnici, sulla base di quanto reperito, l'immobile viene considerato **conforme**.

#### • **Corpo D**

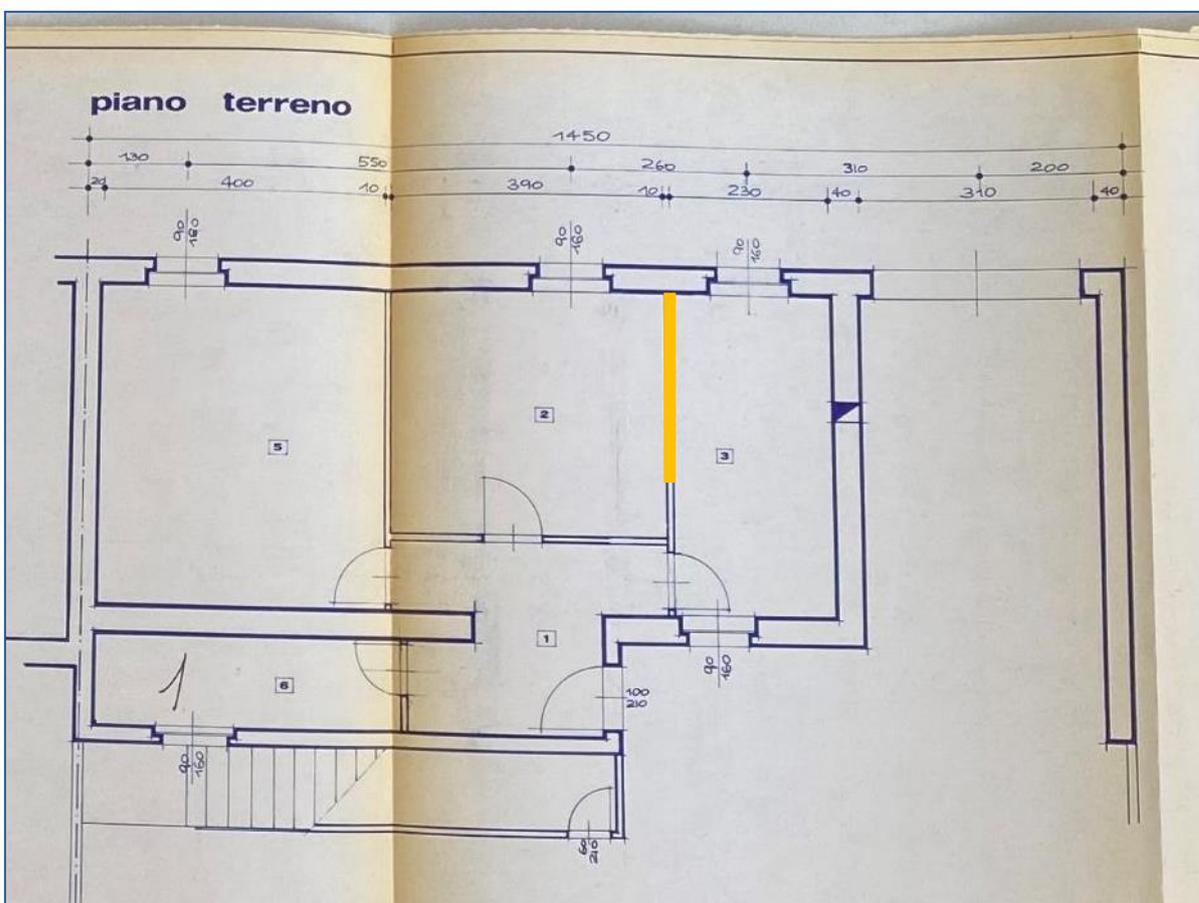
Presso l'ufficio tecnico del Comune di Magenta non sono state reperite pratiche relative alla costruzione del volume dei box, che risulta però edificato in data antecedente al 1967 infatti era già presente nelle tavole di progetto relative alla PRATICA EDILIZIA 44/1966.

Ad avviso del perito valutatore, e salvo migliore approfondimento da parte degli interessati e/o dei loro tecnici, sulla base di quanto reperito, l'immobile viene considerato **conforme**.

- **Corpo E**

Lo stato di fatto dell'appartamento rilevato in fase di sopralluogo risulta **difforme** rispetto alla planimetria catastale e alle planimetrie depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Magenta per le seguenti motivazioni:

- **diversa distribuzione spazi interni** mediante parziale demolizione del tramezzo di divisione tra la cucina ed il soggiorno.



*Fig. 6 - stato autorizzato con le modifiche riscontrate (in giallo la porzione demolita)*

Ad avviso del perito valutatore, e salvo migliore approfondimento da parte degli interessati e/o dei loro tecnici, sulla base della documentazione allegata, l'immobile appare **non conforme ma regolarizzabile** mediante presentazione di Pratica Edilizia in Sanatoria.

Costi di regolarizzazione:

- parcella tecnico professionista: € 1.500,00;

- sanzione per opere eseguite in assenza di titoli: € 1.000,00

- **Corpo F**

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Magenta non sono state reperite pratiche relative alla costruzione del volume dei box, che risulta però edificato in data antecedente al 1967 infatti era già presente nelle tavole di progetto relative alla PRATICA EDILIZIA 44/1966.

Ad avviso del perito valutatore, e salvo migliore approfondimento da parte degli interessati e/o dei loro tecnici, sulla base di quanto reperito, l'immobile viene considerato **conforme**.

### 7.3. Conformità catastale

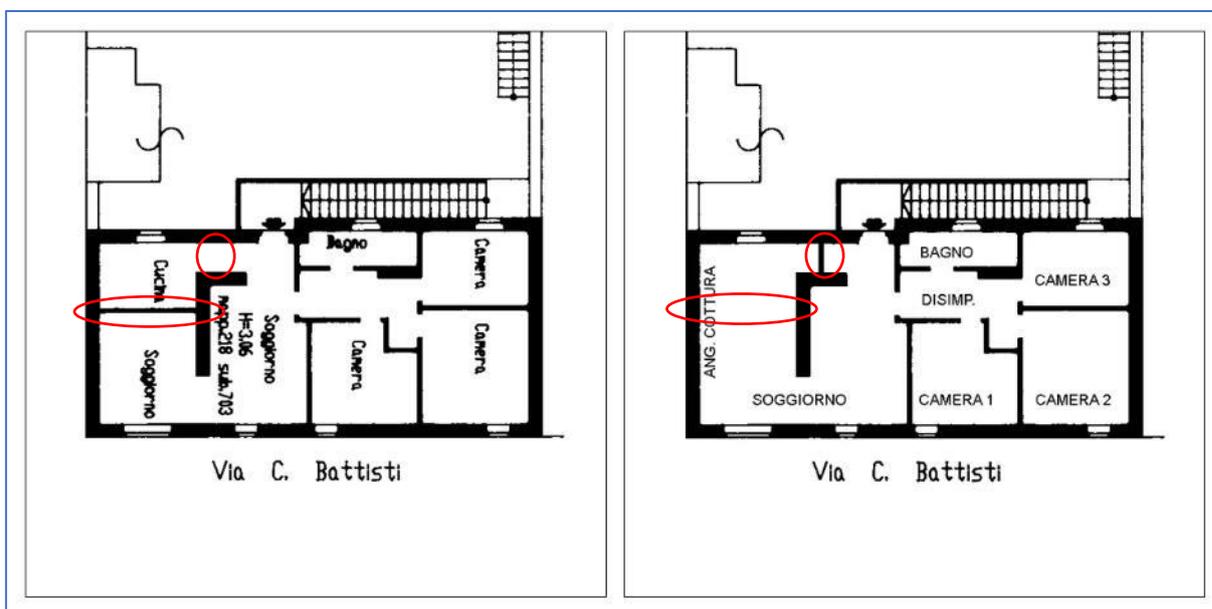
- **Corpo A**

Lo stato di fatto dell'appartamento rilevato in fase di sopralluogo risulta **difforme** rispetto alla

planimetria catastale e alle planimetrie depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di

Magenta per le seguenti motivazioni:

- **diversa distribuzione spazi interni** mediante demolizione del tramezzo di divisione tra la cucina ed il soggiorno e costruzione di un tramezzo tra la zona ingresso e la cucina che genera una nicchia.



*Fig. 7 - confronto tra planimetria catastale e stato di fatto rilevato*

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile** mediante presentazione di pratica di

aggiornamento catastale DOGFA (previa presentazione di pratica Edilizia in Sanatoria come specificato al punto 7.2).

Costi di regolarizzazione:

- parcella tecnico professionista: € 500,00;
- diritti per aggiornamento catastale: € 50,00.

• **Corpo B**

La planimetria catastale risulta **NON conforme** rispetto allo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo, in quanto non sono correttamente indicate le altezze interne.

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile** mediante presentazione di pratica di aggiornamento catastale DOCFA per migliore identificazione grafica.

Costi di regolarizzazione:

- parcella tecnico professionista: € 500,00;
- diritti per aggiornamento catastale: € 50,00.

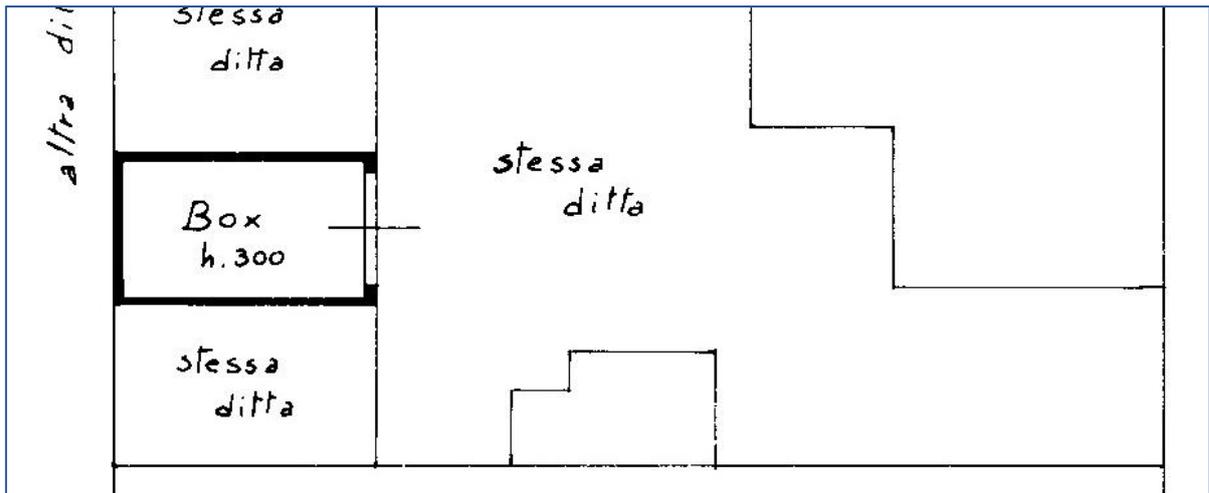


Fig. 8: Estratto planimetria catastale

• **Corpo C**

La planimetria catastale risulta **NON conforme** rispetto allo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo, in quanto non sono correttamente indicate le altezze interne.

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile** mediante presentazione di pratica di aggiornamento catastale DOCFA per migliore identificazione grafica.

Costi di regolarizzazione:

- parcella tecnico professionista: € 500,00;
- diritti per aggiornamento catastale: € 50,00.

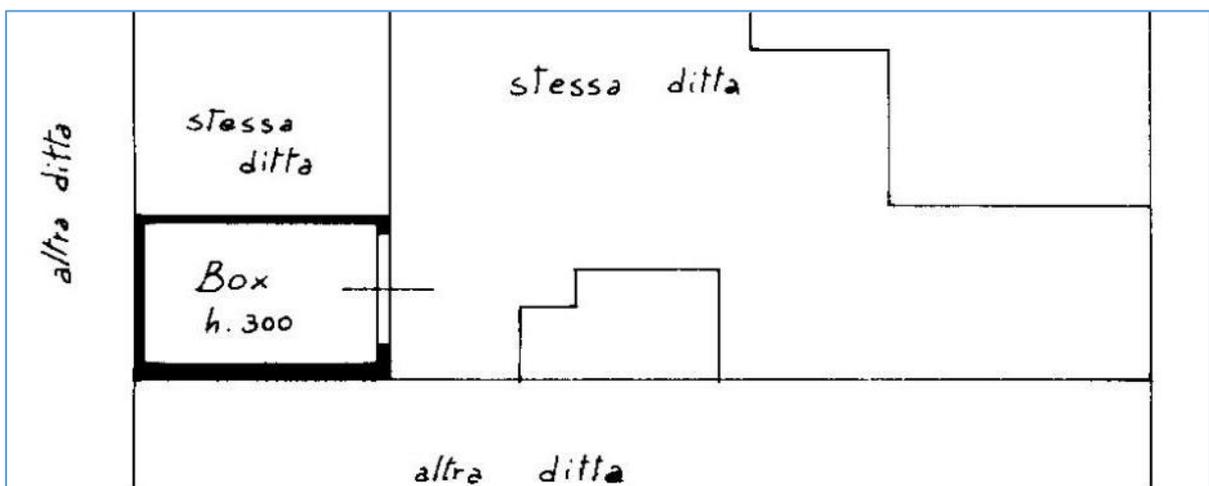


Fig. 9: Estratto planimetria catastale

- **Corpo D**

La planimetria catastale risulta **NON conforme** rispetto allo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo, in quanto non sono correttamente indicate le altezze interne.

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile** mediante presentazione di pratica di aggiornamento catastale DOCFA per migliore identificazione grafica.

Costi di regolarizzazione:

- parcella tecnico professionista: € 500,00;
- diritti per aggiornamento catastale: € 50,00.

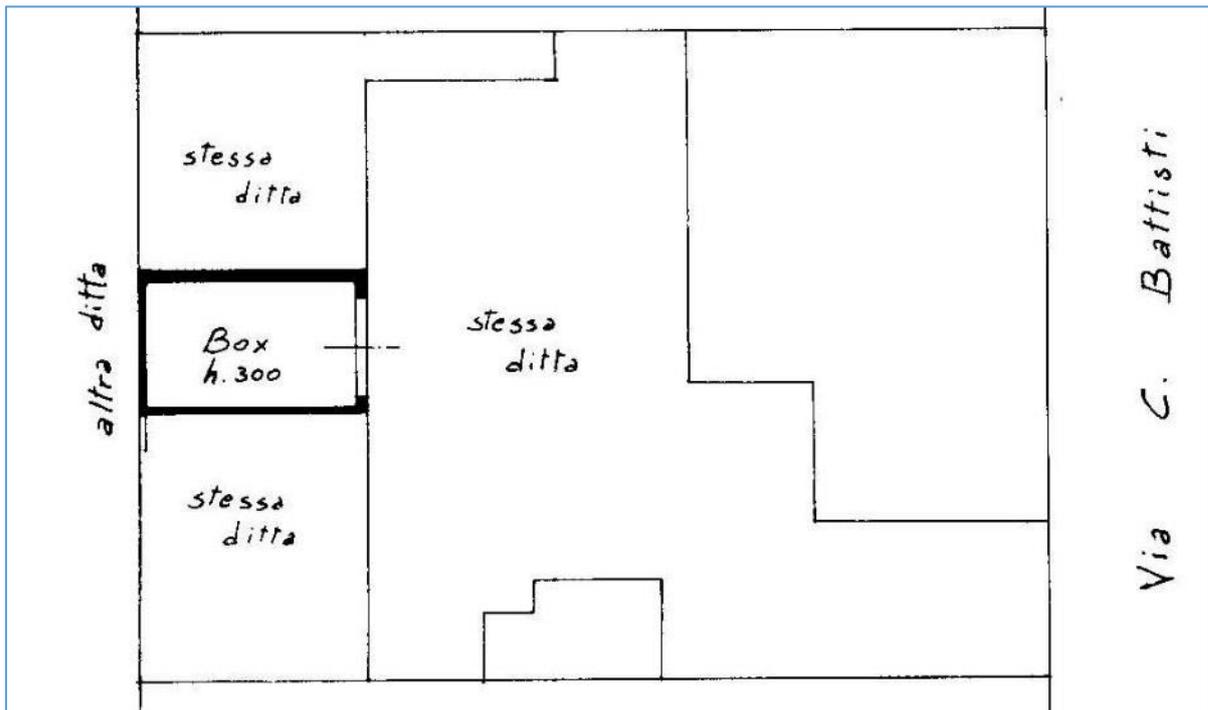


Fig. 10: Estratto planimetria catastale

- **Corpo E**

Lo stato di fatto dell'appartamento rilevato in fase di sopralluogo risulta **difforme** rispetto alla planimetria catastale e alle planimetrie depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Magenta per le seguenti motivazioni:

- **diversa distribuzione spazi interni** mediante parziale demolizione del tramezzo di divisione tra la cucina ed il soggiorno.

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile** mediante presentazione di pratica di aggiornamento catastale DOCFA (previa presentazione di pratica Edilizia in Sanatoria come specificato al punto 7.2).

Costi di regolarizzazione:

- parcella tecnico professionista: € 2.000,00;
- diritti per aggiornamento catastale: € 200,00.

**Nota:** come Nota dell'Agencia delle Entrate, **Prof. 14709 del 23/06/2020**, "si dovrà procedere all'autonomo censimento di locali accessori già rappresentati nelle planimetrie agli atti (quali, ad esempio, cantine, solai e in generale tutti i locali che devono essere censiti autonomamente) in tutti i casi in cui si debba presentare una dichiarazione catastale di aggiornamento". In conseguenza del Docfa per le modifiche all'appartamento, i due rustici ed il ripostiglio saranno oggetto di divisione e avranno ognuno un nuovo identificativo catastale.

- **Corpo F**

La planimetria catastale risulta **conforme** rispetto allo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo.

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

- **Corpo A**

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	coefficienti	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
<b>Appartamento P.1</b>	103,00	1,00	103,00
<b>totale</b>	<b>103,00</b>		<b>103,00</b>

- **Corpo B**

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	coefficienti	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
<b>Box P.T.</b>	14,50	1,00	14,50
<b>totale</b>	<b>14,50</b>		<b>14,50</b>

- **Corpo C**

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	coefficienti	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
<b>Box P.T.</b>	15,00	1,00	15,00
<b>totale</b>	<b>15,00</b>		<b>15,00</b>

- **Corpo D**

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	coefficienti	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
Box P.T.	15,00	1,00	15,00
<b>totale</b>	<b>15,00</b>		<b>15,00</b>

- **Corpo E**

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	coefficienti	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
Appartamento P.T.	72,00	1,00	72,00
Ripostiglio P.T.	2,00	0,25	0,50
Rustico P.T.	31,00	0,25	7,75
Ripostiglio P.T.	31,00	0,25	7,75
<b>totale</b>	<b>136,00</b>		<b>88,00</b>

- **Corpo F**

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	coefficienti	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
Ripostiglio P.T.	7,50	1,00	7,50
Centrale Termica P.T.	5,50	1,00	5,50
Cortile P.T.	123,00	0,10	12,30
<b>totale</b>	<b>136,00</b>		<b>25,30</b>

## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si è presentato il bene all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore del bene.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

## 9.2. Fonti d'informazione

**AGENZIA DELLE ENTRATE** - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 1° semestre 2023 - MAGENTA - Fascia/Zona: Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE.

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di

"abitazioni di tipo economico" in stato conservativo Normale

Valore mercato prezzo min. 1.100 / prezzo max. 1.400 (€/m<sup>2</sup>)

Valore di locazione prezzo min. 4,03 / prezzo max. 5,40 (€/m<sup>2</sup>/mese)

"box" in stato conservativo Normale

Valore mercato prezzo min. 600 / prezzo max. 1.000 (€/m<sup>2</sup>)

Valore di locazione prezzo min. 2,50 / prezzo max. 4,20 (€/m<sup>2</sup>/mese)

"magazzini" in stato conservativo Normale

Valore mercato prezzo min. 600 / prezzo max. 750 (€/m<sup>2</sup>)

Valore di locazione prezzo min. 3,40 / prezzo max. 4,30 (€/m<sup>2</sup>/mese)

----

**"www.borsinoimmobiliare.it"** - MAGENTA - ZONA SEMICENTRALE - (consultazione ottobre 2023).

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di vendita di

"Abitazioni in stabili di seconda fascia"

valore di compravendita (minimo) 1.099,00 / (massimo) 1.306 (€/m<sup>2</sup>)

valore di locazione (minimo) 3,07 / (massimo) 3,96 (€/m<sup>2</sup>/mese)

"box e autorimesse"

valore di compravendita (minimo) 644,00 / (massimo) 834,00 (€/m<sup>2</sup>)

valore di locazione (minimo) 2,90 / (massimo) 3,81 (€/m<sup>2</sup>/mese)

"magazzini"

valore di compravendita (minimo) 441,00 / (massimo) 713,00 (€/m<sup>2</sup>)

valore di locazione (minimo) 2,52 / (massimo) 4,20 (€/m<sup>2</sup>/mese)

----

**Altre fonti di informazione:** Siti internet di compravendita e aste giudiziarie di immobili simili in zona.

**immobiliare.it** Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

< Lista Annunci > < Precedente 1 di 0 Successivo >





Vedi 20 foto

 **Trilocale via Melzi, Centro, Magenta**  
Magenta • via Melzi

€ 118.000  3 locali  80 m<sup>2</sup> superficie  1 bagno  5 piano

### 9.3. Valutazione LOTTO UNICO

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a **900,00 €/m<sup>2</sup>** e **1.000,00 €/m<sup>2</sup>** per gli appartamenti, **700,00 €/m<sup>2</sup>** per i box e **600,00 €/m<sup>2</sup>** per i restanti immobili.

descrizione	sup. comm. lorda (m <sup>2</sup> )	prezzo medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	valore di mercato intero (1/1)
<b>Corpo A</b>	103,00	€ 1.000,00	€ 103.000,00
<b>Corpo B</b>	14,50	€ 700,00	€ 10.150,00
<b>Corpo C</b>	15,00	€ 700,00	€ 10.500,00
<b>Corpo D</b>	15,00	€ 700,00	€ 10.500,00
<b>Corpo E</b>	88,00	€ 900,00	€ 79.200,00
<b>Corpo F</b>	25,30	€ 600,00	€ 15.180,00
<b>Lotto 1</b>			<b>€ 228.530,00</b>

#### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

<b>VALORE LOTTO UNICO</b>	<b>€ 228.530,00</b>
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	-€ 11.426,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 9.400,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 6):	-€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 207.703,50
<b>Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni</b>	
<b>LIBERO</b>	€ 207.703,50
<b>arrotondato:</b>	<b>€ 207.000,00</b>
<b>Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni</b>	
<b>OCCUPATO</b>	€ 166.162,80
<b>arrotondato:</b>	<b>€ 166.000,00</b>

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a Corpo E non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

### 10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile oggetto della presente relazione di stima non risulta locato e quindi non è necessario esprimere giudizio sulla congruità del canone.

### 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Poiché il pignoramento insiste sulla intera quota, non occorre esprimere parere sulla comoda divisibilità del bene.

### 12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Il perito estimatore osserva che non vi sono criticità ostative alla vendita da segnalare.

La sottoscritta Arch. Federica Palazzetti dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano li: 26/10/2023



#### ALLEGATI

- A. Fotografie
- B. Visure catastali storiche
- C. Planimetrie catastali
- D. Atto di provenienza
- E. Assenza contratti di locazione
- F. Ispezione ipotecaria
- G. Certificati anagrafici eseguita
- H. Atti edilizi