

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**RGE n° 693/2024**  
Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Silvia Vaghi**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO:

**MAGENTA via Giacomo De Medici n. 6**

**CORPO A** abitazione



**LOTTO UNICO**  
abitazione al piano 1°

**INDICE SINTETICO****Dati Catastali****LOTTO UNICO****Corpo A**

Bene in Magenta via Giacomo De Medici n. 6

Categoria: **A/3** [abitazione]

Dati Catastali: foglio **12**, particella **124**, subalterno **22**

**Contratti di locazione in essere**

**LOTTO UNICO**: nessun contratto di locazione come confermato da Agenzia delle Entrate il 08/11/2024.

Al sopralluogo, eseguito il 03/01/2025, con il custode giudiziario abbiamo riscontrato che, il bene è abitato [REDACTED] proprietaria del 50%, con i suoi quattro figli (minorenni).

**Comproprietari****LOTTO UNICO**:

signor [REDACTED]  
[REDACTED]

**Prezzo al netto delle decurtazioni****LOTTO UNICO**

libero: € **81.000,00** (euro ottantunomila/00)

occupato: non ricade il caso

**LOTTO UNICO****CORPO A - abitazione - piano 1° -****1. LOTTO UNICO - IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILIARE****1.1. A Descrizione del bene****CORPO A**

Unità immobiliare sita nel Comune di Magenta - Località PONTE NUOVO - con accesso da via Giacomo de Medici n. 6, è parte dell'“EDIFICIO 2” del complesso immobiliare con accesso da via Giacomo de Medici n° 4/6/8/10 e da via Vittorio Bottego n° 1/1a/3/3a/3b/3c/5/5a/7.

**Appartamento al piano 1° composto da quattro locali oltre ai servizi ed al balcone.**

L'unità immobiliare è costituita da:

- ingresso/ soggiorno (con parte soppalcata) con accesso al balcone che si affaccia su via De Medici/angolo cottura
- disimpegno - corridoio
- tre camere da letto (una camera è soppalcata)
- n° 2 servizi igienici.

Altezza locali abitabili cm 406 circa.

L'appartamento ha doppia esposizione Nord/Ovest.

All'unità immobiliare si accede dalla scala comune.

L'appartamento è stato realizzato in uno degli edifici dell'ampio complesso S.A.F.F.A. - Società Anonima Fabbrica Fiammiferi e Affini-.

Il complesso immobiliare è costituito da numerosi fabbricati di non recente realizzazione. La corte interna in parte piantumata, di forma irregolare su cui si affacciano i vari fabbricati, è utilizzato come cortile/giardino con parte a posti auto; l'accesso al cortile avviene dall'ingresso carraio di via Bottego, inoltre si accede al cortile anche dall'accesso pedonale (e per le biciclette) di Via Giacomo de Medici n° 6.

**1.2. A Quota e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramenti gravanti sulla quota di **1/1** diritto di **proprietà**

dell'unità immobiliare **CORPO A**

comune di **MAGENTA** foglio **12**, particella **124**, subalterno **22**

di proprietà:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

**1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Magenta via Giacomo De Medici n. 6 come segue (all. da 1 a 3)**

Intestazione:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

dati identificativi:

**CORPO A**

MAGENTA foglio **12**, particella **124**, subalterno **22**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 3; consistenza 5 vani; superficie catastale 99 mq, escluse aree scoperte mq 98; rendita € 348,61

indirizzo catastale: Comune di **Magenta via Giacomo De Medici n. 6** piano 1°;

dati antecedenti all'impianto meccanografico al 27/05/1982

\* impianto meccanografico del in atti dal 30/06/1987 fg. 12, mapp. 124, sub. 22

Annotazioni: integrazione impianto: p.ta 963;

\* CLASSAMENTO pratica n. 33502.1/1982 del 27/05/1982 in atti dal 08/07/1999 prog. Fin n. 98/99

fg. 12, mapp. 124, sub. 22, A/3, classe 3, consistenza 5,0 vani, R.C. Lire 1.400.

indirizzo catastale: Comune di Magenta via Giacomo De Medici n. 6 piano 1°;

\* VARIAZIONE del quadro tariffario del giorno 01/01/1992

fg. 12, mapp. 124, sub. 22, A/3, classe 3, consistenza 5,0 vani, R.C. € 348,61- Lire 675.000. p.ta 3271

indirizzo catastale: Comune di Magenta via Giacomo De Medici n. 6 piano 1°;

\* VARIAZIONE per esatta rappresentazione grafica pratica n. MI 0605475 in atti dal 07/07/2011 n. 128331.1/2011 – scheda catastale attuale -

fg. 12, mapp. 124, sub. 22, A/3, classe 3, consistenza 5,0 vani, R.C. € 348,61

Rendita catastale e classamento validati il 07/07/2012

indirizzo catastale: Comune di Magenta via Giacomo De Medici n. 6 piano 1°;

\* Dati derivanti da: superficie d'impianto pubblicata il 9/11/2015

fg. 12, mapp. 124, sub. 22, A/3, classe 3, consistenza 5,0 vani, superficie mq 99 mq escluse superfici scoperte mq 98 R.C. € 348,61

dati relativi alla planimetria presentata 07/07/2011.

**1.4. Coerenze CORPO A**

coerenze in senso orario dell'appartamento:

- ente comune - pianerottolo /vano scala comune -
- altra unità immobiliare
- passaggio comune verso via Bottego
- via Giacomo De Medici.

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

Il bene del LOTTO UNICO **CORPO A** è identificato correttamente sia sul pignoramento che sulle Note di trascrizione dello stesso (Tr. gen. n. 12654/9128 e n. 12653/9127 del 08/07/2024);

**2. LOTTO UNICO - DESCRIZIONE DEL BENE****2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona**

In Comune di MAGENTA

Zona periferica (al confine con Boffalora sopra Ticino) a pochi metri dal Naviglio Grande che scorre parallelo alla via Bottego.

Tipologia prevalente: edifici residenziali plurifamiliari (media 2/3 piani) con attività commerciali al dettaglio al piano terra ed edifici dismessi (ex complesso SAFFA).

Destinazione: residenziale/ex produttiva

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

In prossimità: chiesa, scuola e negozi al dettaglio

Principali collegamenti pubblici: - mezzi pubblici di superficie a qualche centinaio di metri (autobus Z620) e  
- a qualche chilometro la stazione ferroviaria di Magenta (linea S6)

Principali collegamenti viabilistici: - a pochi chilometri ingresso all'autostrada E64 / A4 - CASELLO DI ARLUNO -  
- l'immobile ha accesso dalla strada Padana Superiore SS 11 (via Giacomo De Medici ).

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Il complesso edilizio residenziale è costituito da vari fabbricati.

Vi è un cortile interno con la possibilità di parcheggio auto temporaneo;

L'edificio, in cui si trova il subalterno 22, oggetto di presente pignoramento ha altezza uniforme. E' costituito da tre piani fuori terra (piano terra, primo, secondo e sottotetto s.p.p.).

L'unità immobiliare abitativa, oggetto del pignoramento, è un appartamento al piano primo. Il collegamento verticale avviene dal vano scala (senza ascensore) posto in posizione non centrale rispetto alla larghezza totale del corpo di fabbrica. Al vano scala si accede dall'androne e dal porticato con colonne con arcate verso il cortile-giardino.

Caratteristiche

- struttura: in muratura con tamponamenti in muratura;
- facciate: intonacate con elementi decorativi sul lato cortile (colonne/archi/porticato) condizioni di manutenzione scarse, compatibili con l'età del fabbricato. Il balcone lato strada è in "condizione instabile" (attualmente è stato messo in sicurezza avvolgendolo in delle reti),
- copertura: a quattro falde con manto in tegole;
- accesso del complesso immobiliare dalla strada: portone ligneo a doppio battente
- accesso: androne e vano scala chiuso
- androne/passaggio: condominiale in scarso stato di manutenzione -compatibile con l'età del fabbricato-
- accesso carraio: cancello metallico con apertura elettrica automatizzata
- scala comune: in scarso stato di manutenzione
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- recinzione: edifici in parte a cortina con porzioni di recinzioni in muratura e metalliche in corrispondenza delle aree verdi
- condizioni generali dei vari fabbricati: scarse (compatibili con l'età dei fabbricati)
- la pavimentazione scoperta degli spazi comuni è disomogenea, in parte è costituita da aree verdi, in altre porzioni vi è semplice terra battuta in altre parti vi è della ghiaia. La corte/porticato si presenta in scarso stato di manutenzione.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 7 FOTO)

### CORPO A

Unità immobiliare sita nel Comune di Magenta via Giacomo De Medici n° 6,

CORPO A abitazione al piano 1°

esposizione doppia (Nord/Ovest).

L'abitazione ha finestre su entrambi gli affacci.

- porta di accesso blindata a battente - in normali condizioni di manutenzione;
- infissi esterni: a battente colore bianco interno ed esterno (con vetrocamera), in condizioni di manutenzione normali - sostituiti presumibilmente circa 15/20 anni fa-;



proprietà 1/2 del Corpo A  
Trascritto a Pavia il **22/12/2011 n. 22003/13688** - compravendita -  
Bene: LOTTO UNICO corpo A **abitazione** foglio **12**, particella **124**, subalterno **22**  
atto di **compravendita** fra vivi del notaio **dott. Alberto Villa** di Milano stipulato il  
**06/12/2011 rep. 85280 racc. 27849.**

#### 4.2. Precedenti proprietari

Dal 10/08/2010 - al 06/12/2011

- signor **Angelo Giovanni Verdelli** (per successione nel 1992 della mamma e per successione nel 2010 del papà)  
nato a Magenta (MI) il 07/08/1948 C.F. VRD NGL 48M07 E801S  
Proprietà per 1/1 del Corpo A  
Bene: LOTTO UNICO corpo A  
**abitazione** foglio **12**, particella **124**, subalterno **22**  
Denuncia di Successione - legittima del signor Giovanni Verdelli -  
Registrata a Magenta il 04/10/2010 n° 790 vol. 9990  
**Trascritta a Pavia il 02/12/2010 n° 22321/13179**  
atto di **accettazione tacita di eredità** a seguito della morte di Giovanni Verdelli (quota di ¼)  
del **notaio Alberto Villa** di Milano **rep. 85280/27849** del **06/12/2011**  
**Trascritto a Pavia il 22/12/2011 n° 22005/13690.**

Dal 17/08/1992 al 10/08/2010

- signor **Angelo Giovanni Verdelli**  
nato a Magenta (MI) il 07/08/1948 C.F. VRD NGL 48M07 E801S  
Proprietà per 1/4 del Corpo A
- signor **Giovanni Verdelli**  
nato a Magenta (MI) il 23/10/1918 C.F.  
Proprietà per 3/4 del Corpo A  
Bene: LOTTO UNICO corpo A  
**abitazione** foglio **12**, particella **124**, subalterno **22** – scheda n° 33502 del 1982 -  
Denuncia di Successione - legittima della signora Pacifica Ariatta -  
Registrata a Magenta il 23/12/1992 n° 52 vol. 416  
**Trascritta a Pavia il 30/05/1994 n° 6091/4488**  
atto di **accettazione tacita di eredità** a seguito della morte di Pacifica Ariatta (quota di 1/4)  
del **notaio Alberto Villa** di Milano **rep. 85280/27849** del **06/12/2011**  
**Trascritto a Pavia il 22/12/2011 n° 22004/13689.**

Dal 23/12/1982 - al 17/08/1992

- signora **Pacifico Ariatta**  
nato a Cerano (No) il 05/03/1918 C.F. RTT PFC 18C45 C483X  
Proprietà per 1/2 del Corpo A
- signor **Giovanni Verdelli**  
nato a Magenta (MI) il 23/10/1918 C.F. VRD GNN 18R23 E801R  
Proprietà per 1/2 del Corpo A  
acquistano da SAFFA s.p.a. con sede a Milano  
Bene: LOTTO UNICO corpo A  
**abitazione** foglio **12**, particella **124**, subalterno **22** – scheda n° 33502 del 1982 -  
atto di compravendita del **notaio dott. Luciano Guarnieri** di Lissone **rep. 17375** del  
**23/12/1982**  
**Trascritto a Pavia il 20/01/1983 n° 645/495.**

## 5. LOTTO UNICO - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Sulla base di quanto indicato sulla certificazione notarile agli atti, che fa stato fino al 10/07/2024 (**all. 6**), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 5**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate il 31/08/2024 ed il 12/09/2024 e (**all. 8**) risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni /**
- **Misure Penali /**
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite /**
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso /**

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

- **Iscrizioni**

#### ➤ Ipoteca volontaria

IScritta a Pavia il **22/12/2011** ai **nn. 22006/4429**

MUTUO FONDIARIO atto Notaio dott. Alberto Villa del 06/12/2011 rep. 85281/27850

a favore di: Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. con sede a Roma (Rm)

c.f. 09339391006

contro:

[REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]

Importo ipoteca € 216.000,00 (capitale € 108.000,00)

Durata: 30 anni

Bene: LOTTO UNICO corpo A **abitazione** foglio **12**, particella **124**, subalterno **22**

#### • **Pignoramenti**

Pignoramento del 17/06/2024 Atto giudiziario rep. 5174

TRascritto a Pavia il **08/07/2024** ai **nn. 12653/9127**

Contro:

[REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]

a favore: **Banca Nazionale Lavoro s.p.a.** con sede a Roma (Rm) C.F. 09339391006

il pignoramento viene trascritto per € 90.043,14 oltre interessi e spese.

Grava sul bene del LOTTO UNICO corpo A

Identificazione catastale:

LOTTO UNICO corpo A abitazione foglio 12, particella 124, subalterno 22

Pignoramento del 24/05/2024 Atto giudiziario rep. 13351

TRascritto a Pavia il **08/07/2024** ai **nn. 12654/9128**

Contro:

• [REDACTED]  
 [REDACTED]



Proprietà 1/2 in regime di comunione legale con Salvatore Di Gaetano  
 a favore: **Banca Nazionale Lavoro s.p.a.** con sede a Roma (Rm) C.F. 09339391006  
 il pignoramento viene trascritto per € 90.043,14 oltre interessi e spese.  
 Grava sul bene del LOTTO UNICO corpo A  
 Identificazione catastale:  
 LOTTO UNICO corpo A abitazione foglio 12, particella 124, subalterno 22

- **Altre trascrizioni**

In riferimento dell'atto notarile del dott. Luciano Guarneri rep. 16011 (**all. 9**)  
 l'all. B - tabella millesimale  
 l'all. D - Regolamento di Condominio  
 l'all. E - planimetrie del Fabbricato 2 in cui vi è il CORPO A.

- ✓ **Eventuali note/osservazioni:**

--

- **Aggiornamento della documentazione ipotecaria in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie in data 31/08/2024 e 12/09/2024 per entrambi i nominativi e per identificazione catastale (**all. 8**) e rispetto al certificato ipotecario in atti (**all. 6**) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

## 6. LOTTO UNICO - DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'unità immobiliare in oggetto fa parte del Condominio con accesso pedonale da via Giacomo De Medici n. 6 ed accesso carraio da via Vittorio Bottego. Il Condominio è costituito - dall'edificio in cui vi è il corpo A - mapp. 124 - (edificio storico sul lato opposto dell' ex dogana austriaca) di tre piani fuori terra, con al piano terra le attività commerciali al dettaglio ed ai piani superiori le sei abitazioni (vi sono tre abitazioni al piano 1° e tre abitazioni al piano 2°);  
 - un corpo di fabbrica in aderenza al mapp. 124 (che è identificato anch'esso con il mapp. 124) di un piano fuori terra costruito in aderenza all'edificio principale con le attività commerciali al dettaglio al piano terra;  
 - da un ulteriore edificio residenziale - mapp. 136 - di tre piani fuori terra ad uso residenziale;  
 - da un corpo di fabbrica - mapp. 208 - di un piano fuori terra con i box;  
 - da un cortile/giardino - mapp. 245 - (su cui si affacciano i vari fabbricati) con accesso da via Bottego .

Il riscaldamento è autonomo.

Il complesso non è dotato di portineria.

L'accesso all'unità (CORPO A) avviene dal vano scala comune con accesso dall'androne/porticato con colonne (in parte utilizzato per il parcheggio delle biciclette).

Il CORPO A ha accesso da Via Giacomo De Medici n. 6.

### 6.1. Spese di gestione condominiale: (**all. 9**)

Le spese medie annue sono circa € 1.500,00 (come indicato sull'ultimo preventivo di gestione condominiale).

Le spese non pagate negli ultimi due anni sono circa € 2.600,00 come comunicato dall'amministratore in data 8 Gennaio 2025.

Le spese sino ad ora non pagate, relative al CORPO A sono di € 9.200,00 circa.

I millesimi di proprietà sono 57,47 come indicato sull'atto d'acquisto.

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

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

Il piano dell'unità immobiliare NON è accessibile dai diversamente abili su sedia a rotelle; da adeguare anche i servizi igienici (per la presenza del gradino in ingresso e per la presenza di sanitari a terra che per il loro ingombro non consentono la rotazione della carrozzina).

## 7. LOTTO UNICO - REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dell'immobile è avvenuta ante 1967.

### 7.1. Pratiche edilizie:

Ho presentato la richiesta di accesso atti a mezzo pec per visionare i progetti edilizi relativi al fabbricato ed all'unità immobiliare in oggetto (tenuto conto che la disposizione interna visionata in occasione del sopralluogo non coincide con la scheda catastale ed inoltre non risale all'edificazione del fabbricato). Mi sono confrontata più volte con l'ufficio preposto al fine di fornire ulteriori dati/informazioni per poter individuare i progetti.

Sull'atto d'acquisto del 2011 non vi è alcuna indicazione né dei progetti edilizi relativi all'edificazione del fabbricato né delle modifiche dell'unità immobiliare ora sub 22. Sull'atto di compravendita viene indicato che l'edificio è stato edificato ante 1967. Nulla di più.

L'ufficio comunale, non ha individuato alcun progetto edilizio del fabbricato e nemmeno dei progetti che interessano l'unità immobiliare in oggetto (la proprietà, in occasione del sopralluogo, ha confermato che le modifiche interne sono state realizzate senza la presentazione di una pratica edilizia).

Preciso che il comune mi ha informata che le pratiche edilizie comunali sono registrate solo degli anni '50 del secolo scorso. Il fabbricato in oggetto, per le sue caratteristiche, appare essere coevo all'ex dogana austriaca (edificio sul lato opposto della strada) quindi ben precedente agli anni '50.

Mi impegno sin d'ora ad aggiornare la presente relazione nel caso in cui il Comune mi fornisca degli ulteriori dati/progetti.

### 7.2. Conformità edilizia:

Non avendo potuto visionare alcun progetto edilizio (né gli atti di fabbrica né i progetti/condoni/sanatorie) non ho gli elementi per dichiarare la regolarità edilizia.

#### **CORPO A NON VI E' LA CONFORMITA' EDILIZIA**

E' necessario provvedere alla regolarizzazione mediante delle opere per rendere l'unità immobiliare CORPO A conforme alla normativa vigente.

E' necessario provvedere a:

- ✓ rimozione dei soppalchi lignei presenti nell'ingresso/soggiorno con angolo cottura e nella camera (costituiti dalla struttura principale, dal pavimento, dai parapetti e dalla scala d'accesso);
- ✓ demolizione del ribassamento nel corridoio (se l'altezza non è regolare).

Spesa stimata per le opere edili di messa in pristino: € 3.300,00 circa

Presentazione pratica edilizia in Sanatoria per regolarizzare:

- le demolizioni delle pareti tra:

- ✓ cucina e soggiorno
- ✓ soggiorno e corridoio
- ✓ cucina e corridoio

- apertura vano porta tra camera e servizio igienico

- chiusura vano porta tra antibagno e bagno (è stato chiuso il vano porta per creare il secondo bagno/lavanderia).

prestazione professionale e sanzione € 2.200,00 circa

TOTALE € 5.500,00 circa.

### 7.3. Conformità catastale

Confrontando la scheda catastale dell'unità immobiliare allo stato di fatto del CORPO A, ho riscontrato che la distribuzione interna dello stato di fatto non corrisponde con quanto rappresentato sulla scheda:

- vi sono due servizi igienici anziché uno
- l'originaria cucina è stata unita all'attiguo locale soggiorno ed anche alla relativa parte del corridoio
- la restante parte dell'originario corridoio è ribassata
- vi sono dei soppalchi in legno sia in soggiorno che nella camera d'angolo (arredati come camere da letto), non indicati sulla scheda
- la zona angolo cottura ha altezza cm 270 (ribassamento in cartongesso) anziché altezza cm 406 come gli altri locali
- non sono rappresentate correttamente le nicchie presenti nei murature a confine che le altre unità immobiliari.

E' necessario aggiornare la scheda catastale.

Prestazione professionale per l'aggiornamento catastale: € 800,00 circa;

✓ La visura catastale:

- l'intestazione catastale attuale è corretta
- i precedenti passaggi di proprietà presentano imprecisioni sulle date di cessione.

### **CORPO A – NON VI E' LA CONFORMITA' CATASTALE**

## 8. LOTTO UNICO - CONSISTENZA

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

<b>LOTTO UNICO</b>					
<b>CORPO A</b>					
<b>(abitazione - piano 1°)</b>					

### **CORPO A - SUB. 22 - ABITAZIONE**

destinazione	piano	u.m.	Sup. lorda	coefficiente	Superficie omogenizzata
abitazione (h cm 406)	1	mq	99,0	1,00	mq 99,0
balcone	1	mq	2,0	0,50	mq 1,0
totale		<b>mq</b>	101,0		<b>mq 100,0</b>
			<b>Superficie lorda</b>		<b>Superficie commerciale</b>

## 9. STIMA

### 9.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobiliare 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 dei prezzi 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 e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
1° semestre 2024 – MAGENTA zona D2 –  
quotazioni delle abitazioni economiche stato conservativo normale  
da € 950,00/mq a € 1.100,00/mq
- AGENZIE IMMOBILIARI IN ZONA /ANNUNCI ON LINE  
4° trimestre 2024 – MAGENTA –  
annunci di abitazioni nello stesso quartiere in condizioni di manutenzioni normali  
in vendita da € 990,00/mq a € 1.360,00/mq.  
Il prezzo di vendita indicato sull'annuncio immobiliare presumibilmente viene ridotto in fase di trattativa (quindi tali valori divengono presumibilmente ridotti).

Alla luce di quanto sopra riportato, tenuto conto della zona, dello stato di manutenzione, dell'appetibilità dell'unità immobiliare, valuto il Corpo A - abitazione - € 950,00/mq.

## 9.3 Valutazione:

<b>LOTTO UNICO</b> (abitazione - piano 1°)
---

## CORPO A

descrizione	Categoria catastale	Superficie commerciale		Valore al mq	Valore complessivo
CORPO A abitazione	A/3	mq	100,0	€ 950,00	€ 95.000,00

## 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>LOTTO UNICO</b>	
Valore ( <b>CORPO A</b> )	€ 95.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 4.750,00
Spese condominiali ultimi due anni	-€ 2.600,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale ed edilizie a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 6.300,00
	€ 81.350,00
<b>Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni</b>	<b>LIBERO € 81.000,00 arrotondato</b>

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso)	€ 0,00
--	--------

LOTTO UNICO - Lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare è normale.

**N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale, valutato 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 . LOTTO UNICO - GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

LOTTO UNICO- CORPO A : l'unità immobiliare è da considerarsi libera.  
Non ricorre il caso di verifica della congruità del canone di locazione.

#### 11 . LOTTO UNICO - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

LOTTO UNICO - CORPO A: il Pignoramento colpisce l'intera quota.  
Non è necessario esprimersi sulla divisibilità.

#### 12 . LOTTO UNICO - CRITICITA' DA SEGNALARE

Si rende noto che il balcone – lato strada - di proprietà è pericolante. L'amministratore condominiale ha provveduto, da tempo, a farlo mettere in sicurezza con delle reti (non avendo a disposizione i fondi per il necessario ripristino-sistemazione).

La sottoscritta arch. Cristina Berno dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.;

di averne inviato copia

- al legale del Creditore Procedente a mezzo e-mail/pec
- alla proprietà a mezzo e-mail
- al custode giudiziario a mezzo e-mail.

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

Milano, 08/01/2025

arch. Cristina Berno  
firmato digitalmente

#### ALLEGATI

- all. 1. estratto di mappa
- all. 2. scheda catastale attuale dell'abitazione
- all. 3. visura catastale ampliata CORPO A abitazione
- all. 4. esito interrogazione Agenzia delle Entrate
- all. 5. titolo di provenienza
- all. 6. relazione notarile
- all. 7. rilievo fotografico LOTTO UNICO CORPO A
- all. 8. ispezione ipotecaria per nominativo e per identificativi dell'unità immobiliare
- all. 9. Regolamento di Condominio con planimetrie e spese condominiali.