

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

CONDOMINIO VERDI

contro:

OMISSIS

RG 609/2023

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa FLAVIANA BONIOLO**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Unità immobiliari in magenta (MI) VIA GIUSEPPE VERDI n. 18 BIS Piano S1 - 3 - 4,
SUB 26 appartamento p. 3 + solaio p. 4 + cantina p. S1



Via Giuseppe Verdi, 18

INDICE SINTETICO



DATI CATASTALI

LOTTO UNICO:

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 3 + SOLAIO PIANO 4 + CANTINA PIANO S1

Bene in MAGENTA (MI) - VIA GIUSEPPE VERDI n. 18BIS Piano S1 - 3 - 4

Categoria: **A/3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **7**, particella **381**, **subalterno 26**

NOTA BENE: Sulla visura catastale il civico indicato è il 18bis, nella realtà l'appartamento si trova al civico 18

STATO OCCUPATIVO

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 3 + SOLAIO PIANO 4 + CANTINA PIANO S1- **SUB 26:** al sopralluogo occupato dal Sig. OMISSIS, conduttore dell'unità oggetto di pignoramento, e famiglia (moglie + 3 figli minori), in forza di CONTRATTO DI LOCAZIONE dall'08.04.2019 al 07.04.2023, registrato presso l'U.T. MI 5 Magenta al n. 001999/3T/2019, contratto di locazione per l'immobile di cui all'oggetto.

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 3 + SOLAIO PIANO 4 + CANTINA PIANO S1- **SUB 26:** Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, risulta un contratto di locazione per l'immobile di cui all'oggetto, registrato presso l'U.T. MI 5 Magenta al n. 001999/3T/2019 in data anteriore al pignoramento in essere.

COMPROPRIETARI

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 3 + SOLAIO PIANO 4 + CANTINA PIANO S1- **SUB 26:** Nessuno

PREZZO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 3 + SOLAIO PIANO 4 + CANTINA PIANO S1- **SUB 26:**

da libero: € 81.000,00

da occupato: € 68.000,00



Beni in MAGENTA (MI) – Via G. VERDI, 18**LOTTO UNICO: A: SUB 26** appartamento p 3 + solaio p 4 + cantina p S1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****LOTTO UNICO:****CORPO A:** APPARTAMENTO PIANO 3 + SOLAIO PIANO 4 + CANTINA PIANO S1 – **SUB 26****NOTA BENE:** Sulla visura catastale il civico indicato è il 18bis, nella realtà le unità immobiliari si trovano al civico 18**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di MAGENTA (MI) – VIA GIUSEPPE VERDI n. 18 Piano 3-4-S1, appartamento ad uso abitazione posto al piano primo + secondo sottotetto **attualmente composto** da due locali oltre servizi al piano terzo (ingresso/pranzo/cottura, bagno, soggiorno, ripostiglio, camera), due balconi, un solaio al piano quarto sottotetto e una cantina al piano interrato con accesso dal cortile interno.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento del 11.06.2023 gravante sulla quota di 1/1 di **piena proprietà** dell'immobile di OMISSIS, separata legalmente in data 10.03.2008.

Residente in Nibbiola (NO) – Piazza Genestrone, 4 – regime: separazione dei beni – attualmente separata legalmente (**all. 1,2,3,4**)

GRAVA SU 1/1 del SUB 26

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Magenta come segue (all. 7,8,9)Intestato: **OMISSIS**, proprietà per 1/1,dati identificativi: foglio **7**, particella **381**, **subalterno 26**,dati classamento: cat. **A/3**; classe 1; consistenza 4 vani; sup. catastale /; rendita € 202,45

indirizzo: Comune di MAGENTA (MI), VIA GIUSEPPE VERDI n. 18BIS Piano S1 - 3 - 4;

dati derivanti da: VARIAZIONE del quadro tariffario del 01/01/1992.

1.4. Coerenze

Dell'appartamento: NORD Via verdi/altra proprietà, SUD cortile interno, EST scale, OVEST altra proprietà;

Del solaio: NORD parte comune, SUD parte comune, EST altra unità, OVEST altra unità;

Della Cantina: NORD altra unità, SUD altra unità, EST parte comune, OVEST parte comune;

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

Nessuna.

2 DESCRIZIONE DEI BENI**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona**

In Comune di MAGENTA (Mi)

Fascia/zona: SEMICENTRALE



Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico/civile

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

Servizi offerti dalla zona: esercizi commerciali

Principali collegamenti pubblici di superficie: nessuno.

Collegamento alla rete autostradale: E64.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

La palazzina è stata costruita ante 1 settembre 1967, come si può dedurre dalla scheda catastale datata 1964, purtroppo in Comune non hanno reperito gli atti di fabbrica (vedi dichiarazione allegata)

Le unità oggetto di pignoramento (**A: appartamento + solaio + cantina** al piano 3/4/S1 – sono situate nella **PALAZZINA** di n. 4 piani fuori terra più 1 piano interrato nella zona semicentrale di Magenta.

La facciata della palazzina è in intonaco, i serramenti sono in legno/alluminio con tapparelle in plastica, i balconi hanno parapetto in ferro.
L'ingresso alla palazzina avviene da Via Giuseppe Verdi, 18 attraverso un portone pedonale in alluminio e vetro che porta alle scale e da qui tramite una scala esterna si accede al piano 1 dove è situata l'unità oggetto di pignoramento.

- struttura: muri portanti;
- facciate: in intonaco;
- accesso: portone in alluminio e vetro;
- cortile: in battuta di cemento;
- scale: a rampa unica rivestite in marmo;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 13 fotografie)

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 3 + SOLAIO PIANO 4 + CANTINA PIANO S1– SUB 26

Abitazione di tipo economico posta al piano terzo + solaio al piano sottotetto + cantina al piano interrato **attualmente composto** da due locali oltre servizi al piano terzo (ingresso/pranzo/cottura, bagno, soggiorno, ripostiglio, camera), due balconi, un solaio al piano quarto sottotetto e una cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata al piano 3.

Il bene pignorato è costituito da:

APPARTAMENTO PIANO 3 + SOLAIO PIANO 4 + CANTINA PIANO S1– SUB 26

Appartamento piano 3

- esposizione: doppio affaccio a nord/ovest e sud/est;
- pareti: intonacate e tinteggiate, in parte rivestite in ceramica in bagno e cucina;
- pavimenti: in piastrelle;
- infissi esterni: in alluminio/legno con vetro doppio;
- porta di accesso: legno rinforzata;
- porte interne: tipo a battente in legno;
- sistema di oscuramento: tapparelle in pvc;



- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato;
- acqua calda sanitaria: prodotta da scaldabagno a gas in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, water, bidet, doccia, lavatrice;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: mt 2,90 circa;

NOTA BENE: su quasi tutti i soffitti dell'appartamento si hanno macchie nere di muffa probabilmente dovute sia allo scarso isolamento sia alla scarsa areazione data anche dalla sostituzione di parte dei serramenti con serramenti in alluminio a tenuta " spifferi".

solaio al piano 4 sottotetto con porta in legno a grata, pavimento in battuta di cemento, pareti intonacate, impianto elettrico

cantina piano interrato ,con accesso dal cortile interno ,con porta in legno, pavimento in battuta di cemento, pareti intonacate, impianto elettrico.

2.4. Breve descrizione della zona

Le unità immobiliari sono situate nella periferia Ovest di Milano, a Magenta, in una zona semicentrale. Il quartiere è costituito da palazzi ad uso residenziale di 2/3 piani fuori terra. Le condizioni del quartiere si possono definire normali.

Caratteristiche zona: semicentrale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: ESERCIZI COMMERCIALI

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: NESSUNO.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: treno S6 passante ferroviario fermata Magenta a 900 metri .

2.5. Certificazioni energetiche:

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 3 + SOLAIO PIANO 4 + CANTINA PIANO S1- SUB 26

L'appartamento è stato censito al catasto energetico, classe G, ma l'APE è scaduto il **29.12.2012, quindi attualmente è privo di APE**

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite dall'esecutato e non reperite.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non fornite né dall'esecutato, né dall'Amministratore e non reperite.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:



CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 3 + SOLAIO PIANO 4 + CANTINA PIANO S1- SUB 26

Al momento del sopralluogo, effettuato il 29/11/2023, è stato possibile accedere ai beni grazie al Sig. OMISSIS, conduttore dell'unità oggetto di pignoramento, con regolare contratto d'affitto registrato in data anteriore al pignoramento.

3.2. Esistenza contratti di locazione:**CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 3 + SOLAIO PIANO 4 + CANTINA PIANO S1- SUB 26**

Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, risulta un CONTRATTO DI LOCAZIONE dall'08.04.2019 al 07.04.2023, registrato presso l'U.T. MI 5 Magenta al n. 001999/3T/2019, in data anteriore al pignoramento in essere, contratto di locazione per l'immobile di cui all'oggetto avente quale dante causa l'esecutato (**all. 10**).

Occupato dal Sig. OMISSIS e famiglia, con contratto di locazione stipulato in data 08/04/2019 con cadenza mensile.

Registrato a MI UT 4 MAGENTA al n. 1999/3T/2019

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 07/04/2023, rata mensile pari a €. 400,00 per un totale di €. 4.800,00/anno

Data di rilascio: 07/04/2023

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Il Canone di locazione viene considerato vile se inferiore di 1/3 al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni.

Nel caso in questione se consideriamo un affitto €/mq/anno pari a €. 80 (derivante dalla media dei valori della Borsa Immobiliare) si ottiene un valore di canone di affitto pari a €. $80 \times \text{mq } 70 = \text{€ } 5.600,00$ euro/anno di canone di affitto, superiore rispetto a quanto stipulato in contratto (pari a €. 4.800,00)

Se si prende il valore indicato dall'Agenzia delle Entrate OMI pari a €. da 4,3 a 5,4/mq/mese considerando come valore il valore medio di €. 4,85/mq/mese si ottiene un canone di locazione pari a €. $4,85 \times 70 \text{ mq} = 339,00$ €/mese di poco inferiore a quanto stipulato in contratto (€. 400,00 mese).

4. PROVENIENZA**4.1. Attuali proprietari (all. 3,5)****CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 3 + SOLAIO PIANO 4 + CANTINA PIANO S1- SUB 26**

OMISSIS, proprietà per 1/1, dal 07/09/2018 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA – SCRITTURA PRIVATA Notaio CABIZZA ALESSANDRO di MILANO in data 07/09/2018 rep nn. OMISSIS trascritto a Pavia in data 18/09/2018 ai nn. OMISSIS.

Contro OMISSIS.

4.2. Precedenti proprietari (all. 3,6)

- **OMISSIS, dal 17/03/2018 al 07/09/2018**

In forza di DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE in morte di RUSSO FABRIZIO in data 10/04/2018 Rep. N. OMISSIS, trascritta a Pavia il 06/06/2018 ai nn. OMISSIS, **per la quota di 1/12 a testa.**

- **OMISSIS, dal 15/12/2009 al 07/09/2018**

OMISSIS dal 15/12/2009 al 17/03/2018

In forza di DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE in morte di MESSINA ANGELA



in data 03/03/2010 Rep. N. OMISSIS, trascritta a Pavia il 27/04/2010 ai nn. OMISSIS, per la quota di 1/4 a testa.

- **OMISSIS**, dal **30/01/1964** al **15/12/2009**

In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA autenticato dal notaio EMILIO FERRARI di Magenta in data 30/01/1964 Rep. N. 33715/10914, trascritto a Pavia il 09/03/1964 ai nn. 1709/457, per la quota di 1/1.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato Notarile ventennale in atti alla data del 30.06.2023 – NOTAIO GMARIA CRISTINA LUPACCHINO DI MAGENTA, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per nominativi, sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 3,,4,5,6)** alla data del 05.02.2024, si evince:

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**

.....

Eventuali note/osservazioni:

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

- **ISCRIZIONI**

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 3 + SOLAIO PIANO 4 + CANTINA PIANO S1- SUB 26

Ipoteca volontaria iscritta il 18/08/2018 ai nn OMISSIS

derivante da: 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in data 07/09/2018 – rep. OMISSIS

a favore **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SOCIETA' PER AZIONI** con sede in Siena, c.f. 00884060526

contro **OMISSIS**, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Importo ipoteca € 150.000,00 di cui € 75.000,00 di capitale

durata del vincolo 30 anni

Grava sul sub 26 per la quota di 1/1 di piena proprietà

- **PIGNORAMENTI**

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 3 + SOLAIO PIANO 4 + CANTINA PIANO S1- SUB 26

Pignoramento del 11/06/2023 rep. OMISSIS trascritto il 22/06/2023 ai nn. OMISSIS contro **OMISSIS**, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di **CONDOMINIO VERDI**, con sede in MAGENTA (MI) c.f. 93001580153.



Grava SU 1/1 del sub 26

- **Altre trascrizioni**

5.3. Eventuali note/osservazioni:

Da un'indagine esperita presso la cancelleria Civile del Tribunale di Milano NON risultano altri procedimenti immobiliari pendenti su **OMISSIS**, sugli stessi immobili

6. CONDOMINIO : DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato da STUDIO SEGALONI, mail : studiosegaloni@gmail.com, tel. 029793789, che ha fornito le informazione che seguono (**all. 17**)

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 3 + SOLAIO PIANO 4 + CANTINA PIANO S1- SUB 26

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 41,06

Millesimi di riscaldamento: centralizzato

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme sono state arrotondate.

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 3 + SOLAIO PIANO 4 + CANTINA PIANO S1- SUB 26

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2023/2024: € 2.000,00 circa.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 4.000,00 circa.

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del / gravanti sull'immobile : € 0,00.

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: /

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 3 + SOLAIO PIANO 4 + CANTINA PIANO S1- SUB 26**

NO: l'unità NON è accessibile ai disabili poiché per raggiungere il piano si ha una scala priva di servoscala e priva di ascensore.

7. VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La palazzina è stata costruita ante 1 settembre 1967, in seguito ha subito le modifiche sotto



citare.

Da interrogazione del PGT online <https://www.pgtonline.it/>, il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Magenta in ZONA PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE – EDIFICI ESISTENTI.

La destinazione d'uso residenziale è compatibile con detto strumento urbanistico generale.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: NON VINCOLATO

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di MAGENTA (all. 14):

NOTA BENE: IN COMUNE NON SONO STATI REPERITI GLI ATTI DI FABBRICA RELATIVI ALLA LICENZA EDILIZIA INIZIALE E RELATIVA ABITABILITA' (vedi dichiarazione allegata), ma il Comune ha specificato quanto segue:

- in data 04.03.1959 (P.E. n. 24/59) è stata inoltrata al comune di Magenta dalla Società Immobiliare Fanti Magenta, richiesta per costruzione di uno stabile di civile abitazione in Via Verdi 18,
- in data 01.04.1959 è stato rilasciato nulla osta alla costruzione
- in data 04.02.1960 è stato rilasciato Certificato di Agibilità

"Si comunica che il relativo fascicolo documentale non è attualmente visionabile in quanto, dalle ricerche condotte, non risulta ad oggi reperibile nei nostri archivi"

L'unità oggetto di pignoramento in seguito ha subito le seguenti modifiche:

- CILA IN SANATORIA N. 77/19 in data 13 marzo 2019 - PROT. 12101 per modifiche interne

7.2. Conformità edilizia:

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 3 + SOLAIO PIANO 4 + CANTINA PIANO S1- SUB 26

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla planimetria allegata all'ultima pratica edilizia N. 77/19 in data 13 marzo 2019 - PROT. 12101.

Nota: sono state costruite le spallette a divisione ingresso/zona notte, come da pratica edilizia, ma manca la porta, inoltre il tavolato che divideva il corridoio dalla cucina non è stato demolito totalmente, ma è stato lasciato un muretto da un lato ha circa cm 110.

Tali modifiche non necessitano di sanatoria, ma è necessario posare la porta a divisione zona giorno/notte per creare il disimpegno come da normativa vigente.

7.3. Conformità catastale

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 3 + SOLAIO PIANO 4 + CANTINA PIANO S1- SUB 26

Al sopralluogo l'unità NON risultava conforme alla scheda catastale depositata in data 13.04.1964, inoltre è errata l'indicazione del numero civico 18 bis, al posto di 18.

Le difformità consistono in: diversa distribuzione interna e civico errato sia sulla scheda che sulla visura.

Sono regolarizzabili mediante: **docfa per diversa distribuzione interna e per migliore identificazione planimetrica.**

Descrizione delle opere da sanare: nuova scheda catastale e aggiornamento numero civico

Costi stimati: € 1.500,00



8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Nel calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate.

La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 25% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale.

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

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 3 + SOLAIO PIANO 4 + CANTINA PIANO S1- SUB 26

DESTINAZIONE	U.M.	SUP. LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA
appartamento p.3	mq	67,0	100%	67,0
balconi	mq	4,4	25%	1,1
solaio p4	mq	13,5	25%	3,4
cantina p.s1	mq	11,0	25%	2,8
TOTALE		95,9		74,2
		mq. Lordi		mq commerciali

9. STIMA

9.1. Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili 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 sono presentati i beni 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 (**criterio sintetico-comparativo a valore di mercato**) che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore dei beni 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 2023- zona C2 - : MAGENTA - Semicentrale

quotazioni di **abitazioni economiche** normale da € 1.100,00/mq. a € 1.4000,00/mq.



Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2023

Comune: Magenta (MI)

Fascia/Zona: Magenta - Semicentrale

Valore mercato prezzo **abitazioni economiche** min. 1.100,00 / 1.400,00 prezzo max. 1.150,00(Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. €. 4,30/€. 5,40 prezzo max. (Euro/mq x mese)

• **TeMA MILANO**

Periodo: 1° semestre 2023

Zona: Magenta centro

valore di compravendita **appartamenti** vecchi da ristrutturare prezzo min. 900,00 / prezzo max. 1.200,00. (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. €. 70,00/ prezzo max. €. 90,00 (Euro/mq/anno)

- eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: **agenzie immobiliari** €. 780,00 – 1.300,00
- Borsino immobiliare nazionale: immobili seconda fascia €. 1.088,00-1.293,00 (media €. 1.191,00)

Valore di locazione prezzo min. €. 3.04/€. 3,92 prezzo max. (Euro/mq x mese)

9.3. Valutazione:

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 3 + SOLAIO PIANO 4 + CANTINA PIANO S1- SUB 26

DESCRIZIONE	CAT. CATASTALE	SUP. COMMERCIALE	VALORE MQ	VALORE COMPLESSIVO
abitazione di tipo economico + 2 cantine	A/3	74,0	€ 1.250,00	€ 92.500,00
TOTALE				€ 92.500,00

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



VALORE LOTTO unico		
CORPO A: appartamento+solaio p.4 cantina p.S1		€ 92.500,00
riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi		€ 4.625,00
spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative		€ 1.500,00
rimborso forfettario eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita		€ 4.000,00
TOTALE		€ 82.375,00
Prezzo base dell'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni : LIBERO		€ 82.000,00
		arrotondato
Prezzo base dell'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni : OCCUPATO		€ 66.000,00

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

Non sussiste il caso

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non sussiste il caso

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Non sussistono eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.

La scrivente dà atto che nella predisposizione della presente relazione di stima ha utilizzato il modello reperibile al sito Internet del Tribunale:

https://www.tribunale.milano.it/index.phtml?id_VMenu=195.

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato – come anche elencato in calce alla presente - da intendersi qui integralmente riportato e trascritto.

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni nonché nel Regolamento di Condominio.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi



e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo all'esecutato è stata documentata dalla documentazione ipotecaria e catastale qui allegata ed inoltre si fa presente che **la eventuale rivendita del bene eventualmente acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, ambientale, civilistica, amministrativa in generale e dal punto di vista dell'idoneità statica – previste per legge nelle compravendite ordinarie di beni immobili.

Il sottoscritto Arch. Isabella Tangari 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 il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità

Con ossequio.
Milano 11/03/2024

l'Esperto Nominato

Dott. Arch. Isabella Tangari

ALLEGATI

- all. 1.** atto di pignoramento nn.14709/2023 del 11/06/2023
- all. 2.** nota di trascrizione nn. 11759/8112 del 22/06/2023
- all. 3.** certificato notarile- NOTAIO MARIA CRISTINA LUPACCHINO – 30.06.2023
- all. 4.** ispezioni ipotecarie del 29/01/2024 e 5/02/2024
- all. 5.** atto di provenienza 2018
- all. 6.** atto ante ventennio
- all. 7.** estratto di mappa part. 381
- all. 8.** visura catastale sub 26
- all. 9.** scheda catastale-planimetria sub 26
- all. 10.** verifica contratti affitto
- all. 11.** certificati di residenza/stato di famiglia/estratto matrimonio
- all. 12.** verbale sopralluogo
- all. 13.** fotografie
- all. 14.** pratiche edilizie
- all. 15.** spese condominiali
- all. 16.** APE SCADUTO
- all. 17.** sentenza separazione



all. 18. mail invio documenti creditori

