

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**III Sez. Civile**  
**G.E.: Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca**

**RGE 467/2023**



**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO UNICO**

**Appartamento e cantina**

Unità immobiliare in Magenta, via Zara n. 30

**Esperto alla stima:** Arch. Fabio Colmano  
**Codice fiscale:** CLMFBA57C07F205A  
**Partita IVA:** 07680380156  
**Studio in:** Milano, via Jacopo Dal Verme 5  
**Telefono:** 0287380716  
**Email:** architetto@colmano.com



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

Bene in Magenta, via Zara n. 30

Categoria: **A/4** [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio **7**, particella **77**, subalterno **7**

### Stato occupativo

il bene è risultato occupato e in uso dalla proprietà

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Conformità edilizia

Non conforme

### Conformità catastale

Non conforme

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da liberi: **€ 97.300,00**

da occupati: non ricorre il caso



Bene in **Magenta** (MI)  
via Zara n. 30

## LOTTO UNICO

(appartamento e cantina)

### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

#### 1.1. Descrizione giuridica del bene

In Comune di Magenta, via Zara 30, Edificio "C", appartamento ad uso civile abitazione, distinto con l'interno 39, composto da tre locali, oltre cucina, servizi e accessori al piano terzo, con annesso un vano ad uso cantina al piano interrato.

#### 1.2. Quote e tipologia del diritto

- Proprietà **XXXX XXXX** per 1/1 in regime di separazione dei beni  
Nata in XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXX

#### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati Comune di Magenta come segue: (allegato 2)

Intestati: **XXXX XXXX** proprietà per **1/1 in regime di separazione dei beni**

dati identificativi: **foglio 7 particella 77 subalterno 7**

dati classamento: Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 5 vani

Superficie Catastale Totale: 89 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte: 87 m<sup>2</sup>

Rendita € 309,87

Indirizzo: via Zara n. 30, piano 3 – S1

#### 1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

Dell'appartamento: affaccio su cortile comune per due lati, appartamento distinto con l'interno 40, vano scala comune, affaccio su cortile comune con al di là via Zara

Della cantina: vano cantina di proprietà di terzi, cortile comune, muro perimetrale, corridoio comune al piano cantine

### 2. STATO DI OCCUPAZIONE

#### 2.1. Detenzione dei beni

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 03/07/2024 alla presenza del Custode nominato, il bene è risultato occupato e in uso alla proprietà.

#### 2.2. Esistenza contratti di locazione (allegato 7)

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione o comodato in essere per il bene oggetto della presente procedura e avente l'esecutato quale "dante causa".

Per quanto sopra esposto, ai fini della presente stima, il PE considererà l'unità immobiliare nello stato "**libero**".



### 3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria (allegato 5) effettuata in capo all'unità immobiliare oltre che dalla lettura del certificato notarile in atti (allegato 11), si evince quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**  
NESSUNA
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale**  
NESSUNA
- **Atti di asservimento urbanistico**  
NESSUNO
- **Altre limitazioni d'uso**  
NESSUNA

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

ISCRIZIONE del 05/10/2007 – Registro Particolare 5928 Registro Generale 23582  
Pubblico ufficiale SCAGLIONI GIANNI Repertorio 36089/7039 del 03/10/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
A favore: XXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro: XXXX XXXX  
Totale: € 230.000,00 Capitale: € 115.000,00

TRASCRIZIONE del 26/05/2023 – Registro Particolare 6755 Registro Generale 9873  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio 12331 del 24/05/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
A favore: XXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro: XXXX XXXX

### 4. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

#### 4.1. Spese di gestione condominiale: (allegato 10)

Il condominio è attualmente amministrato dallo "studio Barbera della rag. Teresa Barbera", che in data 11/07/2024 ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi: l'Amministratore comunica che *NON esiste tabella millesimale ma la ripartizione è divisa per unità*

Si precisa che la gestione ordinaria del condominio riguarda dal 1° ottobre al 30 settembre dell'anno successivo

Spese medie ordinarie annue di gestione dell'immobile: €/anno 1.000,00 circa

Spese condominiali ordinarie insolute negli ultimi due anni anteriori alla data del 11/07/2024

- Spese insolute anno in corso: € 621,20
- Spese insolute anno precedente: € 1.036,54

Si precisa che risultano ulteriori conguagli (scaduti ed insoluti alla data odierna) derivanti da gestioni anteriori all'anno in corso e a quello precedente.



Spese di gestione straordinaria e insolute alla data del 11/07/2024: nessuna

Avvertenze ulteriori - 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.

#### 4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni:

L'Amministratore condominiale ha comunicato che NON è presente il regolamento di condominio

#### 4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

L'edificio NON è dotato di ascensore di collegamento ai piani.  
L'appartamento è posto al piano terzo con accesso unicamente tramite scala comune

#### 4.4. Attestazione APE: presente (allegato 4)

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Energetico Regionale al n. 1513000036121 del 08/07/2021 con validità fino al 08/07/2031. Classe Energetica "F" con indice di prestazione energetica di 235,69 kWh/m<sup>2</sup>anno

#### 4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili

#### 4.6. Certificato di idoneità statica:

Non previsto per il comune di Magenta

### 5. PROVENIENZA

Dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 6) e del certificato notarile in atti (allegato 11), si evince quanto segue:

#### 5.1. Cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio

- All'esecutata XXXX XXXX nata in XXXXXXXX il XX/XX/XXXX, CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni l'immobile in esame è pervenuto per atto di compravendita notaio Scaglioni Gianni del 03/10/2007 repertorio 36088/7038 e trascritto a Pavia il 05/10/2007 ai nn. 23581/13530 da potere di XXXX XXXXXXXX XXXXXXXX nata il XX/XX/XXXX a XXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (per la quota di 1/4), XXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXX nata il XX/XX/XXXX a XXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (per la quota di 1/4), XXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXX nata il XX/XX/XXXX a XXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (per la quota di 1/4), XXXX XXXXXXXX XXXXXXXX nata il XX/XX/XXXX a Magenta CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (allegato 6)
- A XXXX XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXX, XXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXX, XXXX XXXXXXXX XXXXXXXX, la quota pari a 1/4 di proprietà ciascuno dell'immobile è



pervenuta per successione, in morte di XXXXX XXXXXXXX nata il XX/XX/XXXX a XXXXX XXXXX (XX) CF XXXXXXXX, deceduta il 12/10/2002 registrata il 19/02/2003 al numero di Repertorio 97/504 Ufficio del Registro, trascritta il 17/06/2003 ai nn. 13778/7318 devoluta per legge.

Accettazione di eredità trascritta in data 12/07/2023 ai nn. 9224/13250.

## 6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA e CATASTALE

### 6.1. Pratiche edilizie (allegato 9)

L'edificazione del complesso edilizio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente procedura è stata realizzata in data anteriore al 1° settembre 1967 in forza delle seguenti pratiche edilizie:

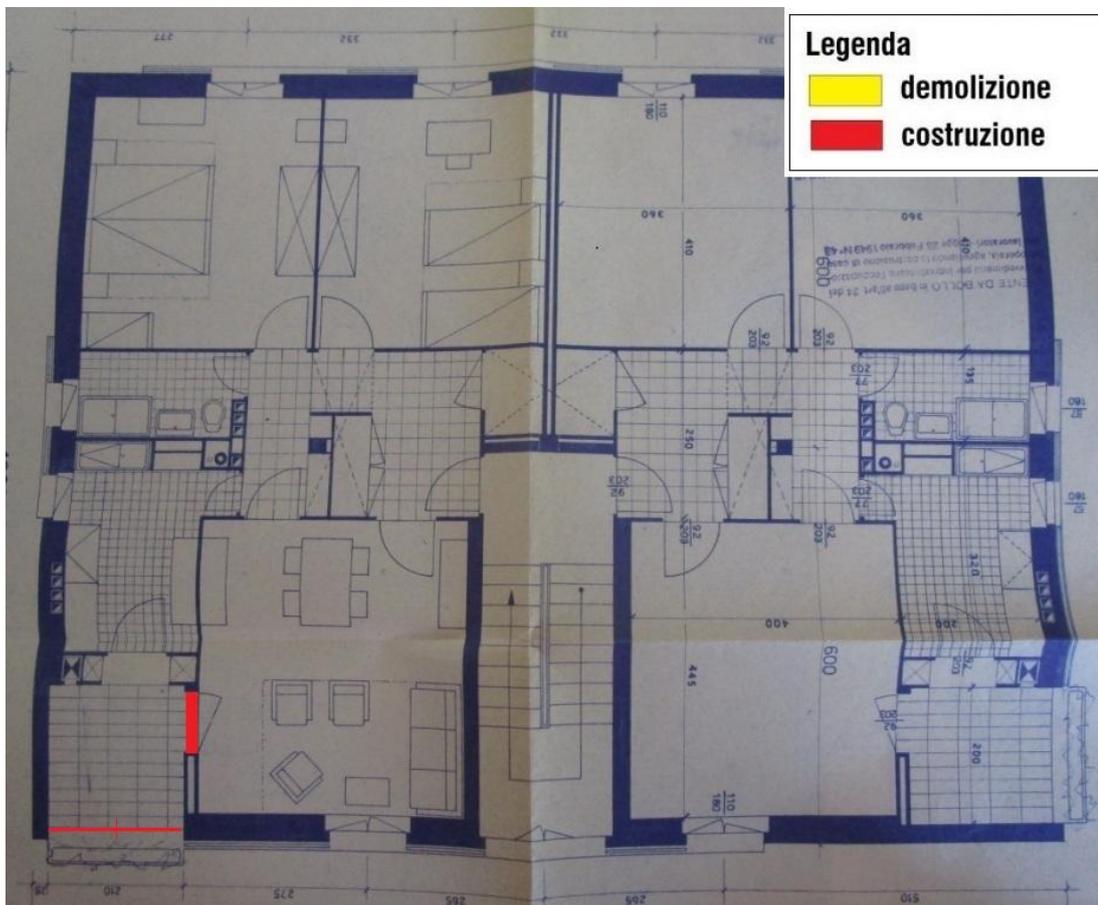
- Pratica Edilizia 74/1950. Nulla Osta rilasciato in data 03/07/1950 per opere di "costruzione di case in Magenta, via Zara n° 30/32/34 di piani quattro, vani novantasei"
- Permesso di abitabilità rilasciato in data 04/09/1951

### 6.2. Conformità edilizia: NON CONFORME

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e i disegni tecnici relativi all'ultimo stato assentito (P.E. 74/1950).

Tale difformità consiste in:

- Chiusura della porta di collegamento tra veranda/ex balcone e soggiorno
- Installazione di serramento in ferro e specchiature in vetro a chiusura del balcone per la formazione di una veranda



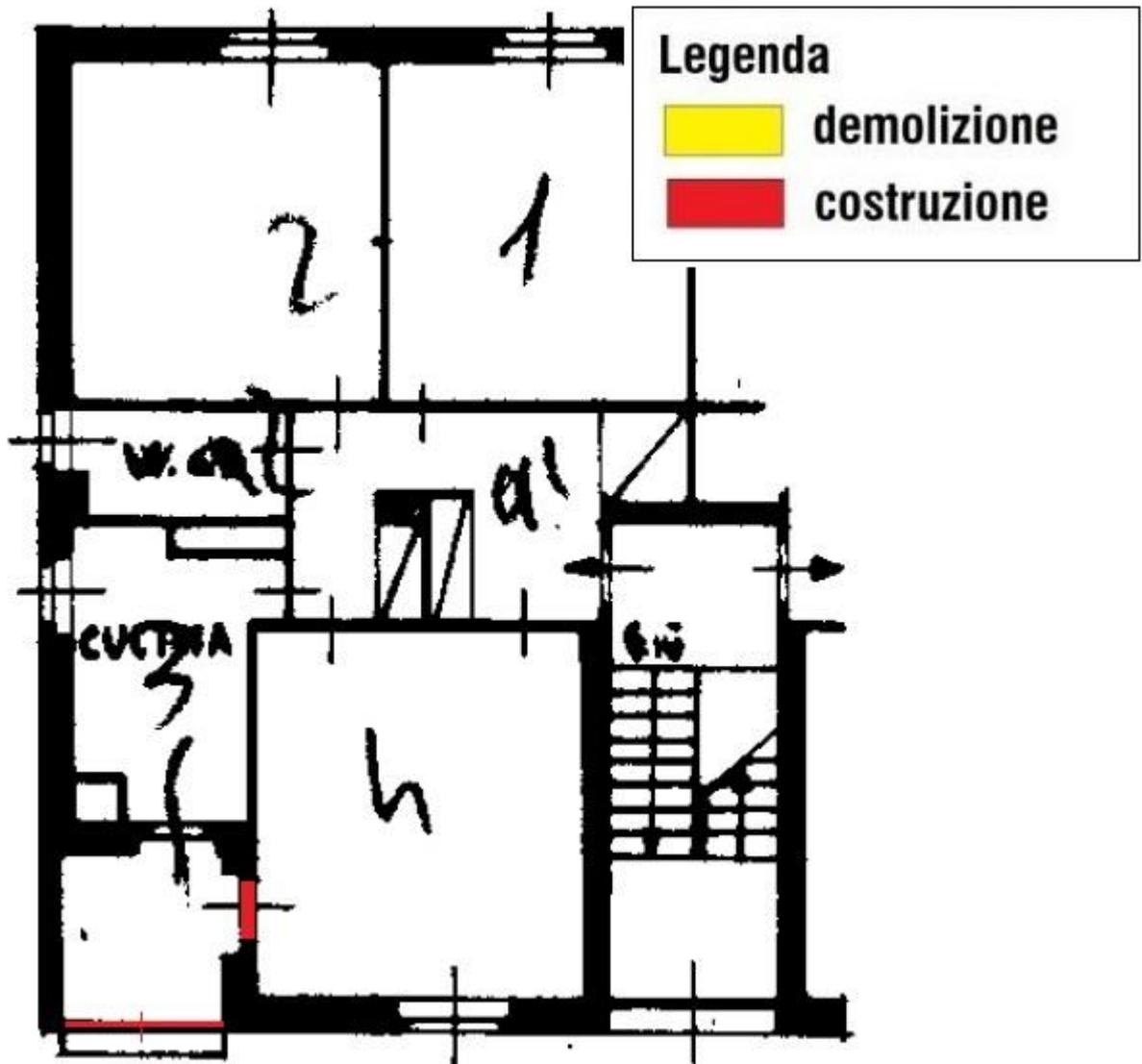
### 6.3. Conformità catastale: NON CONFORME

Data di presentazione planimetria catastale: 23/04/1954 (allegato 3)

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti.

Tale difformità consiste in:

- Chiusura della porta di collegamento tra veranda/ex balcone e soggiorno
- Installazione di serramento in ferro e specchiature in vetro a chiusura del balcone per la formazione di una veranda



### 6.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali:

Alla luce delle analisi sopra esposte, al fine di regolarizzare le posizioni in essere, considerato che le opere eseguite non sono conformi:

- 1) al regolamento locale d'igiene in quanto non vengono soddisfatti i rapporti aero-illuminanti (1/8) del locale soggiorno,
- 2) Al regolamento edilizio in quanto la chiusura della porzione attualmente adibita a



veranda chiusa (originariamente prevista ad uso balcone) costituisce un ampliamento volumetrico

sarà necessario procedere al ripristino dello stato assentito mediante le seguenti opere edili:

- Demolizione di porzione di tavolato realizzato per la chiusura della porta di accesso al balcone con successivo montaggio di serramento (porta)
- Fornitura e posa di serramento (porta) per accesso al balcone
- Smontaggio e smaltimento alle PP.DD. del serramento in ferro installato in corrispondenza della veranda

Sommano totale costi stimati: € 1.900,00

## 7. DESCRIZIONE DEI BENI

### 7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

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

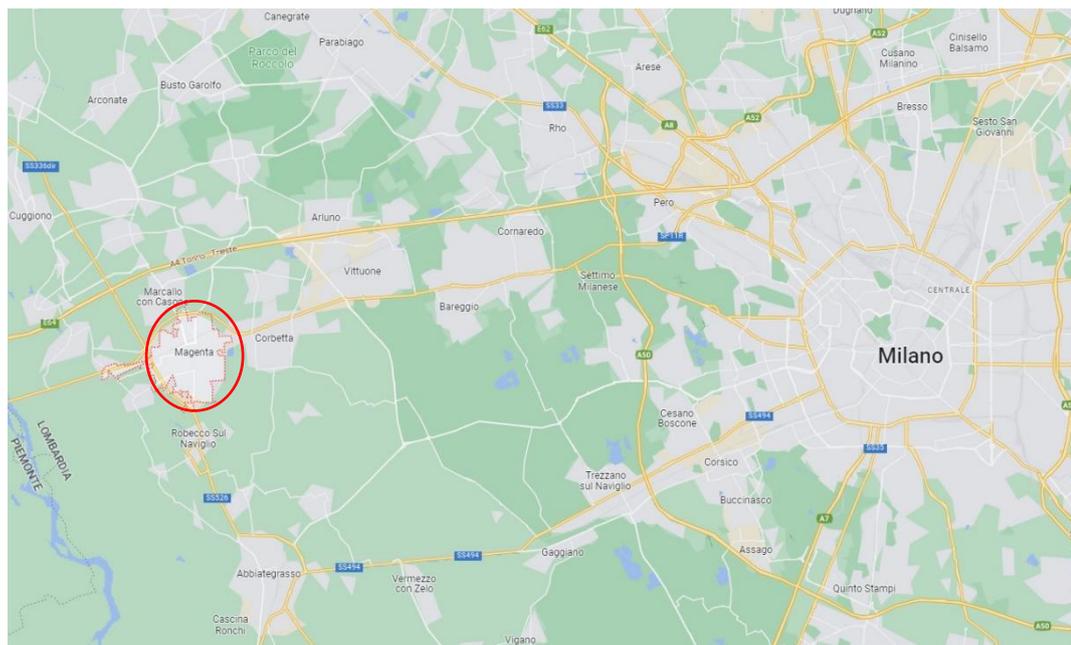
Magenta è un comune a prevalente presenza residenziale con moderata presenza di uffici pubblici e privati.

Il Comune di Magenta è sufficientemente dotato di servizi pubblici di prima necessità quali: scuole per l'infanzia, elementari, medie inferiori e superiori, servizi sanitari di base. Sono presenti negozi per la vendita al dettaglio e della grande distribuzione.

Il Comune di Magenta è servito dai mezzi pubblici di superficie di quali la fermata ferroviaria "Magenta" che interessa la linea S6 (Novara – Treviglio) e i Treni Regionali Veloci.

Sono inoltre presenti le fermate del servizio di trasporto locale di superficie bus n° 620 (Milano Molino Dorino M1 – Magenta), 641 (Magenta – Castano Primo), 642 (Legnano – Magenta) e 559 (Magenta - Abbiategrasso)

Principali collegamenti pubblici: la zona è attraversata da strade di collegamento al centro cittadino e ai comuni confinanti. Nelle immediate vicinanze è posta la Strada Statale 526 dell'est Ticino che si collega all'uscita della Autostrada A4 (casello di Marcallo Mesero) e quindi a tutte le principali autostrade dell'Italia settentrionale oltre alla Strada Provinciale 11 (ex Strada Statale 11 Padana Superiore).



Arch. Fabio Colmano  
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano  
Ordine Architetti di Milano n° 4604  
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428  
architetto@colmano.com

## 7.2. Componenti edilizi specifici del complesso immobiliare

Il comparto edilizio a destinazione residenziale è stato edificato a metà del secolo scorso su commissione dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari.

Il corpo di fabbrica nel quale è inserita l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, è costituito da un edificio di tre piani (quattro fuori terra) oltre un piano seminterrato dove sono ubicate le cantine di pertinenza delle singole unità residenziali

- Struttura: travi e pilastri in c.a.
- Facciate: intonaco a civile
- Accesso al complesso immobiliare: cancelletto in ferro per pedoni
- Ascensore: non presente
- Scala: a rampe parallele con gradini in graniglia di marmo e pavimentazione dei pianerottoli dei singoli piani in marmette di graniglia di marmo e cemento. Il tutto originale dell'epoca di costruzione
- Portineria: non presente
- Condizioni generali dello stabile: buone

## 7.3. Componenti edilizi specifici dell'unità immobiliare

Percorrendo il cortile interno con accesso da via Zara, si accede all'ingresso del fabbricato. Il vano scala comune, che collega i vari piani, consente di giungere al pianerottolo al piano terzo che distribuisce due appartamenti.

L'unità immobiliare oggetto della presente stima è costituita da un trilocale dotato di soggiorno, due camere da letto, una cucina, dalla quale si accede alla veranda, un servizio igienico finestrato oltre disimpegno e ripostiglio.

L'unità immobiliare è dotata di cantina ubicata al piano primo interrato.

### Appartamento

- esposizione: tripla
- pareti: normalmente intonacate e tinteggiate
- pavimenti: la pavimentazione è costituita da piastrelle in graniglia di marmo e cemento
- infissi esterni: serramenti in legno con vetro singolo e sistema di oscuramento costituito da persiane in legno con chiusura "a scorrimento".  
In corrispondenza della veranda è stato installato un serramento con telaio in profili in ferro dotato di vetro singolo
- porta d'accesso: portoncino di tipo corrente in legno dotato di sola serratura di sicurezza
- porte interne: porte ad anta a battente in legno con specchiature in vetro
- impianto citofonico: presente
- impianto elettrico: presente, sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto idrico sanitario: presente, sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo); acqua calda sanitaria fornita da caldaia autonoma installata sulla parete della veranda
- impianto termico: autonomo, prodotto da caldaia installata sulla parete della veranda. La diffusione del calore avviene tramite radiatori in ghisa posizionati all'interno di ogni singolo locale
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, wc e vasca
- impianto di condizionamento: non presente
- altezza dei locali: 2,80 mt (circa).
- condizioni generali: discrete



#### Cantina

- porta d'accesso: anta in legno dotata di serratura
- pavimento: battuto di cemento
- pareti: intonaco rustico
- altezza: 2,00 mt

## 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 scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso, oltre alle pertinenze accessorie. Le superfici sono state omogeneizzate mediante l'applicazione dei coefficienti (rapporti mercantili) calcolate in quota opportuna (ai sensi dell'allegato C del DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	83,7	100%	83,7
Veranda	mq.	4,2	30%	1,3
Cantina	mq.	13,9	25%	3,5
		<b>101,9</b>		<b>88,5</b>
		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.

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

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

Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche



analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare.

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

## 9.2. Fonti d'informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Agenzia delle Entrate: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
Listino disponibile 2° semestre 2023
- Operatori commerciali di settore e immobili di caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare della zona
- Borsino immobiliare

## 9.3. Parametri estimativi

Valore unitario determinato dall'esperto:

Considerate le particolari condizioni della zona, del complesso condominiale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di: **1.200 €/mq commerciale**

## 9.4. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Dati catastali dell'immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento e cantina	Fg. 7, Part. 77, Sub 7 categoria A/2	88,5	€ 1.200,00	€ 106.200,00
				<b>€ 106.200,00</b>

## 9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO UNICO	€ 106.200,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 5.310,00
• Spese condominiali ordinarie scadute ed insolute (ultimi 2 anni)	-€ 1.657,74
• Opere edili di regolarizzazione edilizia	-€ 1.900,00
Valore LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni	<b>€ 97.332,26</b>



## 9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO

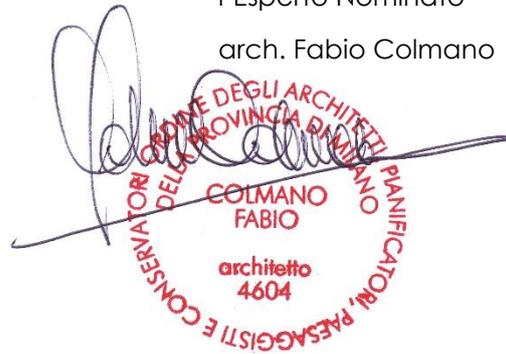
<b>Magenta, via Zara n. 30</b>	
<b>Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "libero":</b>	<b>€ 97.300,00</b>
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "occupato":	-
----- Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

Il sottoscritto Arch. Fabio Colmano dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia alle Parti e resta a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti.

Milano 23 settembre 2024

l'Esperto Nominato

arch. Fabio Colmano



### ALLEGATI

- Allegato 1: Elaborato fotografico
- Allegato 2: Visura storica
- Allegato 3: Planimetria catastale
- Allegato 4: Attestato di Prestazione Energetica
- Allegato 5: Ispezione ipotecaria per immobile
- Allegato 6: Atto di provenienza
- Allegato 7: Agenzia delle Entrate, no contratti
- Allegato 8: Estratto di mappa
- Allegato 9: Pratiche edilizie
- Allegato 10: Spese condominiali
- Allegato 11: Certificato notarile

Arch. Fabio Colmano  
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano  
Ordine Architetti di Milano n° 4604  
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428  
architetto@colmano.com

