

Tribunale di Milano
SEZIONE II CIVILE
PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA
RR.GG. 17/2023 E 18/2023
Giudice delegato: **Dott.ssa Rosa Grippo**

RELAZIONE DI STIMA
LOTTO UNICO: unità immobiliari in Magenta (MI)
Via Generale Giovanni Cler n.24



Il Perito
Ing. Orazio Fabio Leone

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A (Appartamento)

Beni in Magenta (MI), via Generale Giovanni Cler n.24;

Categoria: A2 [Abitazioni di tipo civile];

Dati Catastali: foglio 1, particella 823, subalterno 15.

Corpo B (Autorimessa)

Beni in Magenta (MI), via Generale Giovanni Cler n.24;

Categoria: C6 [Autorimessa];

Dati Catastali: foglio 1, particella 823, subalterno 21.

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dai sovraindebitati;

Corpo B: al sopralluogo occupato dai sovraindebitati;

Contratti di locazione in essere

Per gli immobili in oggetto non risultano in essere contratti di locazione.

Comproprietari

Per gli immobili in oggetto non sussistono comproprietà con altri soggetti oltre gli intestatari.

Prezzo al netto delle decurtazioni

Da libero: **174.300,00** €

LOTTO UNICO
(Appartamento con cantina + box)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI RIENTRANTI NELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

CORPO: A

A.1. Descrizione del bene

In Comune di Magenta (MI), via Generale Giovanni Cler n.24:

Appartamento ad uso abitazione composto al piano 1° da ampio locale oltre cucina e servizio ed al piano 2°/sottotetto (collegato al 1° da scala interna) da due camere e servizio, oltre vano pertinenziale di cantina posto al piano seminterrato.

A.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di ½ di ciascuno dei sovraindebitati della piena proprietà dell'immobile. Eventuali comproprietari: non risultano altri comproprietari.

A.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Magenta (MI) come segue: (All. 5)

intestati: ██████████ proprietà per ½ e ██████████ proprietà per ½;

dati identificativi: **fg.1, part.823, sub 15;**

dati classamento: **Cat. A/2** [abitazioni civili], classe 2[^], R.C. **557,77 €**, consistenza **6 vani**;

superficie: **122 m²**, totale escluse aree scoperte **114 m²**;

indirizzo: Via Generale Cler n. SC, Piano **S1 - 1-2**;

Dati derivanti da: atto di compravendita e visura catastale all'attualità.

A.4. Coerenze

Dell'appartamento:

Piano 1°: ad Ovest e Nord: prospetto su area comune, ad Est: proprietà aliena (sub 16) a Sud: vano scala comune e proprietà aliena (sub 14);

Piano 2°: ad Ovest: parte comune (sottotetto non abitabile), muro perimetrale, parte comune (sottotetto non abitabile), a Nord: prospetto su area comune, a Est: proprietà aliena (sub 16), a Sud: proprietà aliena (sub 14).

Della cantina: ad Est: corridoio comune da cui si ha 1° accesso, a Nord: proprietà aliena (sub 9), ad Ovest: muro perimetrale, a Sud: proprietà aliena (sub 16).

A.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Dall'ispezione ipotecaria non risultano discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione.

CORPO: B

B.1. Descrizione del bene

In Comune di Magenta (MI) via Generale Giovanni Cler n.24: box al piano seminterrato.

B.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di ½ di ciascuno dei sovraindebitati della piena proprietà dell'immobile.

Eventuali comproprietari: non risultano altri comproprietari.

B.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Magenta (MI) come segue: (All. 5)

Intestati: ██████████ proprietà per ½ e ██████████ proprietà per ½

dati identificativi: **fg. 1 part. 823, sub 21;**

dati classamento: Cat. **C/6** [autorimesse], classe 4[^]; R.C. **60,32 €**, consistenza **16 m²**

Indirizzo: Via Generale Cler n. SC, Piano **S1**.

Dati derivanti da: atto di compravendita e visura catastale all'attualità.

B.4. Coerenze

Del box: ad Ovest: corsello di manovra comune dei boxes rimessa auto, a Nord: box rimessa auto (sub 20), ad Est: vano ad uso cantina (sub 13), a Sud: box rimessa auto (sub 22).

B.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Dall'ispezione ipotecaria non risultano discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

- In Comune di: Magenta (MI);
- Fascia/zona: Periferica;
- Destinazione: Residenziale;
- Tipologia prevalente: Abitazioni civili;
- Urbanizzazioni: la zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria;
- Servizi offerti dalla zona: Chiesa, farmacia, scuole elementari, poste, negozi, supermercato, bar, ecc.;

Principali collegamenti pubblici di superficie:

- 0,9 Km. dalla fermata "Via Espinasse n.9" del Trasporto Pubblico Locale (linea n. 646);
- 1,3 km. dalla stazione ferroviaria di Magenta (passante ferroviario);

Collegamento alla rete autostradale: a circa 4,8 Km dall' A4, svincolo "Marcallo-Mesero";

Collegamento aeroportuale: a circa 26,5 Km. dall'aeroporto di Milano Malpensa, T1.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (All. 3)

Edificio di tre piani fuori terra (piano rialzato, piano primo e piano secondo sottotetto) oltre ad un piano seminterrato, costruito dalla Società ██████████ con sede in Milano negli anni 2003-2005.

- struttura: in cemento armato;
- facciate: rifinite ad intonaco per esterni;
- accesso pedonale: cancello in ferro su vialetto privato e portone vetrato in alluminio anodizzato grigio scuro;
- scala interna: a rampe parallele con ampie vetrate e gradini in marmo;
- ascensore: non previsto;

- portineria: non prevista;
- barriere architett.: presenti, costituite dagli scalini dell'androne e dalla scala interna, essendo l'edificio privo di ascensore;
- parcheggi: l'edificio è dotato di parcheggi, sia pubblici sulla Via Generale Giovanni Cler che sulle pertinenze private per periodi limitati;
- condizioni generali dello stabile: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (All. 3)

Appartamento per civile abitazione, posto ai piani 1° e 2°/sottotetto, composto al piano 1° da ampio locale, oltre cucina, servizio ed accessori con in parte sovrastanti e, al piano 2°/sottotetto (detti piani collegati da scala interna in legno), altri due vani, oltre servizio e disimpegno, il cui soffitto a falda è rifinito con caratteristiche travi a vista in legno.

Vano cantina pertinenziale al piano seminterrato, collegato direttamente alla tromba scale.

Autorimessa singola, sita al piano seminterrato, raggiungibile dalla viabilità interna mediante un cancello carrabile e rampa, con ampio cortile di manovra, collegato direttamente alla tromba scale mediante un portoncino di accesso.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: al piano 1°: doppia, sui prospetti Ovest con due porte-finestre e balcone del soggiorno e Nord con porta-finestra e balcone della cucina e finestra del bagno. Al piano 2°/sottotetto: doppia, sui prospetti Ovest con le finestre tipo "Velux" della cameretta e del bagno e Nord con la porta-finestra e il balcone della camera;
- aeroilluminazione: buona, per la distanza tra gli edifici e l'altezza del piano; sufficiente nella cameretta al piano 2°/sottotetto;
- pareti: normalmente tinteggiate, nel bagno in ceramica ad altezza porta;

Relazione di stima Liquidazione Controllata RR.GG. 17/2023 e 18/2023

- pavimenti: al piano 1°: in piastrelle di gres ceramico ed in piastrelle di ceramica nella cucina e nel bagno. Al piano 2° sottotetto: in parquet, salvo il bagno in cui è realizzato in piastrelle di ceramica;
- infissi esterni: ad alto isolamento termico con struttura in legno e vetrocamera e persiane, al piano 2° sottotetto sono collocate due finestre a tetto tipo "Velux" nella cameretta e nel bagno;
- porta d'accesso: di tipo blindato (antieffrazione ENV 1627/2000, classe 2). Sulla parte inferiore dello spigolo interno risulta una abrasione con legno a vista;
- porte interne: in legno tamburato con finitura in laminato colore noce;
- imp. citofonico: installato, dotato di videocitofono;
- imp. elettrico: installato, sottotraccia;
- impianto TV: installato, sottotraccia;
- impianto idrico: installato, sottotraccia;
- impianto antintrusione: predisposto;
- impianto gas: allacciato alla rete di distribuzione locale del gas metano per l'alimentazione del piano cottura e della caldaia;
- impianto termico: di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria dotato di caldaia autonoma murale a gas metano installata nel balcone della cucina marca "Riello" e radiatori verticali a parete (id.Curit Lombardia: Sdad204617ba84719ce7f5cad9824d13);
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla suddetta caldaia murale a gas;
- servizi igienici: al piano 1°: attrezzato con lavabo, vaso, bidet e predisposto doccia, al piano 2°/sottotetto: attrezzato con lavabo, vaso, bidet e vasca;
- imp. climatizz.: con due pompe di calore elettriche marca Hitachi, una per piano e n°3 split installati al piano 1° nel soggiorno e predisposizione nella

cucina ed al piano 2°/sottotetto nelle due camere;

- altezza dei locali: al piano 1°: 2,70 m., al piano 2° sottotetto: 2,10/3,00 m.;
- condizioni generali: ben mantenuto, con manutenzione straordinaria eseguita alle finestre tipo "Velux" per eliminare alcune infiltrazioni.

Cantina:

- porta d'accesso: in lamiera pressopiegata e stampata;
- pavimento: in battuto di cemento;
- pareti: al rustico, in blocchi di cemento;
- plafone: in c.a. (intradosso del sovrastante solaio), al rustico;
- infisso esterno: non presente;
- impianto elettrico: esterno con tubi rigidi in PVC e cassette, dotato di interruttore e plafoniera a parete;
- altezza dei locali: 2,25 m.;
- condizioni: molto buone.

Corpo B:

Box:

- porta d'accesso: in lamiera dogata verniciata di tipo basculante ad azionamento manuale. La serratura è risultata non funzionante;
- pareti: al rustico, in blocchi di cemento ed in cls;
- pavimento: in battuto di cemento;
- plafone: in c.a. (intradosso del sovrastante solaio), al rustico;
- impianto elettrico: esterno con tubi rigidi in PVC e cassette, dotato di interruttore e plafoniera a parete;
- altezza dei locali: 2,50 m. circa;
- condizioni: normali.

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile è compreso nel Piano di Lottizzazione Residenziale denominato "PARCO NORD", in un complesso residenziale/commerciale/direzionale con edifici ad edilizia convenzionata costituito da nove autonomi corpi di fabbrica, tutti insieme costituenti il supercondominio "Il Borgo dei Fontanili", ubicato in una tranquilla zona residenziale nella parte nord del centro abitato, distante circa 1,5 Km dal centro civico.

La zona è di recente edificazione, caratterizzata da fabbricati bassi e ben distanziati, con estese zone a verde ed ampia viabilità.

2.5. Certificazioni energetiche

Per l'immobile in oggetto non è disponibile l'Attestato di Prestazione Energetica.

Poiché il suddetto documento, ai sensi del D.Lgs. n.192/2005, dovrà essere obbligatoriamente allegato al contratto di compravendita, il relativo costo, quantificato in 150,00 €, viene detratto dal valore di stima dell'immobile.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Agli atti del Comune di Magenta ed allegati alla Domanda di rilascio del certificato di agibilità, risultano depositate:

- "Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte" relativa agli impianti idrico-sanitario, di riscaldamento e d'utenza a gas metano rilasciata dalla Ditta "Idrotermica PV di Paolo Villa" con sede in Magenta (MI) assunta agli atti in data 22.04.2005;
- "Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte" relativa all'impianto elettrico di distribuzione forza motrice assunta agli atti in data 22.04.2005.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Agli atti del Comune di Magenta ed allegato alla Domanda di rilascio del certificato di agibilità, risulta depositato:

- "Atto di collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato" redatto, con esito

positivo, dall'Ing. Massimo Lardera di Pavia in data 18.02.2005 e depositato presso il Comune di Magenta sensi della Legge n°1086/1971 in data 02.03.2005, pos.n°0093.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 12.07.2023 previo accesso ai beni consentito dalla comproprietaria [REDACTED] è risultato il seguente stato occupativo degli immobili:

- Appartamento (sub 15): occupato dalla comproprietaria e dalla sua famiglia, come dichiarato dalla stessa. Sono presenti i beni mobili costituenti l'arredamento.

Cantina di pertinenza: occupata da vari oggetti e masserizie;

- Autorimessa (sub 21): occupata dalla comproprietaria e dalla sua famiglia, come dichiarato dalla stessa. Sono presenti due armadi, una bicicletta ed alcuni oggetti.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente i sovraindebitati quali danti causa, come dichiarato dalla comproprietaria.

4. PROVENIENZA (All. 2)

4.1. Attuali proprietari

[REDACTED] comproprietari per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno dal 02.05.2005.

- In forza di Atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Gianni Scaglioni in data 02.05.2005 rep. n. 30826, registrato ad Abbiategrasso il 03.05.2005 al n.960 e trascritto a Pavia in data 04.05.2005 ai nn. 5011/8165.

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio, l'area su cui insiste il fabbricato condominiale di cui i beni in oggetto fanno parte, era di proprietà della Società ██████████ con sede in Milano, ██████████ per acquisto fattone con atto del Notaio Sergio BUCCHINI di Magenta in data 24.01.2002 nn.41223/9951 di Repertorio, registrato a Magenta il 01.02.2002 al n.31, Serie 2V e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia il 12.02.2002 ai nn. 2450/1677, in forza del quale pervenne alla società venditrice, tra l'altro per quel che qui interessa, il mappale 764 dal quale deriva il mappale 823.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile, alla data del 12.07.2023 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Dall'ispezione ipotecaria non risultano trascrizioni di domande giudiziali.

- **Misure Penali**

Dall'ispezione ipotecaria non risultano trascrizioni di misure penali.

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

Dall'ispezione ipotecaria non risultano trascrizioni di convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite.

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

Dall'ispezione ipotecaria non risultano trascrizioni di atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie e/o altre limitazioni d'uso.

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

▪ **Trascrizioni**

Sentenza di apertura della Liquidazione Controllata del 03.03.2023 rep.150/2023 trascritta il 28.04.2023 ai nn.5360/7903

a favore di: MASSA DEI CREDITORI [REDACTED]

contro: [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di ½
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di ½;

grava: su sub 15 (appartamento) e sub 21 (autorimessa).

▪ **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 04.05.2005 ai nn.2218/8166 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Gianni SCAGLIONI in data 02/05/2005 rep. 30827/4774

a favore di: [REDACTED] S.p.A. con sede in Bergamo c.f. 03034840169;

contro: [REDACTED] e [REDACTED]

Importo: 285.0000,00 € di cui 190.000,00 € di capitale, durata del vincolo 20 anni.

grava: su sub 15 (appartamento) e sub 21 (autorimessa).

Ipoteca volontaria iscritta il 28.06.2013 ai nn.1405/9273 derivante da atto a garanzia di debito a rogito Notaio Vincenzo PESSINA in data 26/06/2013 rep. 45884/17872

a favore di: [REDACTED] S.p.A. con sede in Novara c.f. [REDACTED]

contro: [REDACTED] in qualità di Debitore ipotecario, per il diritto di proprietà per la quota di ½

[REDACTED] in qualità di Terzo datore di ipoteca, per il diritto di proprietà per la quota di ½;

Importo: 80.0000,00 € di cui 59.574,46 € di capitale, durata del vincolo 20 anni.

grava: su sub 15 (appartamento) e sub 21 (autorimessa).

Ipoteca giudiziale

Dall'ispezione ipotecaria non risultano iscrizioni di ipoteche giudiziali.

Ipoteca legale

Dall'ispezione ipotecaria non risultano iscrizioni di ipoteche legali.

▪ **Pignoramenti**

Pignoramento trascritto il 23.09.2020 ai nn.8869/13506 in forza del Verbale di pignoramento dell'U.N.E.P. del Tribunale di Milano rep.11232 del 03.09.2020

a favore di: ██████████ S.r.l. con sede in Conegliano (TV) c.f. ██████████

contro: ██████████ per il diritto di proprietà per la quota di ½

██████████ per il diritto di proprietà per la quota di ½;

Importo: 152.099,17 €.

grava: su sub 15 (appartamento) e sub 21 (autorimessa).

5.3. Altre trascrizioni/iscrizioni

Frazionamento in quota iscritto il 15.09.2005 ai nn.3902/20687 derivante da atto a rogito Notaio Sergio BUCCHINI in data 30/03/2005 rep. 44727

a favore di: ██████████ con sede in Milano c.f. ██████████

contro: ██████████ S.r.l. con sede in Milano, c.f. ██████████

Importo: 237.000,00 € di cui 158.000,00 € di capitale, durata del vincolo 20 anni;

grava: sul sub 15 (appartamento).

Restrizione dei beni iscritta il 28.09.2005 ai nn.4526/22016 derivante da atto a rogito Notaio Giovanni SCAGLIONI in data 02/05/2005 rep. 30825

a favore di: ██████████ S.p.A. con sede in Milano c.f. ██████████

contro: ██████████ S.r.l. con sede in Milano, c.f. ██████████

La Banca ██████████ ha prestato assenso a che, su richiesta di chiunque, **sia**

cancellata dai beni costituenti la garanzia ipotecaria l'ipoteca iscritta presso la

conservatoria dei registri immobiliari di Pavia con nota in data 16.04.2003 ai numeri 8567/1559, in forza di contratto di mutuo del giorno 01.04.2003 n.42608/10877 di repertorio a rogito dott. Sergio BUCCHINI, notaio in magenta, ivi registrato in data 11.04.2003 al n.526, mod.1, mutuo successivamente frazionato in virtù dell'atto in data 30.03.2005 n.44727/12325 di repertorio a rogito dott. Sergio BUCCHINI, notaio in Magenta, ivi registrato in data 15.04.2005 (frazionamento in corso di annotamento), di cui le porzioni immobiliari oggetto dell'annotando atto costituiscono il lotto n.18.

grava: sul sub 15 (appartamento).

Costituzione di fondo patrimoniale trascritta il 06.10.2011 ai nn.10619/17202 derivante da atto a rogito Notaio Nicoletta SCHERILLO di Milano in data 06/09/2011 rep. 104668/4774 a favore di: [REDACTED] e [REDACTED] ciascuno per la quota di ½ del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni;

contro: [REDACTED] e [REDACTED] ciascuno per la quota di ½ del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni;

grava: su sub 15 (appartamento) e sub 21 (autorimessa).

annotazione: **Scioglimento di fondo patrimoniale** presentata il 01.07.2013 ai nn.1419/9346

5.4. Eventuali note/osservazioni

n/a

6. CONDOMINIO

Supercondominio: l'edificio fa parte del Supercondominio "Borgo dei Fontanili", amministrato dal Geom. Massimiliano Castiglioni con sede in via Ticino n.6, Santo Stefano Ticino (MI), che non ha fornito le informazioni richieste con pec del 20.10.2023.

Condominio: l'immobile fa parte del Condominio "Borgo dei Fontanili E-F", amministrato dal Geom. Ivan Visconti con Studio in via Corte dell'Arsenale, Robecco sul Naviglio (MI), che ha fornito le seguenti informazioni.

	Condominio	Supercondominio
Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:	85,974	8,717

6.1. Spese di gestione condominiale

	01/01-31/12	01/01-31/12
Periodo di esercizio:		
Spese ordinarie annue di gestione immobile (€):	900,00	120,00
Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (€):	2.600,00	370,00
Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile (€):	n/p	n/p
Cause in corso:	n/p	n/p
Eventuali problematiche strutturali:	n/p	n/p

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, comma 4°, 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

n/a

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Risultano presenti barriere architettoniche non superabili, costituite dalle rampe di scale, non essendoci impianto di ascensore.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dell'edificio è avvenuta negli anni 2003-2005.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Magenta in "Tessuto edificato prevalentemente residenziale" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: n/a.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

- **Permesso di costruire** del n.26/2003 del 15.07.2003 (P.E. n.16/2003);
- **Denuncia di Inizio Attività (DIA)** di variante presentata il 01.03.2005 (P.E. n.54/2005), per la costruzione di immobili residenziali convenzionati ai sensi e per gli effetti degli artt. 7 e 8 della Legge n.10/1977 - EDIFICI "E" – "F";
- **Certificato di Agibilità** rilasciato il 30.05.2005 (non disponibile). Si precisa che la copia dell'Ufficio non era presente agli atti del Comune, pur essendo riportata sulla relativa Domanda di rilascio la data del ritiro del documento da parte del richiedente.

7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alle pratiche edilizie sopra riportate.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alle planimetrie catastali.

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, 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:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq	114,0	100%	114,0
balconi	"	8,0	30%	2,4
cantina	"	10,0	25%	2,5
		132,0		118,9
		mq lordi		mq commerciali
Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box	mq	18,0	100%	18,0
		18,0		18,0
		mq lordi		mq commerciali

9. STIMA

8.1. 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 che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

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.

8.2. Fonti d'informazione

- **AGENZIA DELLE ENTRATE** - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2022

Comune: MAGENTA (MI), Zona: D1 – Valori di mercato

min max

Abitazioni civili, stato conservativo ottimo (€/m²):

1.700 2.100

Abitazioni civili, stato conservativo normale (€/m ²):	1.200	1.650
Box, stato conservativo normale (€/m ²):	650	900
▪ OSSERVATORIO IMMOBILIARE - Ottobre 2023		
Comune: MAGENTA (MI) - Valori di mercato	min	max
Abitazioni civili, stato conservativo normale (€/m ²):	1.140	2.150
▪ BORSINO IMMOBILIARE – Ottobre 2023		
Comune: MAGENTA (MI), Via Gen. Giov. Cler - Valori di mercato	min	max
Abitazioni in stabili di 1 ^a fascia (€/m ²):	1.477	1.898
Abitazioni in stabili di 2 ^a fascia (€/m ²):	1.292	1.658
▪ RICERCHE SUL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE		
Sono state reperite le quotazioni di altri n°3 immobili proposti in vendita, comparabili con quello in oggetto e siti nella medesima zona.		

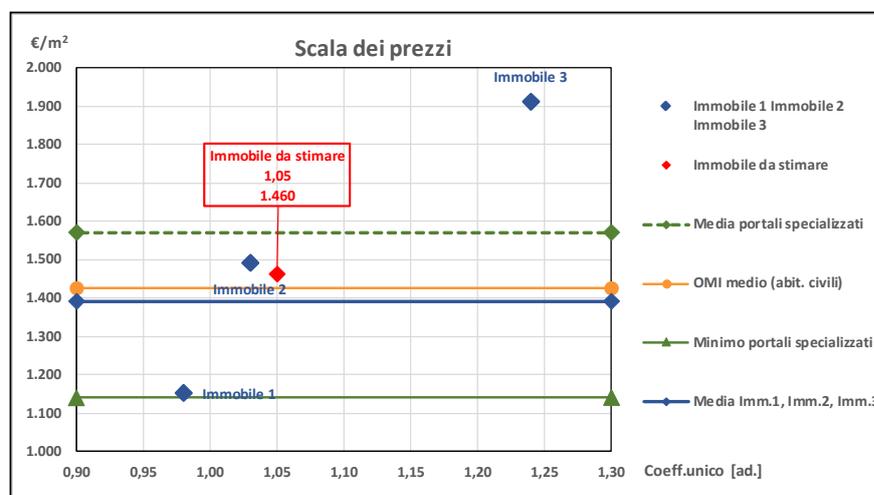
8.3. Valutazione del LOTTO

Il più probabile valore di mercato del bene risulta dall'applicazione della formula $V [€] =$

$$C \times V_m \times K \quad \text{in cui:}$$

- C [m²]: consistenza commerciale del bene;
- K [ad.]: coeff. unico connesso alle peculiarità del bene (cfr. par. 8.1), come rilevate all'ispezione peritale. Nel caso in oggetto viene posto $K = 1,05$;
- V_m [€/m²]: valore medio di mercato individuato del bene, pari a **1.390 €/m²**.

Nel grafico seguente viene sintetizzato il suddetto procedimento.



Pertanto, il Valore del Lotto risulta:

Descrizione	Categoria catastale	Superficie commerciale	Valore €/mq	Valore complessivo €
abitazione civile	A/2	118,9	1.460,00	173.594,00
box	C/6	18,0	730,00	13.140,00
				186.734,00

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 immobili da stima	186.734,00 €
Riduzione 5% per assenza di garanzia	-9.336,70 "
Regolarizzazioni	
- Opere murarie	0,00 €
- Pratica edilizia	0,00 "
- Pratica catastale	0,00 "
- Attestato di Prestazione Energetica	<u>150,00 "</u>
Subtotale regolarizzazioni	150,00 €
Spese condominiali	<u>-2.970,00 "</u>
Valore decurtato	174.277,30 €

E, in cifra tonda: 174.300,00 € (diconsi centroseffantaquattromilatrecento/00 EUR).

10. CRITICITA' DA SEGNALARE

Non risultano criticità da segnalare.

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, lì 22.11.2023

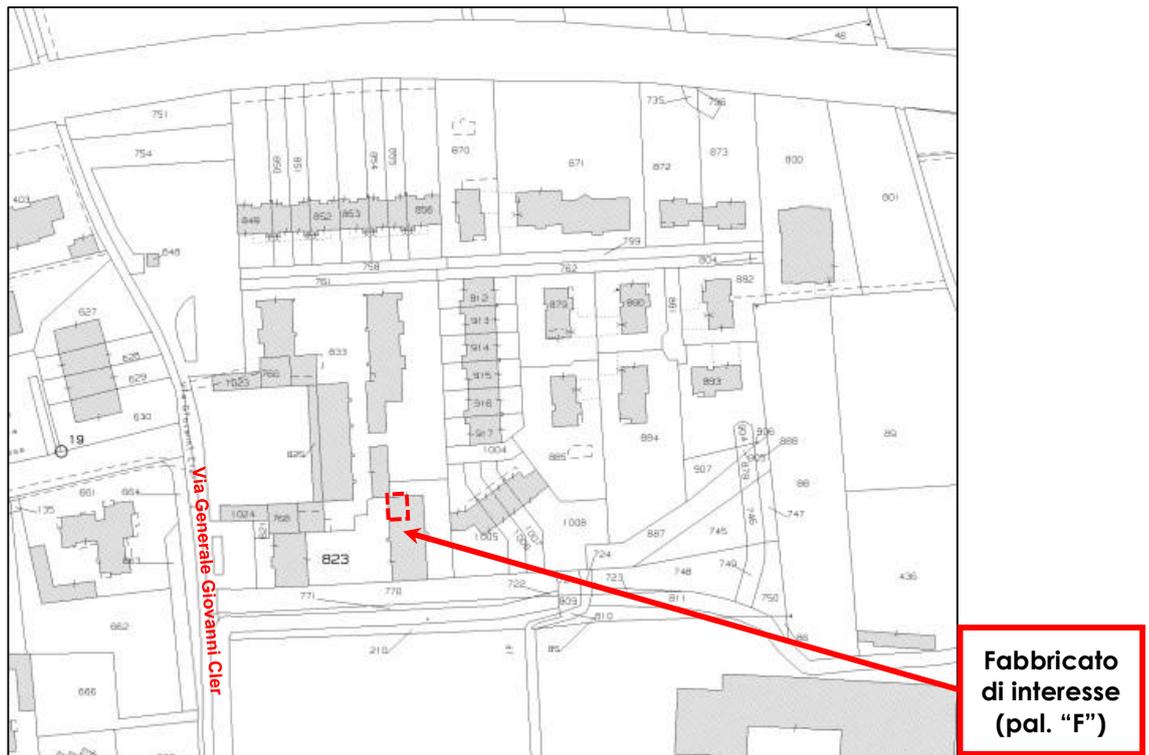
l'Esperto Nominato

Ing. Orazio Fabio Leone

ALLEGATI

- 1) Planimetria catastale, stralcio ortofotocarta, stralcio P.G.T.;
- 2) Titolo di provenienza;
- 3) Fotografie dell'immobile;
- 4) Copia privacy dell'elaborato di stima;
- 5) Visure catastali all'attualità;
- 6) Regolamento condominiale.

ALLEGATO 1 ALLA PERIZIA GIURATA RR.GG.17/2023 E 18/2023
PLANIMETRIA CATASTALE, STRALCIO ORTOFOTOCARTA, STRALCIO P.G.T.



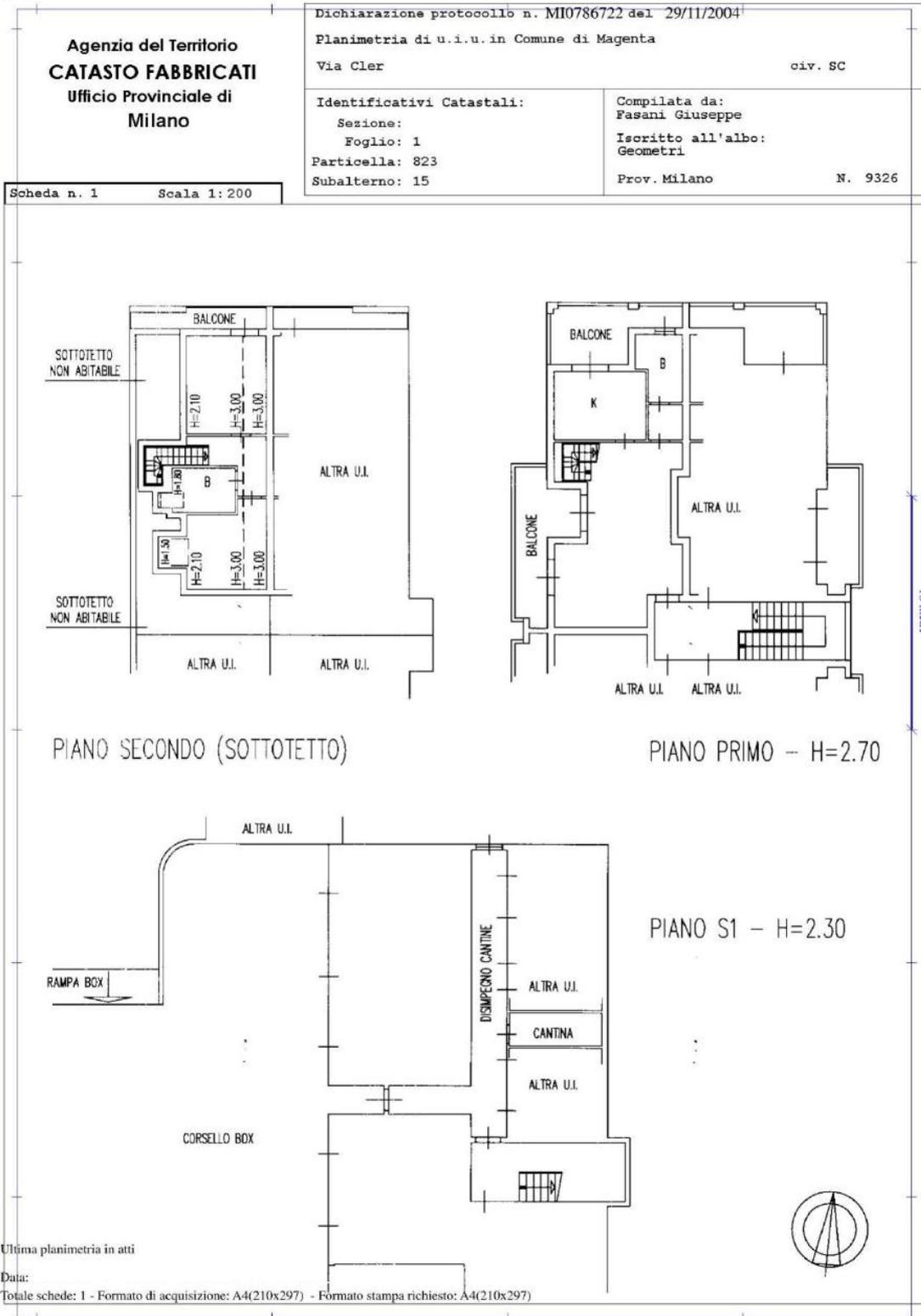
Comune di Magenta, estratto di Mappa Foglio n.1



Comune di Magenta, stralcio ortofotocarta (complesso residenziale "Parco Nord")

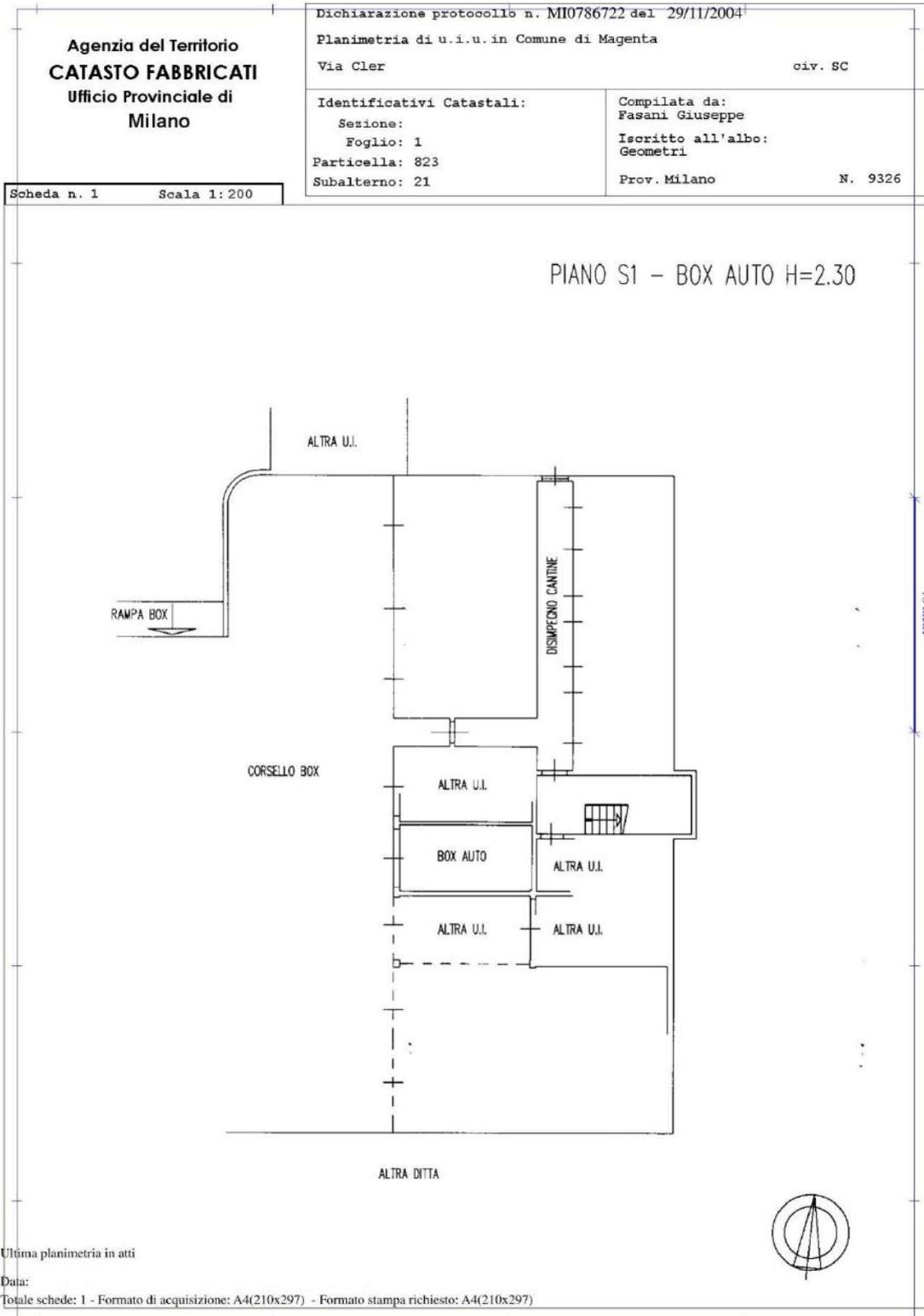
**ALLEGATO 1 ALLA PERIZIA GIURATA RR.GG.17/2023 E 18/2023
PLANIMETRIA CATASTALE, STRALCIO ORTOFOTOCARTA, STRALCIO P.G.T.**

Data:



Planimetria catastale appartamento (sub 15)

**ALLEGATO 1 ALLA PERIZIA GIURATA RR.GG.17/2023 E 18/2023
 PLANIMETRIA CATASTALE, STRALCIO ORTOFOTOCARTA, STRALCIO P.G.T.**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/07/2023 - Comune di MAGENTA(ES01) - < Foglio 1 - Particella: 823 - Subalterno 21 >
 VIA GENERALE CLER n. SC Piano S1

Planimetria catastale box (sub 21)

ALLEGATO 1 ALLA PERIZIA GIURATA RR.GG.17/2023 E 18/2023
PLANIMETRIA CATASTALE, STRALCIO ORTOFOTOCARTA, STRALCIO P.G.T.



Comune di Magenta, Stralcio P.G.T.
(Tavola DP.01a "Carta delle previsioni di piano")

**ALLEGATO 3 ALLA PERIZIA GIURATA RR.GG.17/2023 E 18/2023
FOTOGRAFIE DELL'IMMOBILE**



Foto n°1 – Inquadramento dell'edificio nel complesso immobiliare con dettagli degli accessi pedonale e carrabile

ALLEGATO 3 ALLA PERIZIA GIURATA RR.GG.17/2023 E 18/2023
FOTOGRAFIE DELL'IMMOBILE



Foto n°2 - Vista prospettica dal vialetto pedonale dalla Via Generale Giovanni Cler



Foto n°3 – Vista dell'accesso pedonale al civ.24

ALLEGATO 3 ALLA PERIZIA GIURATA RR.GG.17/2023 E 18/2023
FOTOGRAFIE DELL'IMMOBILE



Foto n°4 - Vista prospettica dalla viabilità interna al complesso residenziale



Foto n°5 – Accesso pedonale da Via Generale Giovanni Cler n.24
con dettaglio androne (si nota la barriera architettonica)

**ALLEGATO 3 ALLA PERIZIA GIURATA RR.GG.17/2023 E 18/2023
FOTOGRAFIE DELL'IMMOBILE**



Foto n°6 – Pianerottolo e porta d'ingresso (blindata)



Foto n°7 – Ingresso-soggiorno con balcone

ALLEGATO 3 ALLA PERIZIA GIURATA RR.GG.17/2023 E 18/2023
FOTOGRAFIE DELL'IMMOBILE



Foto n°8 – Ingresso-soggiorno con balcone

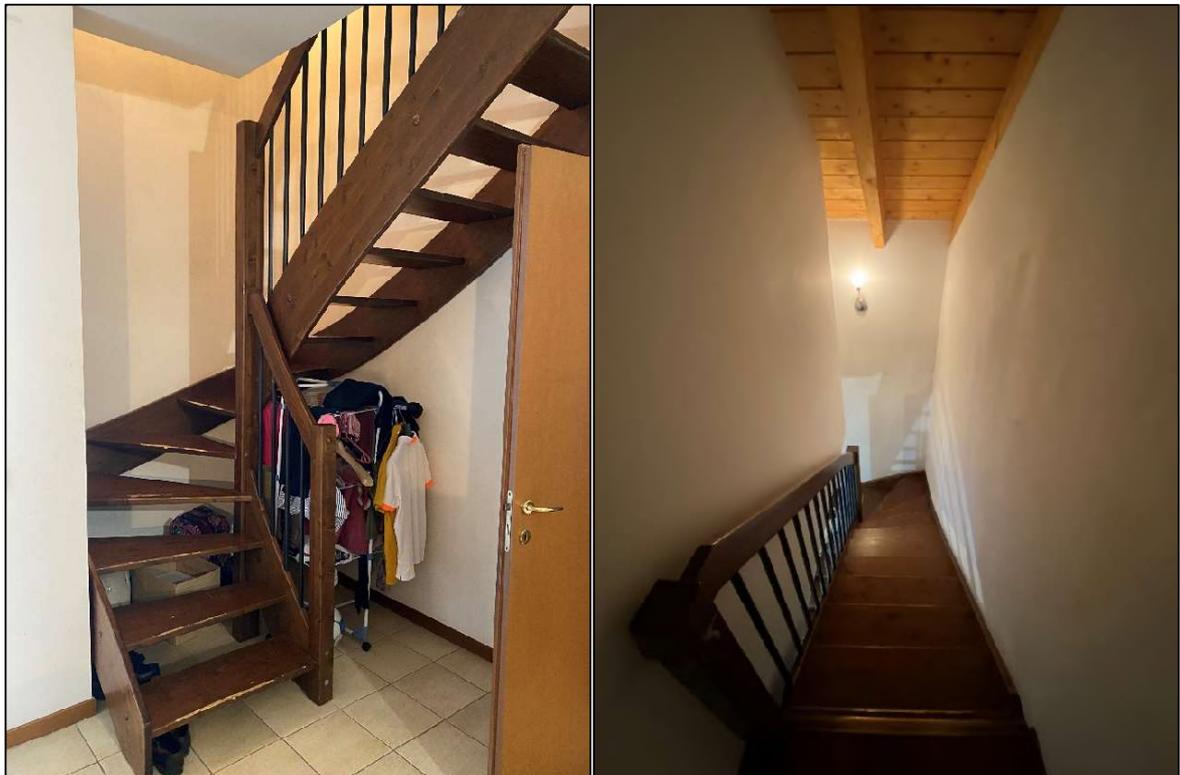


Foto n°9/10 – Dettagli della scala interna

**ALLEGATO 3 ALLA PERIZIA GIURATA RR.GG.17/2023 E 18/2023
FOTOGRAFIE DELL'IMMOBILE**



Foto n°11 – Ampia cucina abitabile con balcone



Foto n°12 – Cucina

**ALLEGATO 3 ALLA PERIZIA GIURATA RR.GG.17/2023 E 18/2023
FOTOGRAFIE DELL'IMMOBILE**



Foto n°13 – Affaccio dal balcone soggiorno e cucina



Foto n°14 – Balcone soggiorno e cucina



**Dettaglio
caldaia**

**ALLEGATO 3 ALLA PERIZIA GIURATA RR.GG.17/2023 E 18/2023
FOTOGRAFIE DELL'IMMOBILE**

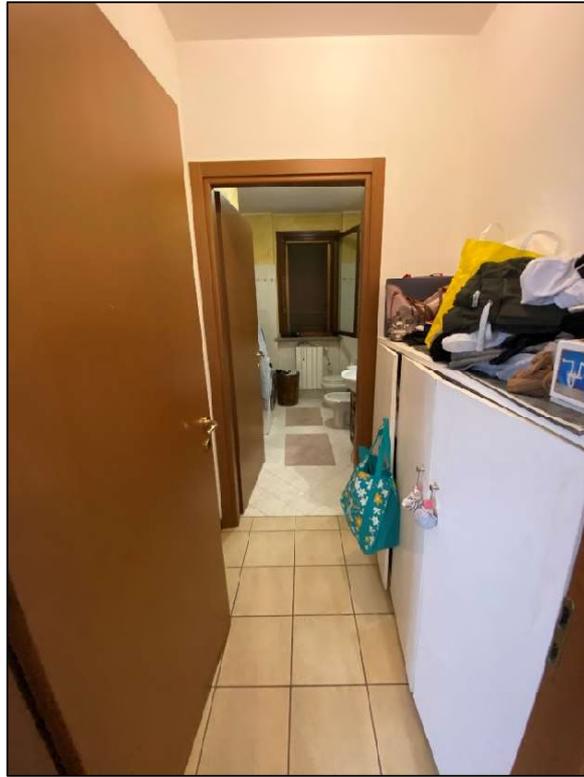


Foto n°15 – Disimpegno antibagno



Foto nn°16/17 – Bagno al piano 1°

ALLEGATO 3 ALLA PERIZIA GIURATA RR.GG.17/2023 E 18/2023
FOTOGRAFIE DELL'IMMOBILE



Foto n°18/19 – Corridoio al piano 2° sottotetto



Foto n°20 – Camera al piano 2° sottotetto (sud)

**ALLEGATO 3 ALLA PERIZIA GIURATA RR.GG.17/2023 E 18/2023
FOTOGRAFIE DELL'IMMOBILE**



Foto n°21 – Camera al piano 2° sottotetto (sud)



Foto n°22 – Camera al piano 2° sottotetto (sud)

**ALLEGATO 3 ALLA PERIZIA GIURATA RR.GG.17/2023 E 18/2023
FOTOGRAFIE DELL'IMMOBILE**



Foto n°23 – Camera al piano 2° sottotetto (nord)



Foto n°24 – Camera al piano 2° sottotetto (nord)

ALLEGATO 3 ALLA PERIZIA GIURATA RR.GG.17/2023 E 18/2023
FOTOGRAFIE DELL'IMMOBILE



Foto n°25 – Affaccio su viabilità interna dalla camera al piano 2° sottotetto (nord)



Foto n°25 – Bagno al piano 2° sottotetto

**ALLEGATO 3 ALLA PERIZIA GIURATA RR.GG.17/2023 E 18/2023
FOTOGRAFIE DELL'IMMOBILE**



Foto n°26 – Cantina di pertinenza al piano interrato



Foto n°27 – Cortile interno di accesso ai box auto al piano interrato

**ALLEGATO 3 ALLA PERIZIA GIURATA RR.GG.17/2023 E 18/2023
FOTOGRAFIE DELL'IMMOBILE**



Foto n°28 – Box auto (sub 21)



Foto n°29 – Box auto (sub 21)