



Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1150/2024

Giudice delle Esecuzioni: dott.ssa Caterina Trentini

Custode: avv. Lorenzo Rossi

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: appartamento e box in Magenta (MI)

Via Pietro Aretino n. 16



TECNICO INCARICATO:

FRANCO NESPOLO

CF: NSPFNC57S25E514M

con studio in PARABIAGO (MI) Via San Giuseppe 22

telefono: 0331 1976054 - fax: 0331 1976054

email: franco.nespolo@inwind.it - PEC: franco.nespolo@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Magenta (MI) Via Pietro Aretino n. 16

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 14, particella 225 subalterno 710

Categoria: C6 [autorimessa]

Dati Catastali: foglio 14, particella 460 subalterno 8

Stato occupativo

Occupato con contratto di comodato (libero alla vendita)

Contratti di locazione in essere

//

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

libero:

€ 48.000,00

LOTTO 001

(Appartamento e autorimessa)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

appartamento a MAGENTA (MI) Via Pietro Aretino n. 16, , della superficie commerciale di 70,16 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (MOHAMMAD HAYAT)

Appartamento costituito da corridoio di ingresso, due camere da letto, tinello, bagno e balcone, il tutto sito al terzo ed ultimo piano (quarto livello) di un edificio di tipo economico edificato attrno agli anni '60 del secolo scorso. Sia l'edificio nel suo complesso sia l'appartamento si trovano in mediocri condizioni generali e necessitano di vari interventi manutentivi.

La pavimentazione dell'appartamento è in quadrotti in graniglia mentre le pareti sono intonacate a civile. Il locale cucina, nel quale si trova uno scaldabagno a parete a gas, ha la parete attrezzata parzialmente rivestita in piastrelle; nel locale non è presente alcun foro di aerazione.

Il portoncino di ingresso è in legno tamburato, così come le porte interne, queste laccate in tinta bianca e dotate di specchiature di vetro satinato; i serramenti esterni sono in legno verniciato in bianco con vetro singolo e tapparelle in plastica, il tutto in mediocri condizioni manutentive.

Il bagno è completo di tutti i sanitari risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato ed ha le pareti rivestite sino ad una altezza di circa 150 cm da piastrelle di colore bianco anch'esse risalenti all'epoca della costruzione.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato, con corpi scaldanti costituiti da termosifoni in ghisa dotati di valvole termostatiche e contacalorie. Nell'unità, così come nel corpo scale, sono presenti evidenti tracce di muffe ed infiltrazioni e necessita di importanti interventi manutentivi.

L'appartamento è dotato di una cantina al piano seminterrato costituita da un vano finestrato avente porta d'accesso in legno e pavimentazione in battuto di cemento; le pareti, intonacate al rustico e tinteggiate, presentano tracce di umidità.

L'autorimessa pertinenziale si trova in un corpo staccato, di un solo piano, con copertura piana ed è costituita da un vano con portone d'accesso a due ante,

in acciaio, con una serie di specchiature in vetro satinato nella parte superiore.

L'unità residenziale oggetto di valutazione è posta al piano terzo (quarto livello fuori terra) ha un'altezza interna di 310 cm.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

100% della piena proprietà: pignoramento, notificato il 22/11/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano ai nn. 3800 rep. di repertorio, trascritta il 18/12/2024 a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare Direzione Provinciale di Pavia ai nn. 23416/16541, a favore di A [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da mancato pagamento rate mutuo

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Garbagnate Milanese (MI) come segue:

foglio 14 particella 225 sub. 710 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 237,57 Euro, indirizzo catastale: VIA PIETRO ARETINO n. 16 VIA PIETRO ARETINO n. 16 Piano 3-S1, piano: 3-S1, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da Nord in senso orario:

* dell'appartamento: vano scala, prospetto su via Aretino, prospetto su area comune al mapp. 469 su due lati, appartamento al sub 711 su due lati.

* Della cantina: cantina al sub. 711; ad Est, via Aretino; a Sud, cortile comune e cantina al sub. 705; ad Ovest, corridoio comune e cantina al sub. 707

* Il tutto salvo errori e come meglio in fatto

foglio 14 particella 460 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 53,30 Euro, indirizzo catastale: VIA PIETRO ARETINO n. 16, piano: T, intestato [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da Nord in senso orario: area comune al mapp. 460, altra autorimessa, mapp. 224, altra autorimessa al mapp. 225.

Salvo errori e come meglio in fatto

1.4. Eventuali 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)

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni.

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

Servizi offerti dalla zona:

asilo nido	nella media
biblioteca	nella media
campo da tennis	nella media
campo da calcio	nella media
centro sportivo	nella media
cinema	nella media
farmacie	nella media
municipio	nella media
musei	nella media
negozi al dettaglio	nella media
ospedale	nella media
palestra	nella media
parco giochi	nella media
palazzetto dello sport	nella media
piscina	nella media
polizia	nella media
scuola elementare	nella media

scuola per l'infanzia	nella media
scuola media inferiore	nella media
scuola media superiore	nella media
spazi verde	nella media
stadio	nella media
supermercato	nella media
teatro	nella media
università	nella media
verde attrezzato	nella media
vigili del fuoco	nella media

Principali collegamenti pubblici:

aeroporto distante 26 km	nella media
autobus distante 600m	nella media
autostrada distante 4 km	nella media
ferrovia distante 1,2 km	nella media
superstrada distante 600 m	nella media
tangenziale distante 18 km	nella media

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di quattro piani fuori terra, oltre seminterrato5

- struttura: c.a.
- facciate: intonaco a civile;
- accesso: portoncino in alluminio e vetro;
- tetto: a falde;
- copertura in tegole in cotto;
- servizio portineria: assente;
- ascensore: assente;
- condizioni generali dello stabile: mediocri.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Appartamento costituito da corridoio di ingresso, due camere da letto, tinello, bagno e balcone, il tutto sito al terzo ed ultimo piano (quarto livello) di un edifi-

cio di tipo popolare edificato presumibilmente negli anni '60 del secolo scorso. Sia l'edificio nel suo complesso sia l'appartamento si trovano in mediocri condizioni generali.

La pavimentazione dell'appartamento è in quadrotti in graniglia mentre le pareti sono intonacate a civile. L'attuale locale cucina, nel quale si trova uno scaldabagno a parete a gas, ha la parete attrezzata parzialmente rivestita in piastrelle; nel locale non è presente alcun foro di aerazione.

Il portoncino di ingresso è in legno tamburato, così come le porte interne, queste laccate in tinta bianca e dotate di specchiature di vetro satinato; i serramenti esterni sono in legno verniciato in bianco con vetro singolo e tapparelle in plastica, il tutto in mediocri condizioni manutentive.

Il bagno è completo di tutti i sanitari risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato ed ha le pareti rivestite sino ad una altezza di circa 150 cm da piastrelle di colore bianco anch'esse risalenti all'epoca di costruzione.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato, con corpi scaldanti costituiti da termosifoni in ghisa dotati di valvole termostatiche e contacalorie.

Nell'unità, così come nel corpo scale, sono presenti evidenti tracce di muffe ed infiltrazioni e necessita di importanti interventi manutentivi.

L'appartamento è dotato di una cantina al piano seminterrato costituita da un vano finestrato avente porta d'accesso in legno e pavimentazione in battuto di cemento; le pareti, intonacate al rustico e tinteggiate, presentano tracce di umidità.

L'autorimessa si trova in un corpo staccato di un solo piano, con copertura piana ed è costituita da un vano con portone d'accesso a due ante, in acciaio, con una serie di specchiature in vetro satinato nella parte superiore.

2.4. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non presente

3 STATO OCCUPATIVO

zione 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 attiva, stipulata il 15/04/2008 a firma di notaio Marcello Grossi ai nn. 723/637 di repertorio, iscritta il 02/05/2008 a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare Direzione Provinciale di Pavia ai nn. 9966/2065, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 150.000,00.

Importo capitale: € 100.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

- **Pignoramenti**

Pignoramento notificato il 22/11/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano ai nn. 3800 rep. di repertorio, trascritta il 18/12/2024 a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare Direzione Provinciale di Pavia ai nn. 23416/16541, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] derivante da mancato pagamento rate mutuo

- **Eventuali note/osservazioni**

//

6 CONDOMINIO

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese condominiali annue circa € 1.500,00.

L'ammontare complessivo delle morosità nei confronti del condominio è di € 3.395,85.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

//

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Pratiche edilizie:

La costruzione dell' immobile residenziale al mapp. 225 è avvenuta antecedentemente al 1 settembre 1967

Concessione edilizia N. C.E. 191/82 - P.E. 200/82 per lavori di costruzione fabbricato, rilasciata il 15/12/1982. Il titolo è riferito all'autorimessa

7.2. Conformità edilizia:

Appartamento al mapp. 225 sub 710:

L'immobile risulta conforme.

Autorimessa al fg. 14 mapp. 460 sub 8

Sono state rilevate le seguenti difformità: differenze dimensionali, in particolare per quanto riguarda l'altezza del locale, non di 215 cm bensì di 250 cm.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica sanatoria

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- costi tecnici e di sanatoria: €3.500,00

7.3. Conformità catastale

Appartamento al mapp. 225 sub 710:

L'immobile risulta conforme.

Autorimessa al fg. 14 mapp. 460 sub 8

Sono state rilevate le seguenti difformità: Indicazione dell'altezza interna errata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di pratica DOCFIA per esatta rappresentazione grafica

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- costi tecnici e diritti catastali: €. 500,00

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Premessa:

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona.

Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda sia per quanto riguarda gli investimenti, sta attraversando un forte momento di crisi influenzato dalla congiuntura economica che investe tutti i settori senza speranza di attenuazione a breve/medio termine, con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili. Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito un'ulteriore fase di arresto in seguito alla promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico e la sicurezza sul lavoro (D.L. del 29/12/06 n. 311, L.R. n. 24/06 successiva e restrittiva L.R. n. 8/5018; testo unico e succ. mod. D.Lgs 81/08) coinvolgendo l'involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione/ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico, acustico, di sicurezza.

La superficie da considerare per la valutazione globale dell'immobile, è quella "commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione". I prezzi espressi in -euro/mq- sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali. Le superfici

si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino e al 50% nel caso contrario. I balconi sono calcolati fino al 30% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, aree esterne, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 35% a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. Negli stabili in condominio la comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) può essere valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5%.

Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie è indispensabile evidenziare i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. Si dovrà tenere conto se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc. Importante ai fini della valorizzazione è altresì l'esistenza dell'impianto ascensore nonché il piano su cui insiste l'unità di vendita, con riferimento poi ai requisiti intrinseci, si dovrà considerare se l'appartamento è munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia completo di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo.

Concorrono alla individuazione del prezzo il livello di manutenzione, la dotazione di eventuale box o posto auto e portineria. Le superfici dell'unità immobiliare sono state ricavate dalla planimetria catastale oltre ai parziali rilievi in luogo, conseguentemente le superfici considerate sono da ritenersi indicative e non necessariamente corrispondenti a quanto effettivamente in loco; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

Per la valutazione economica si è considerato il valore di mercato per appartamenti di recente costruzione nella zona di riferimento, comparata con appartamenti recentemente trattati nella stessa zona da agenzie immobiliari. Si è considerato la tipologia dell'appartamento, la sua vetustà ed il relativo stato manutentivo.

Per l'unità e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

Nota= si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, va-

rie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione e/o non rilevate sono da considerarsi già valutate nella proposta del valore di cessione. Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell' acquisto

Fermo quanto emergente dalla presente relazione, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi eventualmente non richiamati nella relazione di stima ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all' art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985 nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita. E' diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, tramite proprio tecnico di fiducia, se i dati catastali e le schede planimetriche depositate in catasto relativi all'immobile oggetto di vendita risultano conformi allo stato di fatto, secondo la normativa catastale vigente, nonché di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge.

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

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	67,67	100%	67,67
Balconi	mq.	3,10	30%	0,93
cantina	mq.	5,20	30%	1,56
		75,97		70,16
		mq. lordi		mq. commerciali

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Autorimessa	mq.	13,50	100%	13,50
		13,50		13,50
		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 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.

I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di concorrenza.

Per ottenere questo valore vi sono due metodi: uno è il cosiddetto metodo sintetico, l'altro è il metodo analitico.

Il primo consiste nella formazione di un gruppo di classi ottenuti da beni simili, in conclusione il metodo sintetico consiste nella formulazione del giudizio di equivalenza derivante dal confronto tra una serie di beni analoghi di cui siano ovviamente note le caratteristiche ed il prezzo ed il bene da stimare con le eventuali opportune correzioni per renderlo paragonabile.

Il metodo analitico consiste nella capitalizzazione ad un tasso idoneo di interesse dei redditi futuri. Ciò comporta che siano prevedibili con certezza probabile i redditi ed il saggio d'interesse, quindi il metodo è applicabile in una situazione di mercato stabile e dove l'investimento immobiliare edilizio sia valutato sotto l'aspetto della redditività: questo è essenziale in quanto solo in tale situazione è valido il concetto che il bene vale in base a quanto rende.

Attualmente ci troviamo in una situazione di congiuntura diversa dai tempi in cui la teoria della stima analitica è stata elaborata dagli insegnanti dell'Estimo tradizionale, quando era possibile reperire dati e redditi stabili.

Concludendo per la stima del bene oggetto della presente si seguirà il metodo sintetico essendo quello analitico non adatto alla circostanza. Il metodo sintetico viene applicato effettuando a tappeto una indagine di mercato in zona, con l'assunzione di informazioni presso operatori del settore (quali amministratori, costruttori, agenzie di intermediazione, etc.) sia con gli Uffici Tecnici di banche ed assicurazioni per la gestione del patrimonio immobiliare.

9.2. Fonti d'informazione

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 21/11/2016

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 752/2013

Descrizione: Appartamento posto al piano rialzato in un edificio di sei piani di cui uno interrato, composto da: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno notte, bagno, due camere, studio, oltre a cantina posta al piano seminterrato. Superficie commerciale mq 76,20.

Indirizzo: via Mazenta, 39 Magenta, MI

Prezzo: 53.700,00

Valore Ctu: 90.000,00

Prezzo Base d'Asta: 57.600,00

Distanza: 837.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 22/01/2016

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 560/2013

Descrizione: Nel Condominio denominato "San Martino", appartamento sito a piano rialzato (primo fuori terra) composto da ingresso, tre vani, cucina, disimpegno, bagno e balcone con annessi vano di cantina e vano ad uso autorimessa entrambi a piano seminterrato.,

Indirizzo: Via San Martino, 38 Magenta, MI

Prezzo: 78.000,00

Valore Ctu: 109.217,92

Prezzo Base d'Asta: 85.000,00

Distanza: 996.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/10/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 305/2014

Descrizione: Quota intera di nuda proprietÃ (usufrutto a soggetto nato il 9/04/1940) di APPARTAMENTO posto al piano primo composto da quattro locali oltre vano cottura, servizio igienico, disimpegno, portico e balcone con accesso indipendente da scala esterna. Superficie catastale mq 87, 1

Indirizzo: Via Luciano Manara, 26/2820 Magenta, MI

Prezzo: 28.800,00

Valore Ctu: 51.293,13

Prezzo Base d'Asta: 38.400,00

Distanza: 1,027.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 23/05/2018

Fonte di informazione: Contenzioso, 5564/2015

Descrizione: APPARTAMENTO al piano terra composto da tre vani oltre a cucina abitabile, servizio igienico e disimpegno,

Indirizzo: Via Luciano Manara, 26/2820 Magenta, MI

Prezzo: 55.000,00

Valore Ctu: 51.293,13

Prezzo Base d'Asta: 72.000,00

Distanza: 1,027.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/05/2024

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 969/2021

Descrizione: intera piena proprietà di un appartamento al piano rialzato, di tre locali e servizi, 7 Indirizzo: Magenta (MI) Corso Europa n. 90 - Lombardia Magenta, MI

Prezzo: 60.000,00

Valore Ctu: 100.000,00

Prezzo Base d'Asta: 80.000,00

Distanza: 1,060.00 m

Numero Tentativi: 2

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (12/09/2025)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.300,00

Note: Provincia: MILANO

Comune: MAGENTA

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA

Codice zona: D1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni di tipo economico

Stato conservativo: normale

Borsino immobiliare (12/09/2025)

Valore minimo: 1.221,00

Valore massimo: 1.305,00

Note: Magenta (MI)

Zona Periferia

Posizione Zonasemiperiferia

Tipologia Prevalente

Abitazioni civili Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona

9.3. Valutazione LOTTO 001

Abitazione di tipo economico	A3	70,2	€ 700,00	€ 49.112,00
Autorimessa	C6	13,5	€ 700,00	€ 9.450,00
Valore piena proprietà				€ 58.562,00

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, irregolarità non segnalate nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito e per eventuali spese condominiali insolute

• VALORE LOTTO 001	€ 58.562,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 2.928,10
• Riduzione 10% per stato di occupazione	€ 0,00
• Spese di regolarizzazione edilizia e catastale	-€ 4.000,00
Spese condominiali insolute ultimo biennio	-3.395,85 €
<u>Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	48.238,05 €
arrotondato	€ 48.000,00

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

//

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

//

CRITICITA' DA SEGNALARE

//

* * * *

Il sottoscritto ing. Franco Nespolo dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente ed all'Esecutato a mezzo 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.

Con ossequio.

Parabiago/Milano li, 16/09/2025

l'Esperto Nominato
ing. Franco Nespolo

ALLEGATI

- 1) Fotografie dei beni;
- 2) Planimetria catastale appartamento sub 710;
- 3) Planimetria catastale box sub 8;
- 4) Visura storica sub 710;
- 5) Visura storica sub 8;
- 6) Rogito;
- 7) Bilancio e riparto 2024/25;
- 8) Regolamento condominiale;
- 9) Contratto di comodato;
- 10) Perizia copia privacy;
- 11) Attestati invio perizia.