

contro

---

**TRIBUNALE DI MILANO**  
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Espropriazione immobiliare post L.80**  
N° Gen. Rep. 917/2017

creditore precedente

Contro

Giudice: Dott.ssa Simona Caterbi

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico Incaricato: Arch. Maurizio Angeloni**

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Pesaro Urbino al n. 358*

*Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 12022*

*C.F. NGLMRZ67M07F589X – P.IVA N. 01471460418*

*con studio in Monte Porzio (PU) – Via G. Matteotti .n.28*

*Cellulare: 3397023703*

*e-mail: arch.angeloni@gmail.com*

contro

## RIEPILOGO

### Dati catastali dell'immobile:

Appartamento + cantina

- in Comune di Magenta (MI), Via Dante Alighieri n° 60/62

Foglio 1, Mapp. 149, Sub. 509,

Cat. A/3 classe 3, consistenza 5 vani,

superficie catastale totale 84 mq, escluse aree scoperte 82 mq,

piano 2-S1, rendita € 348,61

Box auto

- in Comune di Magenta (MI), Via Dante Alighieri n° 60/62

Foglio 1, Mapp. 334, Sub. 7,

Cat. C/6 classe 4, consistenza 11 mq,

piano T, rendita € 41,47

### Proprietà:

- [REDACTED], nata in Ecuador il [REDACTED]

C.F. [REDACTED], proprietaria per 1/1

### Occupazione dell'immobile:

- L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato da alcuni dei componenti la famiglia della proprietaria, tra cui anche due nipoti minorenni.

Erano inoltre presenti altri due nipoti minorenni, in vacanza, ospiti della famiglia.

Dalla Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria, la proprietà, non risulta, come dante causa, in alcun contratto di locazione relativo all'immobile oggetto della presente relazione.

### Valore dell'immobile:

- valutazione appartamento al piano secondo + cantina al piano interrato e box auto nel cortile, in Via Dante Alighieri n° 60/62 Magenta (MI),

considerato libero, **EURO 65.046,00**

con adeguamenti e correzioni, valore base d'asta, **EURO 56.245,90**

## SOMMARIO

<b>SOMMARIO</b> .....	3
<b>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	4
<b>DESCRIZIONE SOMMARIA</b> .....	5
<b>STATO DI POSSESSO</b> .....	5
<b>VINCOLI E ONERI GIURIDICI</b> .....	5
Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	
Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	
Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	
<b>ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	6
<b>ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	7
Attuali proprietari	
Precedenti proprietari (nel ventennio)	
<b>PRATICHE EDILIZIE</b> .....	7
<b>DESCRIZIONE IMMOBILE</b> .....	8
<b>VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE</b> .....	11
Criterio di stima	
Fonti di informazioni	
Valutazioni	
Giudizio di comoda divisibilità	
Adeguamenti e correzioni	
Prezzo base d'asta del lotto 001	
<b>ALLEGATI</b> .....	13

contro

Bene immobile sito in Magenta (MI)  
Via Dante Alighieri n° 60/62  
Lotto 001

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Magenta (MI), Via Dante Alighieri n° 60/62 al piano secondo, composto da: ingresso, cucina, soggiorno, bagno, 2 camere, più cantina al piano seminterrato.  
Completa la proprietà un box auto ubicato nel cortile interno.  
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa mq 104,3 (90,4 appartamento + cantina, 13,9 box auto).

*Identificato in Catasto - Comune di Magenta (MI), come segue*

**Intestazione:**

- [REDACTED], nata in Ecuador il [REDACTED],  
C.F. [REDACTED], proprietaria per 1/1

**Descrizione:**

- Appartamento + cantina in Comune di Magenta (MI), Via Dante Alighieri n° 60/62  
Foglio 1, Mapp. 149, Sub. 509,  
Cat. A/3 classe 3, consistenza 5 vani,  
superficie catastale totale 84 mq, escluse aree scoperte 82 mq,  
piano 2-S1, rendita € 348,61

- Box auto in Comune di Magenta (MI), Via Dante Alighieri n° 60/62  
Foglio 1, Mapp. 334, Sub. 7,  
Cat. C/6 classe 4, consistenza 11 mq,  
piano T, rendita € 41,47

**Coerenze dell'abitazione, da nord in senso orario:**

Nord: vano scala comune e altra proprietà.  
Est: cortile interno.  
Sud: cortile.  
Ovest: altra proprietà e vano scala comune.

**Coerenze della cantina, da nord in senso orario:**

Nord: altra proprietà.  
Est: corridoio comune.  
Sud: altra proprietà.  
Ovest: cortile comune su Via Dante Alighieri.

**Coerenze del box auto, da nord in senso orario:**

Nord: altra proprietà.  
Est: altra proprietà.  
Sud: cortile interno.  
Ovest: altra proprietà.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

### **Caratteristiche zona:**

L'immobile si trova nella zona nord del comune di Magenta, in provincia di Milano. Il Comune, a nord della provincia di Milano è parte della città metropolitana di Milano, del Parco Agricolo Sud Milano, e fa parte del territorio del Parco de Ticino in Lombardia.

Confinante ad ovest col Piemonte dal quale è separato dal fiume Ticino, è a circa 30 chilometri ad ovest dal capoluogo lombardo

La zona della città dove ubicato l'immobile, a nord del centro cittadino, è compresa tra la Strada Provinciale (SP11R) e la linea ferroviaria Torino Milano che la separa dal centro.

L'area è caratterizzata da un tessuto urbano abbastanza omogeneo, formato da edifici residenziali di piccole dimensioni, per la maggior parte a due o tre piani, tutte con giardino o area privata, e da un unico insediamento industriale di piccola/media dimensione.

### **Servizi offerti dalla zona:**

Nel territorio comunale, ma anche nelle immediate vicinanze all'immobile oggetto della relazione, sono presenti uffici postali, attività commerciali di vario genere, banche, ristoranti, bar, centri sportivi, parchi pubblici, ospedale.

Nella città sono presenti scuole di diverso ordine e grado. Partendo dalle scuole materne ed elementari, è possibile giungere fino al termine dell'istruzione media superiore.

### **Caratteristiche zone limitrofe:**

A sud abbiamo il centro storico della città, a nord, la campagna con alcune cascine e alcuni insediamenti produttivi.

### **Collegamenti pubblici:**

La stazione di Magenta è posta sulla ferrovia Torino-Milano ed è servita dai collegamenti denominati S6 del servizio ferroviario suburbano, svolti da Trenord. I trasporti urbani e interurbani di Magenta vengono svolti con autoservizi di linea gestiti da Movibus e Autoguidovie.

## **3. STATO DI POSSESSO:**

- L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato da alcuni dei componenti la famiglia della proprietaria, tra cui due nipoti minorenni. Erano inoltre presenti altri due nipoti minorenni, in vacanza, ospiti della famiglia. Dalla Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria, la proprietà, non risulta, come dante causa, in alcun contratto di locazione relativo all'immobile oggetto della presente relazione.

## **4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI:**

### **4.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 4.1.1 - Domande giudiziali, sequestri e altre trascrizioni: nessuna
- 4.1.2 - Atti di asservimento urbanistici, limiti di edificabilità, diritti di prelazione: nessuno
- 4.1.3 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale: nessuno
- 4.1.4 - Altre limitazioni d'uso: nessuna.
- 4.1.5 - Cause in corso: nessuna informazione reperibile.

contro

#### **4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

4.2.1 - Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo contro, [REDACTED], per la quota di 1/1 a favore di [REDACTED] [REDACTED] atto notarile pubblico in data 05/03/2008, repertorio n° 79907/11620 Iscrizione presso Ufficio Provinciale di PAVIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 01/04/2008, registro generale n° 7130, registro particolare n° 1487 riferito limitatamente a quota 1/1

4.2.2 - Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare contro, [REDACTED], per la quota di 1/1 a favore di [REDACTED] Atto di pignoramento in data 07/04/2017, repertorio n° 11415 Trascrizione presso Ufficio Provinciale di PAVIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19/04/2017, registro generale n° 6230, registro particolare n° 4057 riferito limitatamente a quota 1/1 fino alla concorrenza di euro 141.530,80 oltre interessi e spese occorrente

##### **note:**

- per quanto riguarda i costi necessari alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, gravanti sugli immobili pignorati, premesso:

- che la Conservatoria dei RR.II. non rilascia alcuna certificazione in merito;
- che lo scrivente non risulta abilitato per una precisa valutazione degli stessi, a fronte delle molteplici normative che disciplinano la materia;

si è appreso dalla Conservatoria dei RR.II. che,

- la cancellazione di ogni singolo pignoramento, comporta un costo pari a € 262,00 per tasse ipotecarie, imposte e bollo;
- la cancellazione di ogni ipoteca volontaria eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73, comporta un costo pari a € 35,00 per tasse ipotecarie;
- la cancellazione di ogni ipoteca giudiziale, comporta un costo pari a € 94,00 per tasse ipotecarie e bollo, oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso;

resta comunque inteso, che ogni formalità, potrebbe avere specificità tali, da modificare gli importi suddetti, rendendoli difficilmente preventivabili.

#### **4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1 - Conformità urbanistico-edilizia: costruzione iniziata prima del 1° settembre 1967.

4.3.2 - Conformità catastale: conforme

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

##### **Oneri di natura condominiale:**

- Come da informazioni ricevute dall'amministrazione di condominio in data 19 ottobre 2018, il debito complessivo ammonta ad € 10.022,13, mentre le spese insolute riferite all'ultimo biennio risultano ammontare ad € 5.547,80.

(ultimo anno di gestione a preventivo + consuntivo dell'anno precedente).

contro

- Come da "AVVISO AI CONDOMINI" affisso all'ingresso del condominio, in data 09/05/2018, risulta un insoluto pari a euro 14.332,10 relativo a bollette non pagate per l'utenza n° 6591273 corrispondente al servizio idrico del CONDOMINIO CASA 1, VIA DANTE ALIGHIERI 62 MAGENTA (MI).

L'ingiunzione notificata all'amministratore in data 27/07/2017 e successivi contatti e solleciti di pagamento inviati allo stesso, non hanno portato all'integrale estinzione del debito.

Contattato dal sottoscritto CTU in data 09/10/2018, l'Avv. [REDACTED] che firmava l'avviso sopra riportato, ha dichiarato che non è ancora pervenuta risposta dall'amministratore e che il debito, non ancora pagato, sarà sicuramente aumentato per interessi e/o more.

**note:**

- si lascia al Giudice dell'esecuzione, ogni valutazione in merito ad una eventuale decurtazione da applicare alla successiva valutazione dell'immobile pignorato, derivante dalla situazione condominiale.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuale proprietà:**

- [REDACTED], per la quota di 1/1, proprietaria dal 05/03/2008 ad oggi, in forza di atto notarile pubblico (compravendita) a firma del Notaio [REDACTED], trascritto a Pavia - territorio, presso la conservatoria dei RR.II. in data 01/04/2008, registro generale n° 7129, registro particolare n° 4069

**6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):**

- [REDACTED], per la quota di 1/1, proprietario dal 23/01/2002 al 05/03/2008, in forza di scrittura privata con sottoscrizione autentica (compravendita) a firma del Notaio [REDACTED], trascritto a Pavia - Territorio, presso la conservatoria dei RR.II. in data 24/01/2002, registro generale n° 981, registro particolare n° 573

- [REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] per la quota di 1/2, proprietari dal 13/12/1994 al 23/01/2002 in regime di comunione dei beni, in forza di atto notarile pubblico (compravendita) a firma del Notaio [REDACTED], trascritto a Pavia - Territorio, presso la conservatoria dei RR.II. in data 29/12/1994, registro generale n° 15109, registro particolare n° 10301

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Conformità urbanistico-edilizia:

costruzione iniziata prima del 1° settembre 1967

Secondo le dichiarazioni rilasciate nell'atto di compravendita, successivamente alla data di edificazione, allo stabile non sono state apportate modifiche e sulla porzione immobiliare in oggetto, non sono stati effettuati interventi che avrebbero richiesto permessi edilizi.

contro

## **8. DESCRIZIONE IMMOBILI:**

### **Descrizione appartamento, cantina e box di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento, sito in Magenta, Via Dante Alighieri n° 60/62 al piano secondo, composto da: ingresso, cucina, soggiorno, bagno, 2 camere, più cantina al piano seminterrato e Box auto nel cortile interno.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa mq 104,3 (90,4 appartamento + cantina, 13,9 box auto).

Dal cortile comune su Via D. Alighieri, attraverso un portone in alluminio e vetro, si accede alla scala condominiale che porta ai vari piani.

Al piano secondo, sul pianerottolo comune, si trova il portone d'ingresso per accedere all'appartamento.

Un secondo accesso, che dal pianerottolo entrava direttamente in cucina, è stato chiuso dall'interno lasciando il vecchio portone in legno verso l'esterno.

La porta d'ingresso è in legno, gli infissi in legno con vetro semplice, le tapparelle in plastica e i cassonetti in legno, i radiatori sono in ghisa, la caldaia a gas per la produzione di acqua calda è in cucina.

Nel 2018 l'impianto di riscaldamento condominiale è stato chiuso rendendo inefficace la caldaia comune.

Il riscaldamento era centralizzato sino all'anno scorso, ma da quest'anno ogni proprietà gestisce il riscaldamento del proprio appartamento in maniera autonoma. Per ciò che riguarda l'immobile da noi considerato, la proprietà non ha a tutt'oggi installato una nuova caldaia per la produzione di calore e quindi l'appartamento risulta privo di riscaldamento.

Rimane funzionante solo la caldaia per la produzione di acqua calda per cucina e sanitari.

All'interno del bagno la muratura esterna, nell'angolo confinante con la camera adiacente, presenta grosse parti danneggiate, causa infiltrazioni e perdite dell'impianto idraulico che in alcuni punti è a vista, causa interventi sulla muratura da parte della proprietà.

Da informazione ricevuta dall'amministratore di condominio Sig. [REDACTED], il bagno è già stato visionato e le spese di riparazione saranno coperte da assicurazione.

Il locale al piano interrato (cantina), ha un'altezza di 190 cm, pavimento in cemento, pareti con intonaco grezzo tinteggiato, porta in legno.

A sinistra della palazzina ma sul retro, nel cortile interno, in una struttura bassa di un solo piano, trova posto il box auto con porta basculante in metallo.

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare, è di 4 piani fuori terra più seminterrato, con copertura a padiglione, struttura in C.A. e tamponamento in mattoni pieni.

Le facciate con finitura a intonaco tinteggiato, presentano numerosi punti degradati, in particolar modo attorno alla finestra del bagno dell'appartamento sopra descritto.

L'intero immobile si presenta in uno stato manutentivo pessimo, sia nelle parti interne che nelle parti esterne.

Non sono stati reperiti documenti o certificazioni riguardanti gli impianti.

Dal "catasto energetico edifici regionali" (CEER), non risulta nessun attestato di prestazione energetica (APE) relativo all'immobile oggetto della presente relazione.

*Identificato in Catasto - Comune di Magenta (MI), come segue*

#### **Intestazione:**

- [REDACTED], nata in Ecuador il [REDACTED],  
C.F. [REDACTED], proprietaria per 1/1



[REDACTED]  
contro  
[REDACTED]

**Descrizione:**

- Appartamento + cantina in Comune di Magenta (MI), Via Dante Alighieri n° 60/62  
Foglio 1, Mapp. 149, Sub. 509,  
Cat. A/3 classe 3, consistenza 5 vani,  
superficie catastale totale 84 mq, escluse aree scoperte 82 mq,  
piano 2-S1, rendita € 348,61

- Box auto in Comune di Magenta (MI), Via Dante Alighieri n° 60/62  
Foglio 1, Mapp. 334, Sub. 7,  
Cat. C/6 classe 4, consistenza 11 mq,  
piano T, rendita € 41,47

**Coerenze dell'abitazione, da nord in senso orario:**

Nord: vano scala comune e altra proprietà.

Est: cortile interno.

Sud: cortile.

Ovest: altra proprietà e vano scala comune.

**Coerenze della cantina, da nord in senso orario:**

Nord: altra proprietà.

Est: corridoio comune.

Sud: altra proprietà.

Ovest: cortile comune su Via Dante Alighieri.

**Coerenze del box auto, da nord in senso orario:**

Nord: altra proprietà.

Est: altra proprietà.

Sud: cortile interno.

Ovest: altra proprietà.

Piano 2° H 289	Sup. Utile complessiva	Sup. Commerciale Complessiva	Coeff.	Sup. Commerciale Virtuale complessiva	Esposizione	Condizioni
Ingresso	9,9				Interna	Sufficienti
Cucina	12,9				Est	Appena sufficienti
Soggiorno	10,5				Est	Sufficienti
Bagno	4,2				Sud	Pessime
Letto 1	12,7				Est	Sufficienti
Letto 2	12,3				Est	Sufficienti
<b>Totale coperto</b>	<b>62,5</b>	<b>74,7</b>	0,9	<b>67,2</b>		
Balconi	4,9	4,9	0,25	1,2	Est	Sufficienti
Cantina	9,2	10,8	0,20	2,2	Ovest	Sufficienti
<b>Totale</b>	<b>76,6</b>	<b>90,4</b>		<b>70,6</b>		
Box auto	12,1	13,9	1,00	13,9	Sud	Sufficienti
<b>Tot. unità A</b>	<b>88,7</b>	<b>104,3</b>		<b>84,5</b>		
+ 4% comproprietà parti comuni				3,4		
<b>Totale</b>				<b>87,9</b>		

**Caratteristiche descrittive, finiture interne e impianti**

<b>Destinazione locali</b>	<b>Finiture interne</b>	<b>Condizioni</b>	<b>Impianti</b>
Ingresso	Pavimento in mattonelle in graniglia di marmo, pareti e soffitto tinteggiati, porte in legno.	Sufficienti	Elettrico sotto traccia con alcuni cavi esterni, citofono, punto luce a soffitto, radiatore in ghisa.
Cucina	Pavimento in mattonelle in graniglia di marmo, pareti e soffitto tinteggiati con rivestimento in ceramica sopra il piano di lavoro e di finco al lavello, porta in legno e vetro, infisso in legno con vetro semplice, tapparella in plastica, cassonetto in legno.	Appena sufficienti	Elettrico e idrico sotto traccia, punto luce a soffitto, caldaia a gas con tubo a vista, radiatore in ghisa,
Balcone 1	Pavimento piastrellato, ringhiera in metallo.	Sufficienti, da ripulire.	
Soggiorno	Pavimento in mattonelle in graniglia di marmo, pareti e soffitto tinteggiati, infisso in legno con vetro semplice, tapparella in plastica, cassonetto in legno.	Sufficienti	Elettrico sotto traccia, punto luce a soffitto, radiatore in ghisa,
Bagno	Pavimento e rivestimento in ceramica, soffitto tinteggiato, wc, bidet, lavabo, box doccia, porta in legno, porta-finestra in legno con vetro semplice, ringhiera in metallo, tapparella in plastica, cassonetto in legno.	Pessime	Elettrico e idrico sotto traccia, attacco lavatrice, punto luce a soffitto, radiatore in ghisa.
Letto 1	Pavimento in ceramica, pareti, e soffitto tinteggiati, porta in legno, infisso in legno con vetro semplice, tapparella in plastica, cassonetto in legno.	Sufficienti	Elettrico sotto traccia con alcuni cavi esterni, , punto luce a soffitto, radiatore in ghisa.

[REDACTED]  
contro  
[REDACTED]

Letto 2	Pavimento in legno, pareti, e soffitto tinteggiati, porta in legno, infisso in legno con vetro semplice, tapparella in plastica, cassonetto in legno.	Sufficienti	Elettrico sotto traccia con alcuni cavi esterni, , punto luce a soffitto, radiatore in ghisa.
Balcone 2	Pavimento piastrellato, ringhiera in metallo.	Sufficienti.	
Cantina	Pavimento in cemento, pareti e soffitto inonaco grezzo, tinteggiato, porta in legno.	Sufficienti	
Box auto	Pavimento in cemento, pareti e soffitto inonaco tinteggiato, porta basculante in metallo.	Sufficienti, da svuotare e ripulire	

Origine: Dati rilevati in sede di sopralluogo.

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:**

### **9.1 Criterio di stima**

Per quanto riguarda i criteri adottati per la determinazione del valore di mercato del bene in oggetto, a seguito di sopralluogo con rilievo metrico e fotografico, dopo la consultazione dei documenti catastali, lo scrivente ritiene di utilizzare il criterio della stima comparativa, assumendo come valori di confronto: quelli pubblicati nella "Banca dati della quotazioni immobiliari" dell' Agenzia delle Entrate; quelli pubblicati dalla Camera di Commercio di Milano, Monza Brianza, Lodi; le quotazioni del Borsino Immobiliare; gli annunci di vendita pubblicati sui siti online specializzati.

Inoltre sono state considerate le caratteristiche della costruzione, del contesto ambientale e i coefficienti di differenziazione, di destinazione e piano, di età, qualità e stato di manutenzione.

Poiché i prezzi comparabili assunti, sono riferiti ad annunci di vendita e non a contratti di compravendita conclusi e trascritti, si è ritenuto opportuno, per ridurre la potenziale criticità del dato assunto, applicare una riduzione del 10%.

La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo, inoltre la valutazione è da intendersi sempre a corpo e non a misura.

### **9.2 Fonti di informazioni**

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei registri immobiliari, Ufficio di Pavia - territorio;
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio, banca dati 1° semestre 2018;
- Camera di Commercio di Milano, Monza Brianza, Lodi, 1° semestre 2018;
- Quotazioni del Borsino Immobiliare, ottobre 2018;
- Quotazioni immobiliari online su siti specializzati (Immobiliare.it, Casa.it, Idealista.it).

[REDACTED]  
contro  
[REDACTED]

### 9.3 valutazioni

L'unità immobiliare si presenta in uno stato di conservazione e manutenzione appena sufficiente.

L'immobile si trova alla periferia nord della città di Magenta.

Le condizioni attuali non limitano l'abitabilità dell'immobile anche se sarebbero necessari interventi di manutenzione ordinaria sulle finiture interne e sulle murature, sia interne che esterne, oltre alla messa a norma di alcuni impianti.

Sulla base di quanto analizzato nella presente perizia, si consideri per l'unità immobiliare sita in Magenta, Via Dante Alighieri n° 60/62, oggetto della presente procedura, un valore unitario ritenuto equo e attuale per immobili simili considerati liberi, pari a €/mq 740,00.

Abitazione sita in Magenta (MI), piano secondo + cantina al piano seminterrato + box auto nel cortile interno, €/mq 740,00 X mq 87,9 = € 65.046,00

Unità immobiliare	Immobile	Superficie commerciale virtuale complessiva	Valore intera unità immobiliare	Valore diritto e quota 1/1
<b>A</b>	Appartamento + cantina +box auto	Mq 87,9	€ 65.046,00	€ 65.046,00
<b>Totale</b>			<b>€ 65.046,00</b>	<b>€ 65.046,00</b>

### 9.4 Giudizio di comoda divisibilità:

Le unità catastali che costituiscono l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come dichiarato nell'atto di compravendita, non sono vendibili separatamente e viene pertanto considerato un unico lotto (lotto 1).

### 9.5 Adeguamenti e correzioni:

lotto 1 - valore diritto e quota	€ 65.046,00
Riduzione 5% per assenza garanzia vizi occulti e/o oneri non espressamente considerati (così come disposto dal giudice dell'esecuzione)	- € 3.252,30
Spese condominiali arretrate (ultimo biennio)	- € 5.547,80
<b>Totale al netto delle riduzioni</b>	<b>€ 56.245,90</b>

### 9.6 Prezzo base d'asta

**Valore base di stima della piena proprietà (1/1), alle condizioni attuali di mercato, considerato libero (al netto delle decurtazioni) € 56.245,90**

**ALLEGATI**

1. Atto di Pignoramento R.G.E. 917/2017;
2. Visura storica per immobile;
3. Ispezioni ipotecarie effettuate dal CTU (appartamento e cantina);
4. Ispezioni ipotecarie effettuate dal CTU (box auto);
5. Estratto di mappa e planimetria catastale;
6. Atto di compravendita;
7. Stato di fatto rilevato da sopralluogo, scala 1: 100;
8. Verbale affidamento incarico;
9. Informazioni locazione immobile;
10. Informazioni situazione spese condominiali;
11. Certificati di residenza e stato di famiglia;
12. Avviso ai condomini da parte dell'ente fornitore il servizio idrico.

Con la presente relazione, costituita da 13 pagine dattiloscritte e 12 allegati, lo scrivente, ritenendo di avere assolto completamente il mandato assegnatogli, dichiarando di aver agito in coscienza mediante accurati sopralluoghi, attento studio di ogni caratteristica che potesse influenzare la presente valutazione, giungendo infine alla soluzione del quesito posto, rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Milano, 20 ottobre 2018

Il perito  
Arch. Maurizio Angeloni