

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

**Esecuzione Forzata**

**GUBER S.P.A.**

contro

N. Gen. Rep. **1933/2017**

**Giudice: Dott.ssa SIMONA CATERBI**

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico Incaricato: Arch. Marco Bonetti**

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10728*

*Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11115*

*C.F. BNT MRC 67M05 F063R – P.IVA N. 12696610158*

*con studio in Milano – Via G. Cagliari n. 17*

*Telefono 02-6693398 fax 02-99989659 - Cellulare: 333.333.333*

*e-mail: mbonetti@fastwebnet.it*

*PEC: bonetti.10728@oamilano.it*

**Beni immobili siti in MAGENTA**  
**Via Santa Crescenza n. 43**

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

- A.** Piena proprietà di **Appartamento** sito in Magenta via Santa Crescenza n. 43.  
Appartamento ubicato al piano primo e composto da: ampio ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto, bagno e ripostiglio. Una cantina di pertinenza esclusiva si trova al primo piano interrato. Il bene immobile sviluppa complessivamente una superficie di **mq 103,00 commerciali** circa.

*Identificato in Catasto come segue:*

**intestazione:**

**Proprietà 1/2** del signor

**Proprietà 1/2** della signora

**descrizione:**

**Comune di Magenta - Fg. n. 10; Mapp. n. 199, Sub. 9, Cat A/3, classe 3,** consistenza vani 5,5; posto al piano 1 + cantina di pertinenza esclusiva al piano S1; rendita € 383,47.

Variazione toponomastica del 07/11/2018 (protoc. n. MI0432429) derivante da variazione e esatta identificazione del civico (n. 146584.1/2018)

Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione del 01/01/1992 del quadro tariffario.

*Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord/est in senso orario:*

a nord/est cortile comune; a sud/est altro appartamento proprietà di terzi; a sud/ovest cortile comune, altro appartamento proprietà di terzi e corpo ascensore; a nord/ovest altro appartamento proprietà di terzi, corridoio comune, corpo scala e corpo scale comuni.

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

a nord/est corridoio comune alle cantine; a sud/est altra cantina proprietà di terzi; a sud/ovest terrapieno; a nord/ovest altra cantina proprietà di terzi.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:**

Posizione centrale nel Comune di Magenta poco distante dal Municipio e all'interno del tessuto urbano più densamente abitato

**Caratteristiche zone limitrofe:**

prevalentemente residenziale e negozi di piccolo dettaglio. Tessuto urbano degli anni '50 - '70 di modesta qualità e qualche recente ristrutturazione.

**Servizi offerti dalla zona:**

Non ci sono supermercati di grandi dimensioni o centri commerciali nelle vicinanze: occorre l'auto (insufficiente); negozi al dettaglio molto numerosi e sparsi nel centro abitato (ottimo), farmacia Manzoni a circa 200 mt e altre farmacie poco distanti (ottimo), parco giochi (non verificato) asili nido e/o scuole dell'infanzia pubbliche presenti (ottimo) scuola primaria elementare e scuola secondaria media presenti: Istituto Comprensivo Fontana a 100 mt o scuola statale Baracca a 500 mt (ottimo), alcune scuole medie superiori e istituti professionali nell'ambito di 1-2 km (discreto), ospedale di Magenta con relativo centro di pronto soccorso a circa 1,5 km (buono); spazi verdi pubblici (insufficiente), centri sportivi e palestre (discreto). La zona è urbanizzata e provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici (Km):**

Collegamento semplice con il centro della città di Milano. Fermata della linea ferroviaria Trenord a circa 750 mt e collegamento diretto con metropolitana linea gialla a Repubblica e con tutti gli altri mezzi di superficie. Il tempo di percorrenza per raggiungere il centro della città di Milano è di circa 1 h.

La città di Magenta ha una popolazione di circa 25.000 abitanti e dispone di tutti i servizi principali senza necessità di fare riferimento alla città di Milano.

**3. STATO DI POSSESSO**

L'immobile al momento del sopralluogo risulta occupato dai signori

esecutati.

Il perito ha potuto accedere all'immobile con il Custode Giudiziario e gli esecutati hanno permesso di visionare compiutamente tutti i locali dell'appartamento, compresa la cantina di pertinenza.

Per i certificati si veda l'**allegato 6**.

Da interrogazione in Anagrafe Tributaria presso l'ufficio competente non risultano registrati contratti di locazione in capo ai due proprietari esecutati relativi all'immobile oggetto di pignoramento (**allegato 7**).

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

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Non conosciute**

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

###### **4.2.1. Iscrizioni:**

**Iscrizione legale:** derivante da decreto ingiuntivo al n. Rep. 33492 del 09/12/2010 Tribunale di Milano a favore di **Banca di Legnano SpA** c.fisc. 09492720157 contro i signori iscritto presso la Conservatoria dei RR. II – Pavia in data 03/02/2011 ai nn. 357/1830 gravante "inter alia" gli immobili in oggetto.

Importo capitale: € 35.815,60

Importo complessivo: € 36.000,00

Segue:

- Annotazione n. 1669 del 30/05/2018 (restrizione dei beni)

**Iscrizione legale:** derivante da decreto ingiuntivo al n. Rep. 25643 del 16/07/2012 Tribunale di Milano a favore di **Intesa San Paolo SpA** con sede in Torino c.fisc. 00799960158 contro i signori

iscritto presso la Conservatoria dei RR. II – Pavia in data 04/12/2012 ai nn. 2874/17964 gravante "inter alia" gli immobili in oggetto.

Importo capitale: € 68.255,85

Importo complessivo: € 75.000,00

###### **4.2.2. Trascrizioni:**

**Fondo patrimoniale:** costituzione di fondo patrimoniale in dipendenza di atto a firma del Dott. SCAGLIONI Gianni (Notaio in Abbiategrosso) del 07/07/2009 al Rep. n. 37997/8512 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II – di Pavia in data 10/07/2009 ai nn. 9421/15026.

Segue:

- Annotazione n. 1201 del 04/06/2013 (trascrizione domanda giudiziale)
- Annotazione n. 780 del 17/03/2016 (inefficacia parziale)
- Annotazione n. 2447 del 12/09/2016 (inefficacia parziale)
- Annotazione n. 2008 del 28/06/2017 (inefficacia parziale)

**Domanda giudiziale:** domanda di revoca di atti soggetti a trascrizione del 19/04/2013 al Rep. n. 5132 Tribunale di Milano contro i signori

**a favore di Intesa San paolo SpA** con sede in Torino c.fisc. 00799960158, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II – di Pavia in data 17/05/2013 ai nn. 6909/4812 e gravante gli immobili in oggetto.

**Domanda giudiziale:** domanda di revoca di atti soggetti a trascrizione del **21/10/2013** al Rep. n. 32253/2013 Tribunale di Milano contro i signori

**a favore di Cassa di Risparmio di Asti SpA** con sede in Asti c.fisc. 00060550050, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II – di Pavia in data 13/12/2013 ai nn. 11871/16963 e gravante gli immobili in oggetto.

**Domanda giudiziale:** domanda di revoca di atti soggetti a trascrizione del **15/04/2014** al Rep. n. 27580 Tribunale di Milano contro i signori

**a favore di Banca Popolare di Milano Soc. Coop. A.r.l.** con sede in Milano c.fisc. 00715120150, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II – di Pavia in data 20/05/2014 ai nn. 6430/4675 e gravante gli immobili in oggetto.

#### 4.2.3. Pignoramenti:

**Pignoramento:** al n. Rep. **28945** del **13/07/2017** atto contro i signori

**a favore di Banco BPM SpA** con sede in Milano c.fisc. 09722490969 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Pavia, in data 19/07/2017 ai numeri Registro particolare 9855 Reg. Gen. 15128.

#### 4.2.4. Altre trascrizioni/iscrizioni:

**Iscrizione legale:** derivante da decreto ingiuntivo al n. Rep. 322 del 17/01/2008 Tribunale di Milano iscritto presso la Conservatoria dei RR. II – Pavia in data 18/03/2008 ai nn. 1265/5976.  
Segue **cancellazione totale** (annotazione n. 4168 del 10/10/2008)

**Iscrizione legale:** derivante da decreto ingiuntivo al n. Rep. 202 del 16/01/2008 Tribunale di Biella iscritto presso la Conservatoria dei RR. II – Pavia in data 18/03/2008 ai nn. 1266/5977  
Segue **cancellazione totale** (annotazione n. 2553 del 17/06/2009)

**Iscrizione legale:** derivante da decreto ingiuntivo al n. Rep. 1493 del 12/09/2008 Tribunale di Milano iscritto presso la Conservatoria dei RR. II – Pavia in data 04/11/2008 ai nn. 4904/24209.  
Segue **cancellazione totale** (annotazione n. 2959 del 16/07/2009)

#### 4.2.5. Altre limitazioni d'uso: non conosciute.

#### 4.2.6 Annotazioni:

**Inefficacia parziale: Annotazione n. 780 del 17/03/2016** ai nn. 3925/780 in dipendenza di atto giudiziario del 15/12/2015 n. 14206/2015 Tribunale di Milano (riferimento: costituzione di fondo patrimoniale del 07/07/2009).

**Inefficacia parziale: Annotazione n. 2447 del 12/09/2016** ai nn. 14381/2447 in dipendenza di atto giudiziario del 15/12/2015 n. 14206/2015 Tribunale di Milano (riferimento: costituzione di fondo patrimoniale del 07/07/2009).

**Inefficacia parziale: Annotazione n. 2008 del 28/06/2008** ai nn. 10559/2008 in dipendenza di atto giudiziario del 12/07/2016 n. 8711/2016 Tribunale di Milano (riferimento: costituzione di fondo patrimoniale del 07/07/2009).

**Restrizione dei beni: Annotazione n. 1669 del 30/05/2018** relativa a decreto ingiuntivo al n. Rep. 33492 del 09/12/2010 a favore di Banca di Legnano SpA iscritto a Pavia in data 03/02/2011 ai nn. 357/1830.

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

**4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:** Il complesso condominiale di via Santa Crescenza n. 43 a Magenta (MI) è stato **costruito nel 1962** conformemente alle norme urbanistiche ed edilizie.

Gli immobili oggetto di pignoramento rispondono ai requisiti di legge riguardo le condizioni igienico sanitarie, le altezze utili interne, le dimensioni dei locali ed i rapporti aero-illuminanti.

L'immobile non è conforme dal punto di vista edilizio poiché il soggiorno è rappresentato nella planimetria come locale separato mentre nella realtà è collegato direttamente alla zona di ingresso e l'accesso alla zona notte delle camere e del bagno avviene in modo diverso. Per regolarizzare la situazione è necessario presentare un progetto in sanatoria, ammissibile, e versare le sanzioni dovute.

**4.3.2. Conformità catastale:** La scheda catastale è del 1963 e risale all'epoca della costruzione. Non è conforme allo stato di fatto per le ragioni di cui sopra. Per regolarizzare la situazione è necessario il rifacimento della scheda.

Si precisa che è già stata svolta un'attività parziale di regolarizzazione del bene con la corretta identificazione del numero civico di via Santa Crescenza (originariamente errato); il rifacimento della planimetria può invece essere eseguito a valle dell'attività di sanatoria edilizia.

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

L'immobile è amministrato dallo Studio SAN BIAGIO (Mariangela Garavaglia) con sede in Magenta che ha fornito le informazioni che seguono:

Spese ordinarie annue di gestione immobile a consuntivo 2015-16: € 1.120,85

Spese ordinarie annue di gestione immobile a consuntivo 2016-17: € 999,35

Spese ordinarie annue di gestione immobile a preventivo 2017-18: € 1.212,31

Spese straordinarie già deliberate (quota a carico degli esecutati): € 2.382,58

Ammontare del debito degli esecutati al dicembre 2018 : **nessuno**

Cause in corso: nessuna

Millesimi di proprietà: 15,52

Millesimi per riscaldamento e/o parti comuni: 15,52

Impianti condominiali: impianto termico centralizzato. Le certificazioni relative agli impianti del condominio non sono in possesso dell'Amministratore a causa della nuova gestione e di un passaggio di consegne con la precedente amministrazione che non si è ancora del tutto perfezionato.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1 Attuali proprietari:**

**Proprietà 1/2**

**e proprietà 1/2**

**dal 18/12/1972 fino almeno al 12/2018** (momento della stesura della presente perizia) e comunque dopo gli atti di pignoramento del 2017 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. BUCCHINI Elso (Notaio in Magenta) del 18/12/1972 al Rep. n. 43.162/1.756 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II – di Pavia in data 15/01/1973 ai nn. 844/742.

### **6.2 Per titoli anteriori al ventennio:**

**1964-1972:**

\_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
proprietaria per la quota di 1/1 dal 10/09/1964 fino al 18/12/1972 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. MARSALA del 10/09/1964 al Rep. n. 25484 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II – di Milano 2 in data 21/09/1964 al n. 4606 - 71/M serie D.

La signora \_\_\_\_\_ acquista l'immobile dalla \_\_\_\_\_

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

### **7.1 Autorizzazione edilizia:**

L'edificio ad uso residenziale è stato **costruito nel 1962**.

Il perito ha avuto contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Magenta. L'unica documentazione pertinente il fabbricato si riferisce alla **pratica edilizia n. 52/62** non facilmente accessibile poiché depositata presso l'archivio storico del Comune. In ogni caso la pratica edilizia 52/62 è a nome di Immobiliare Murat 31 (società che ha realizzato l'intero edificio) e si riferisce con ogni probabilità al progetto originario di tutto lo stabile.

Dal 1962 ad oggi non risultano altre pratiche edilizie, né relative all'immobile in oggetto identificato al Fg. n. 10; Mapp. n. 199, Sub. 9 né a nome dei proprietari che si sono succeduti, ed in particolare dei coniugi \_\_\_\_\_ (odierni esecutati) che abitano l'immobile dal dicembre 1972. A riprova dell'assenza di altre e diverse pratiche edilizie la scheda catastale disponibile è ancora quella originaria del 1963 predisposta al termine della costruzione dell'edificio.

Per le ragioni già esposte al punto 4.3 che precede l'immobile non è conforme dal punto di vista edilizio perché gli interventi di modifica interni accertati dal perito non risultano licenziati.

7.2 **Certificato di abitabilità:** Il perito non è entrato in possesso del certificato di abitabilità dell'immobile. Considerata la datazione del complesso edilizio il certificato di abitabilità è stato rilasciato al completamento della costruzione, riguarda l'interno fabbricato e non attiene nello specifico l'immobile pignorato. Nello stato di fatto i locali dell'immobile in oggetto rispettano i requisiti richiesti in termini di superfici minime e di altezza e l'immobile risulta abitabile secondo le norme igienico-sanitarie; non sono state accertate infiltrazioni d'acqua, macchie di muffa/condensa o altri vizi degni di nota ed i parametri aero-illuminanti corrispondono a quanto previsto.

### 7.3 Altre certificazioni:

#### 7.3.1 Certificazione energetica

Da indagine effettuata presso l'archivio CENED della Regione Lombardia il bene risulta essere stato certificato energeticamente come da Legge 10/91 e successivi decreti legislativi con **Attestato n. 15130-000527/12** registrato il 03/10/2012 e valido fino al 03/10/2022 a firma del Tecnico Oliviero Colombo n. accredit. 1902 (**allegato 8**).

#### 7.3.2 Documentazione tecnica in materia di impianti

I beni oggetto d'esecuzione fanno parte di uno stabile condominiale ma l'Amministratrice ha comunicato al perito di non disporre di alcuna documentazione tecnica riguardante gli impianti perché è subentrata recentemente alla precedente gestione ed il passaggio di consegne non si è ancora del tutto perfezionato.

Se esistenti i certificati disponibili sono quelli ormai datati relativi agli impianti elettrici e idro-termo-sanitari redatti dagli operatori chiamati a realizzare l'intero fabbricato nel 1962 (certificati necessari per la comunicazione di fine lavori) ma lo scrivente non ne ha potuto prendere visione. Gli eseguiti non dispongono dei certificati di regolarità degli impianti relativi all'immobile pignorato.

Per tutti gli impianti condominiali che necessitano di conformità alla vigente normativa e alle indicazioni delle norme dell'UNI, del CEI o di altri Enti di normalizzazione) viene svolta regolare manutenzione ordinaria, con interventi finalizzati a contenere il degrado normale d'uso e a far fronte ad eventi accidentali che comportano la necessità di primi interventi. Ciò avviene con ditte specializzate secondo le prescrizioni previste dalla normativa tecnica vigente e dal libretto di uso e manutenzione del costruttore.

## Descrizione immobile pignorato di cui al punto A

A. Piena proprietà di **Appartamento** sito in Magenta via Santa Crescenza n. 43. Appartamento ubicato al piano primo e composto da: ampio ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto, bagno e ripostiglio.



Una cantina di pertinenza esclusiva si trova al primo piano interrato. Il bene immobile sviluppa complessivamente una superficie di **mq 103,00 commerciali** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**infestazione:**

**Proprietà 1/2**

**Proprietà 1/2**

**descrizione:**

**Comune di Magenta - Fg. n. 10; Mapp. n. 199, Sub. 9,** Cat A/3, classe 3, consistenza vani 5,5; posto al piano 1 + cantina di pertinenza esclusiva al piano S1; rendita € 383,47.

Variatione toponomastica del 07/11/2018 (protoc. n. MI0432429) derivante da variazione e esatta identificazione del civico (n. 146584.1/2018)

Variatione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Variatione del 01/01/1992 del quadro tariffario.

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord/est in senso orario:

a nord/est cortile comune; a sud/est altro appartamento proprietà di terzi; a sud/ovest cortile comune, altro appartamento proprietà di terzi e corpo ascensore; a nord/ovest altro appartamento proprietà di terzi, corridoio comune, corpo scala e corpo scale comuni.

Coerenze della cantina, da nord/est in senso orario:

a nord/est corridoio comune alle cantine; a sud/est altra cantina proprietà di terzi; a sud/ovest terrapieno; a nord/ovest altra cantina proprietà di terzi.

L'edificio ad uso residenziale è stato **costruito prima del 1967**.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di m 3,00

La cantina di pertinenza ha un'altezza utile interna di m 2,11.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano Interrato</b>					
Cantina	9,32	0,30	<b>2,79</b>	/	Sufficienti
<b>Piano Primo</b>					
Appartamento	98,34	1,00	<b>98,34</b>	Nord/Est Sud/Ovest	Buone
Balconi e terrazzi	6,57	0,30	<b>1,97</b>	Nord/Est Sud/Ovest	Buone
Totale	114,23		<b>103,10</b>		
<b>Totale</b>			<b>103,00Arr.</b>		

**Caratteristiche descrittive:**

- Fondazioni (struttura):* materiale/tipologia: cemento armato  
Si riferisce all'intero condominio
- Strutture verticali (struttura):* materiale: mattoni forati e doppio uni  
Si riferisce all'intero condominio
- Travi (struttura):* materiale: cemento armato  
Si riferisce all'intero condominio
- Solai (struttura):* tipologia: tipo tradizionale in latero-cemento  
Condizione: non verificata  
Si riferisce all'intero condominio
- Muratura (struttura):* tipologia: portante, con intonaco e tinteggiatura per esterni colore marrone. Piano terra color grigio in blocchetti di cemento.  
Condizioni: appena sufficienti. Si segnalano piccole percolature d'acqua sui frontali di alcuni balconi, macchie e distacchi di intonaco (in gronda). Al momento del sopralluogo è installato un ponteggio a copertura di una porzione della facciata principale di ingresso.
- Copertura (struttura e rivestimento)* tipologia: falde a padiglione con manto di copertura in coppi. Si riferisce all'intero fabbricato.
- Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in legno verniciato color panna con profili in noce e specchiatura centrale in vetro smerigliato. Maniglie in ferro spesso ossidate o rovinate.  
Condizioni: funzionanti ma molto datate e in condizioni appena sufficienti. Qualche segno di urti e colpi.
- Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in legno color bianco con vetro semplice. Cassonetti in legno.  
Condizioni: insufficienti. Si segnala un degrado avanzato delle superfici esterne, con distacchi di verniciatura e rigonfiamenti del legno. Da sostituire.  
Protezioni esterne: avvolgibili in legno marrone chiaro in pessime condizioni. Funzionanti ma da sistemare con nuova carteggiatura e verniciatura o da sostituire.
- Plafoni (componente edilizia):* materiale: intonaco al civile e mano di tinteggiatura per interni. Lo stato materico dei plafoni è generalmente sufficiente, con qualche ombreggiatura dovuta al tempo. Necessaria nuova tinteggiatura. Si segnala il distacco della pittura in un punto del bagno a causa di una infiltrazione d'acqua dal piano superiore (non in corso al momento del sopralluogo).

- Pareti (interne):* materiale: forati + intonaco + mano di tinteggiatura a tempera di colore bianco. Nella camera da letto matrimoniale è posata carta da parati.  
Lo stato delle pareti è generalmente buono e non si segnalano degradi importanti dovuti ad umidità, muffe o altro. Superfici piuttosto sporche in cucina, nel soggiorno e in alcuni angoli tra soffitto e parete. Condizioni insufficienti della carta da parati (molto datata), con sollevamenti puntuali e ombreggiature dovute al tempo.  
Mancano alcuni pezzi di zoccolino.
- Rivestimento (componente edilizia):* Bagno: piastrelle di ceramica di media qualità formato cm 25 x 25 in due colori (basamento grigio chiaro e alzata bianco sporco) con inserti decorativi e cornice, su quattro lati fino a m 2,10 di altezza. Non si segnalano crepe o difetti degni di nota.  
Cucina - materiale: due pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica formato cm 35 x 35 bianco/beige fino a m 1,75 di altezza e le restanti due pareti con piastrelle di diverso formato e colore con motivi decorativi degli anni '60. I materiali sono di modesta qualità.
- Pavimenti :*  
*(componente edilizia):* Cucina, zona ingresso e soggiorno: pavimenti in piastrelle di ceramica formato cm 30 x 30 di colore bianco/beige con piccoli inserti decorativi romboidali angolari. Disegno complessivo degli anni '60. Materiali di modesta qualità. Si segnalano alcune crepe e imperfezioni.  
Bagno: piastrelle di ceramica di colore grigio chiaro. Non si segnalano difetti degni di nota.  
Disimpegno zona notte e camera singola: mattonelle di graniglia anni '60 colore rosso/marrone.  
Camera matrimoniale: doghe corte in parquet essenza rovere posate a quadrotti. Superficie completamente rovinata e da sostituire.  
Balcone: piastrelle in klinker rosso antigelivo con refilato in serizzo lucidato.
- Portone di ingresso (componente edilizia):* tipologia: portoncino con serratura blindata piuttosto semplice, in legno color noce con pannello liscio con qualche segno di degrado. Maniglia in ottone usurata.  
Condizioni: sufficiente.
- Antenna collettiva (componente edilizia):* tipologia: non verificata  
Condizione: funzionante  
Certificazione = non conosciuta
- Antifurto:* tipologia: non presente

- Gas (impianto):* alimentazione: riscaldamento, fornello cucina ed acqua calda sanitaria  
condizioni: caldaia funzionante (in cucina)  
certificazioni: non conosciute
- Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V.  
condizioni: L'impianto non manifesta criticità apparenti. Non sono stati accertati cavi scoperti o allacci impropri. Apparecchi di illuminazione montati. Al momento del sopralluogo c'è l'energia elettrica e tutto appare regolarmente funzionante
- Fognatura (impianto):* tipologia: condominiale. Non ispezionata  
Fognatura: allaccio alla linea comunale.
- Telefonico (impianto):* tipologia: sottotraccia. Centralino: presente.
- Citofonico (impianto):* Tipologia: citofono semplice analogico.  
condizioni: funzionante
- Idrico (impianto):* alimentazione: lavello, lavatrice e apparecchi sanitari.  
Condizioni: funzionante. Non si segnalano perdite o difetti  
Certificazioni: non conosciute  
Bagno con cinque sanitari (doccia e vasca corta). Attacco per la lavatrice nel bagno.
- Termico (impianto):* tipologia: termosifoni in ghisa di tipo tradizionale con valvole di termoregolazione e contabilizzatori di calore. Impianto di riscaldamento centralizzato.  
condizioni: non in funzione al momento del sopralluogo  
Certificazioni: non conosciute
- Scala interna (componente edilizia):* tipologia: non presente  
rivestimento: =====  
Condizioni: =====
- Certificazione energetica:* **Presente.** Il bene è stato certificato energeticamente come da Legge 10/91 e successivi decreti legislativi con **Attestato n. 15130-000527/12** registrato il 03/10/2012 e valido fino al 03/10/2022 a firma del Tecnico Oliviero Colombo n. accredit. 1902 (allegato 8).
- Ascensore(impianto)* Presente e regolarmente funzionante
- Condizionamento (componente edilizia):* tipologia: non presente  
Condizioni: Non verificabile.  
Certificazioni: =====

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:****8.1 Criterio di stima**

Per determinare il valore dell'appartamento con i vani accessori e le pertinenze si utilizza il metodo comparativo diretto con la formula:  $V_{mb} = p_{om} \times S_b$  dove:

$V_{mb}$  = valore di mercato del bene oggetto di stima

$p_{om}$  = prezzo unitario ordinario rilevato da fonti ufficiali e relazionato ai prezzi reali medi correnti di mercato

$S_b$  = superficie commerciale convenzionale del bene oggetto di stima

**8.2. Fonti di informazioni**

- Osservatori del mercato di:
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agencia del Territorio - 1° semestre 2018 considerata la zona B1 Centro: abitazioni civili in stato di conservazione normale.
  - O.S.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura della Camera di Commercio di Milano
- Agenzie immobiliari di Magenta
- Borsino immobiliare Magenta: zone Boccaccio, Porta, Don Milani, Tiziano, Palestro, ecc: abitazioni civili in buono stato in fascia media e prima fascia.
- Fonti emerografiche (Tecnocsa, Cerchi casa, Attico, ecc)

Immobile A I valori ufficiali rilevati per immobili aventi medesime caratteristiche di quelli in oggetto variano da 1.450 €/mq a 1.800 €/mq (Agenzia Entrate) da 1.450 €/mq a 1.850 €/mq (Camera di Commercio) e da 1.590 €/mq a 1.680 €/mq (Borsino Immobiliare)

Il valore medio di mercato raccolto da agenzie immobiliari ed altre fonti è pari a 1.700 €/mq.

**Considerate le condizioni dell'immobile e le sue caratteristiche si ritiene che il valore più probabile del bene sia pari a 1.700 €/mq**

**8.3. Valutazione degli immobili**

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore medio al mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto singola quota
A	Appartamento e pertinenze	mq 103,00	€ 1.700,00	€ 175.100,00	€ 87.550,00
				€ 175.100,00	€ 87.550,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni di stima**

- Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- € 8.755,00

•Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale (stimate):	-€ 3.200,00
•Spese ordinarie di gestione insolute (ultimi 2 anni)	-€ 0,00
<b>Totale</b>	<b>-€ 11.955,00</b>

**Giudizio di comoda divisibilità:** L'immobile A(apartamento) non può essere diviso.

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

##### APPARTAMENTO

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni  
nello stato di fatto in cui si trova(arrotondato)

**€ 163.000,00**

Valore della singola quota

€ 81.500,00

Milano 21/12/2018

Il perito  
Arch. Marco Bonetti



#### Elenco degli allegati all'elaborato peritale:

- 1) Elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti
- 2) Identificazione catastale
- 3) Rilievo metrico
- 4) Rilievo fotografico
- 5) Atto di provenienza
- 6) Certificati anagrafici
- 7) Contratti di locazione
- 8) Attestato prestazione energetica
- 9) Attestazione di invio elaborati peritali alle Parti