



**TRIBUNALE ORDINARIO MILANO**  
**Sezione IV civile**

**GIUDICE**  
**ILL.MA DOTT.SSA SUSANNA TERNI**

\*\*\*

**OMISSIS**  
Con Avv. BALDINI VALENTINA  
**ATTORE**

**OMISSIS**  
Con Avv. SPAGNUOLI GIAMPAOLO  
**CONVENUTI**

**AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE**  
**CONTUMACE**  
**CONVENUTA**

**RELAZIONE TECNICA**  
**Rg 46869/2021**

**Beni immobili in comune di**  
**MAGENTA – VIA DE AMICIS 40 – 40/A – 42**



**CTU ARCH. ELISABETTA NICOLETTI**  
nicolettielisabetta@gmail.com

Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12781 / Albo del Tribunale di Milano al n. 11778  
Perito Estimatore Certificato UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012\_UNI 11558:2014\_n REV di Tegova: REV-I/IsIVI/2019/72

## INDICE

A. PREMESSA .....	4
B. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO .....	4
1. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI CAUSA .....	5
DESCRIZIONE DEL COMPENDIO .....	5
LOTTO 1 .....	8
FOG. 9 - MAPP 464 - SUB 701 .....	8
LOTTO 2.....	12
FOG. 9 - MAPP 464 - SUB 2.....	12
LOTTO 3.....	15
FOG. 9 - MAPP 464 - SUB 702.....	15
LOTTO 4.....	18
FOG. 9 - MAPP 464 - SUB 4.....	18
LOTTO 5.....	20
PARTI COMUNI NON CENSIBILI FOG. 9 - MAPP 464 - SUB 703 .....	20
2. FORMALITA' E VINCOLI .....	23
PROVENIENZA .....	23
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	25
3. VERIFICA URBANISTICO EDILIZIA .....	27
4. VERIFICA CONFORMITA' CATASTALE .....	29
5. VALORI DI MERCATO ALL'ATTUALITA' .....	30
DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE.....	30
STATO OCCUPATIVO DEGLI IMMOBILI.....	32
VALORE DI MERCATO ALL'ATTUALITÀ.....	32
Definizione economica delle quote di comproprietà dei condividenti rispetto al patrimonio immobiliare valutato in.....	37
€ 424.000,00.....	37
Definizione economica delle quote di comproprietà dei condividenti rispetto al patrimonio immobiliare valutato in.....	38
€ 424.000,00.....	38
Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:.....	39
ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE TECNICA: .....	40
<b>ELENCO OSSERVAZIONI DEI CONSULENTI TECNICI DI PARTE</b>	<b>ALLA BOZZA DI</b>
<b>RELAZIONE .....</b>	<b>40</b>
<b>CONCLUSIONI DEFINITIVE .....</b>	<b>41</b>
LOTTO 1 .....	41
FOG. 9 - MAPP 464 - SUB 701 .....	41
LOTTO 2.....	42
FOG. 9 - MAPP 464 - SUB 2.....	42
LOTTO 3.....	42
FOG. 9 - MAPP 464 - SUB 702.....	42
LOTTO 4.....	43

FOG. 9 - MAPP 464 - SUB 4.....	43
Conformità urbanistica rispetto allo stato dei luoghi rilevato: .....	43
Conformità edilizia rispetto allo stato dei luoghi rilevato: .....	43
Conformità catastale rispetto allo stato dei luoghi rilevato: .....	44
VALORI DI MERCATO ALL'ATTUALITA' .....	44
DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE.....	44
STATO OCCUPATIVO DEGLI IMMOBILI.....	45
VALORE DI MERCATO ALL'ATTUALITÀ.....	45
Definizione economica delle quote di comproprietà dei condividenti rispetto al patrimonio immobiliare valutato in.....	47
€ 424.000,00.....	47
Definizione economica delle quote di comproprietà dei condividenti rispetto al patrimonio immobiliare valutato in.....	48
€ 424.000,00.....	49
Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:.....	49

## A. PREMESSA

La sottoscritta Arch. Elisabetta Nicoletti con Studio in Milano, via Eustachi 2, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12781 e nell'Elenco dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al n. 11778, è stata nominata in data 09/05/2022 nella consulenza tecnica sopra citata per la quale ha prestato giuramento di rito, previa accettazione dell'incarico, in sede di udienza del giorno 25/05/2022

In tale occasione, dopo avere adempiuto alle formalità di rito, venivano assegnati per l'esperimento della consulenza i seguenti termini:

- **30/07/2022** alla C.T.U. per l'invio della bozza di relazione alle parti ed ai loro c.t.p.;
- **30/09/2022** alle parti e loro c.t.p. per la trasmissione delle rispettive osservazioni sull'elaborato;
- **15/10/2022** alla C.T.U. per il deposito della relazione finale contenente la replica alle eventuali osservazioni svolte dai c.t.p.:

## B. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

L'inizio delle operazioni peritali veniva fissato dal Giudice per la data del 22/06/2022 presso l'immobile sito in Magenta, Via De Amicis 40

La richiesta del fascicolo edilizio veniva avanzata dalla scrivente con istanza di accesso agli atti del 28/06/2022 protocollata al n 179/22

All'istanza di cui sopra la P.A. invitava la scrivente alla visione del fascicolo per la data del 28/07/2022

Al fine di formulare un corretto valore commerciale del compendio la scrivente avviava ulteriore indagine presso l'Agenzia dell'Entrate per la verifica dell'esistenza di contratti di locazione e/o comodato afferenti agli immobili oggetto di stima

Gli esiti dell'interrogazione pervenivano in data 01/09/2022

# 1. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI CAUSA

## DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

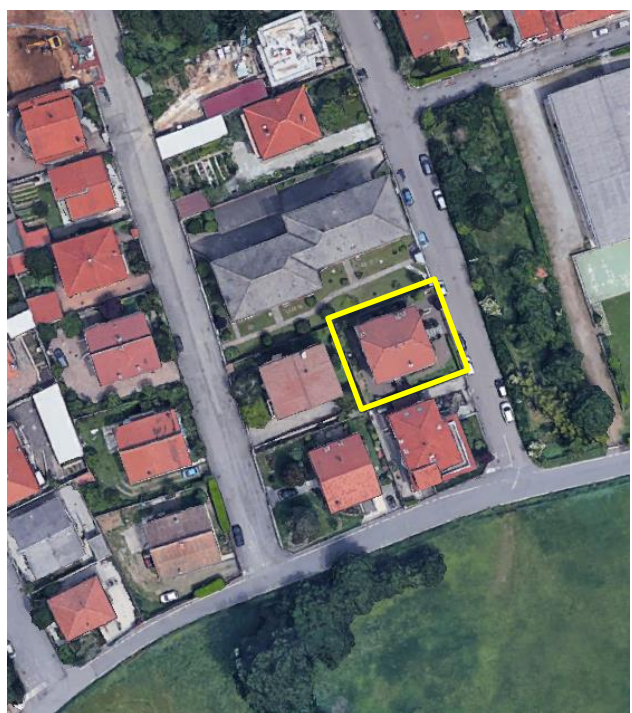
### Inquadramento territoriale

I beni oggetto di accertamento sono ubicati in via De Amicis 40-40/A-42 a Magenta, comune ricompreso nella parte occidentale della città metropolitana di Milano

L'area di interesse è ricompresa tra i tracciati della SS526 e della Sp11R. A 500 mt dal fabbricato oggetto di stima è raggiungibile la stazione ferroviaria di Magenta, metre a circa 2 Km si tro loo svincolo autostradale della A4 Milano-Torino

Il contesto in cui è inserito il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima è a destinazione per lo più residenziale di bassa/media densità

La zona è completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari, con sufficiente presenza nelle vicinanze di negozi/supermercati per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici, scuole, chiesa, farmacia, centri sportivi e zone a verde.







## Gli Immobili

Il compendio oggetto di interesse è costituito da un corpo di fabbrica principale afferente alla categoria catastale **A/7** (abitazioni in villini) distribuito su 4 livelli, PS1, PT, PR e P1, con giardino/cortile pertinenziale comune

Gli accessi al lotto sono 3: 2 pedonali dai civici 40 e 42, ed uno carraio, non elettrificato, dal civico 40/A a servizio della rampa dell'autorimessa

Del fabbricato fanno parte 4 unità immobiliari servite da corpo scala comune interno al fabbricato e posizionato sul lato nord. I 2 appartamenti sono situati al piano rialzato ed al piano primo, mentre al piano seminterrato di trovano il cantinato e l'autorimessa.

## Caratteristiche generali

- **struttura:** cemento armato e al PS1 blocchi rinforzati con riempimento in cemento
- **copertura:** a padiglione e a falda nelle porzioni del sottotetto recuperate a fini abitativi, con manto in laterizio
- **facciate:** intonaco graffiato
- **accesso:** recinzione metallica con 2 accessi pedonali e 1 carraio non elettrificato
- **scala interna:** a rampe parallele con struttura in ferro rivestita in pvc
- **ascensore:** non presente
- **portineria:** non presente
- **pavimentazione cortile:** pavè

\*\*\*

La descrizione dettagliata dei beni e la loro valutazione commerciale è stata organizzata in **5 lotti** che rispettano la definizione delle **unità catastali**, appunto 5, di cui l'ultima, il sub 703 – bene comune non censibile, ricomprende le parti comuni costituite appunto da cortile e corpo scala

Di seguito si riporta la schematizzazione dei lotti assunta secondo i principi appena esposti:

LOTTO	FOG	MAPP	SUB	CATEG CATAST	LIVELLO	CORPO	DESTINAZIONE D'USO
LOTTO 1	9	464	701	A/7	PR	A	APPARTAMENTO
					PR	A	BALCONE
LOTTO 2	9	464	2	A/7	P1	A	APPARTAMENTO
LOTTO 3	9	464	702	C/2	PS1	A	DEPOSITI
LOTTO 4	9	464	4	C/6	PS1	A	AUTORIMESSA
LOTTO 5	9	464	703	BCNC	PS1/PT/P1	A	SCALA COMUNE
					PT	B	CORTILE COMUNE

\*\*\*



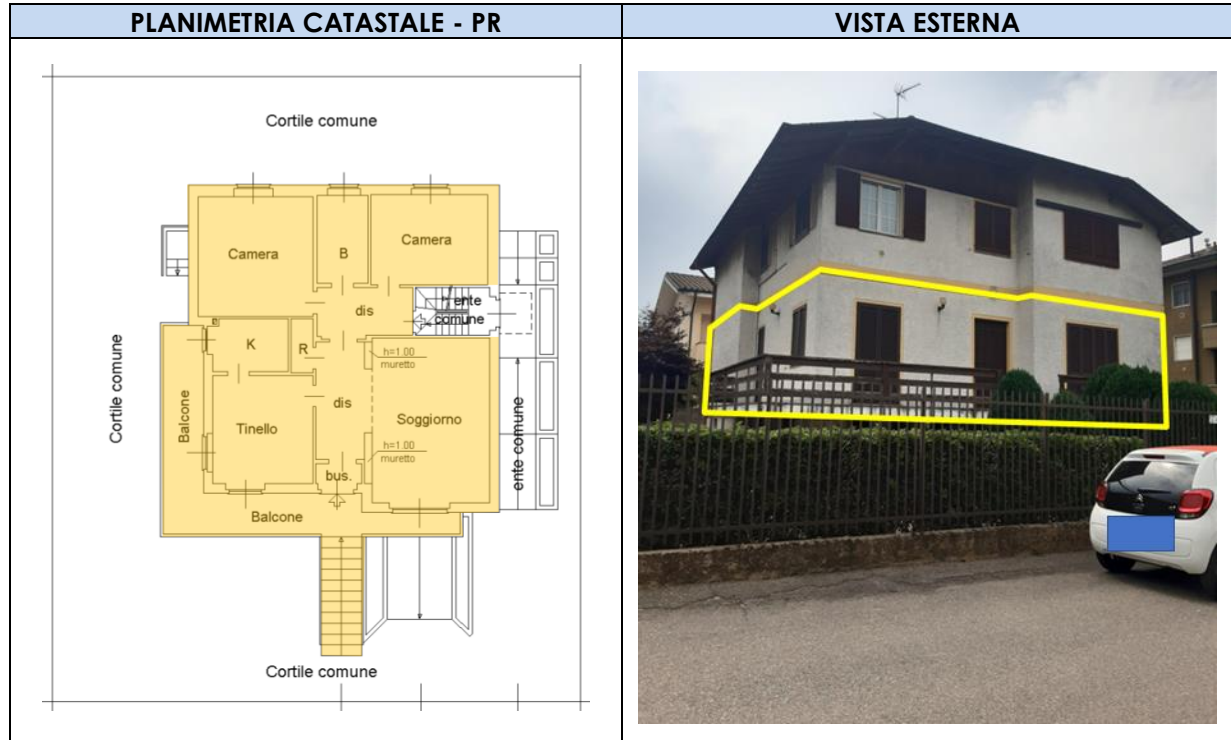
LOTTO 1

FOG. 9 - MAPP 464 - SUB 701

**Descrizione consistenza catastale del bene**

Abitazione in villino posta al PR avente 2 accessi: il primo attraverso scala esterna posta verso Via De Amicis, il secondo da scala comune interna posta sul lato nord; composta di 4 locali con cucina abitabile, ingresso, 2 disimpegni, ripostiglio, bagno e balcone

**Superficie esterna lorda totale mq 160 circa**

**Identificato al catasto fabbricati del comune di Magenta come segue:**

- **Indirizzo**  
Comune di Magenta, VIA EDMONDO DE AMICIS n. 42 - Piano T
- **intestatari**
  - **OMISSIS** nato a **OMISSIS**  
Proprietà per 1/6
  - **OMISSIS** nato a **OMISSIS**  
Proprietà per 1/6
  - **OMISSIS** nato a **OMISSIS**  
Proprietà per 3/6
  - **OMISSIS** nata a **OMISSIS**  
Proprietà per 1/6
- **dati identificativi**  
Fg. n. 9; Mapp. n 464; Sub. 701
- **dati di classamento**  
Categoria A/7; classe 4; consistenza 6,5 vani; Superficie catastale: 132 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 125 mq; rendita € 1.023,88;
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/09/2015 Pratica n. MI0627996 in atti dal 23/09/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 308445.1/2015)
  - VARIAZIONE del 23/09/2014 Pratica n. MI0456744 in atti dal 23/09/2014 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 124698.1/2014)

**Coerenze dell'intero lotto in corpo da nord in senso orario:**



cortile comune e scala comune e cortile comune, scala comune e cortile comune, cortile comune, cortile comune e scala comune

**NOTA**

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo in data 22/06/2022

L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 4 dedicato









#### Giudizio sullo stato manutentivo:

Discreto

#### Catteristiche

- **esposizione:** tripla est/sud/ovest
- **altezza dei locali:** fino a m. 3.20 circa;
- **porta d'accesso:** a battente in legno da scala interna / in legno da balcone
- **porte interne:** a battente in legno
- **tavolati interni:** laterizio forato
- **pavimenti:** ceramica /moquette / laminato
- **infissi esterni:** legno/vetro
- **Sistemi di oscuramento:** persiane in alluminio
- **inferriate:** non presenti
- **zanzariere:** non presenti
- **servizio igienico:** attrezzato con lavabo, wc, bidet e doccia;
- **Finitura tavolati interni:** idropittura / tappezzeria
- **Finitura plafoni:** idropittura
- **imp. citofonico:** /
- **imp. elettrico:** sotto traccia
- **imp. idrico:** sotto traccia
- **imp. termico:** autonomo per PR e PS1 con caldaia al PS1
- **Corpi radianti:** termosifoni in ghisa
- **Valvole termostatiche:** /
- **acqua calda sanitaria:** autonoma
- **impianto di condizionamento:** /



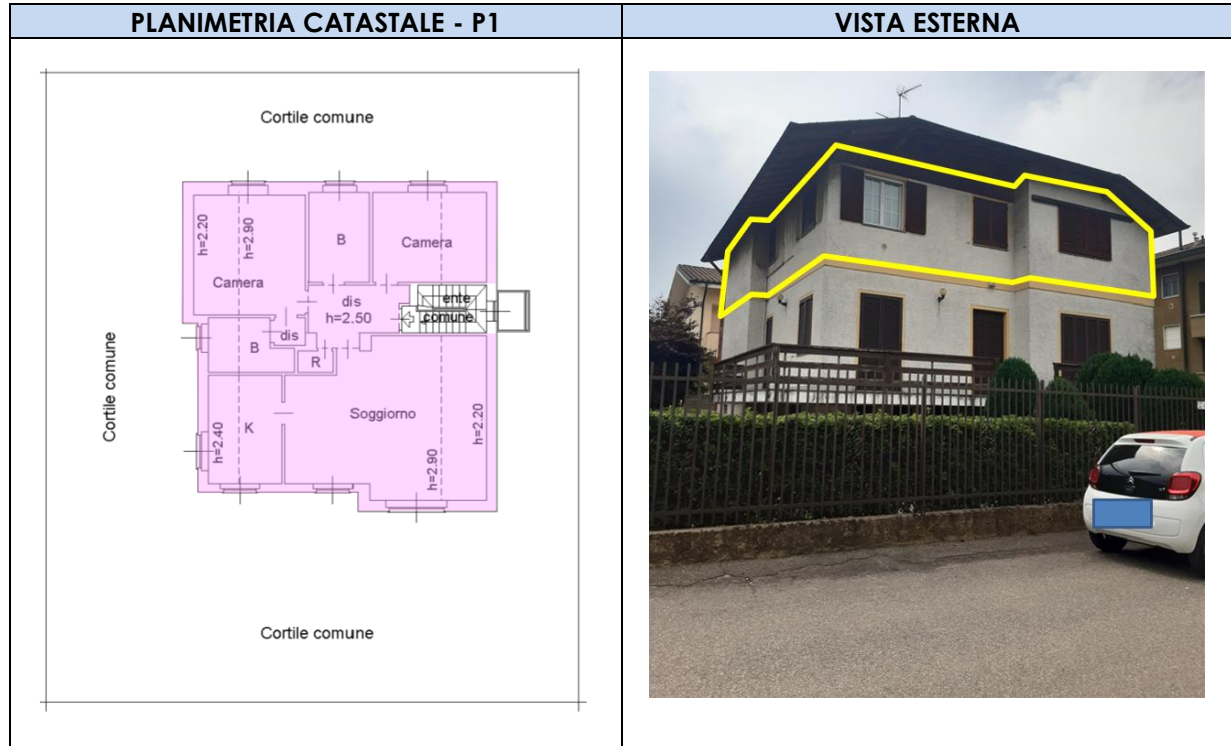
LOTTO 2

FOG. 9 - MAPP 464 - SUB 2

**Descrizione consistenza catastale del bene**

Abitazione in villino posta al P1 sottotetto avente accesso da scala comune interna posta sul lato nord; composta di 3 locali con cucina abitabile, ingresso, disimpegno, ripostiglio e 2 bagni

**Superficie esterna lorda totale mq 126 circa**

**Identificato al catasto fabbricati del comune di Magenta come segue:**

- **Indirizzo**  
Comune di Magenta, VIA EDMONDO DE AMICIS n. 40 - Piano 1
- **intestatari**
  - **OMISSIS** nato a **OMISSIS**  
Proprietà per 2/6
  - **OMISSIS** nato a **OMISSIS**  
Proprietà per 2/6
  - **OMISSIS** nato a **OMISSIS**  
Proprietà per 1/6
  - **OMISSIS** nata a **OMISSIS**  
Proprietà per 1/6
- **dati identificativi**  
Fg. n. **9**; Mapp. n. **464**; Sub. **2**
- **dati di classamento**  
Categoria A/7; classe 4; consistenza 6 vani; Superficie catastale: / mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: / mq; rendita € 945,12
- **dati derivanti da**
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/09/2015 Pratica n. MI0627996 in atti dal 23/09/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 308445.1/2015)
  - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 23/09/2014 Pratica n. MI0456747 in atti dal 23/09/2014 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 124703.1/2014)
  - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
  - CLASSAMENTO AUTOMATICO del 04/01/1989 in atti dal 14/09/1990 (n. 999999/1989)
  - COSTITUZIONE in atti dal 10/09/1990 (n. 23400/1989)
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Coerenze dell'intero lotto in corpo da nord in senso orario:**

cortile comune e scala comune e cortile comune, scala comune e cortile comune, cortile comune, cortile comune e scala comune

**NOTA**

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo in data 22/06/2022

L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 4 dedicato





#### Giudizio sullo stato manutentivo:

Discreto

#### Catteristiche

- **esposizione:** tripla est/sud/ovest
- **altezza dei locali:** fino a m. 2.5 / 2.9 circa;
- **porta d'accesso:** a battente in legno blindata da scala interna
- **porte interne:** a battente in legno / vetro
- **tavolati interni:** laterizio forato
- **pavimenti:** ceramica / laminato
- **infissi esterni:** alluminio / doppio vetro
- **Sistemi di oscuramento:** persiane in legno
- **inferriate:** non presenti
- **zanzariere:** presenti
- **servizio igienico:** attrezzato con lavabo, wc, bidet e vasca;
- **Finitura tavolati interni:** idropittura / perlinatura in legno
- **Finitura plafoni:** idropittura
- **imp. citofonico:** presente
- **imp. elettrico:** sotto traccia
- **imp. idrico:** sotto traccia
- **imp. termico:** autonomo
- **Corpi radianti:** termosifoni in alluminio
- **Valvole termostatiche:** /
- **acqua calda sanitaria:** autonoma
- **impianto di condizionamento:** /



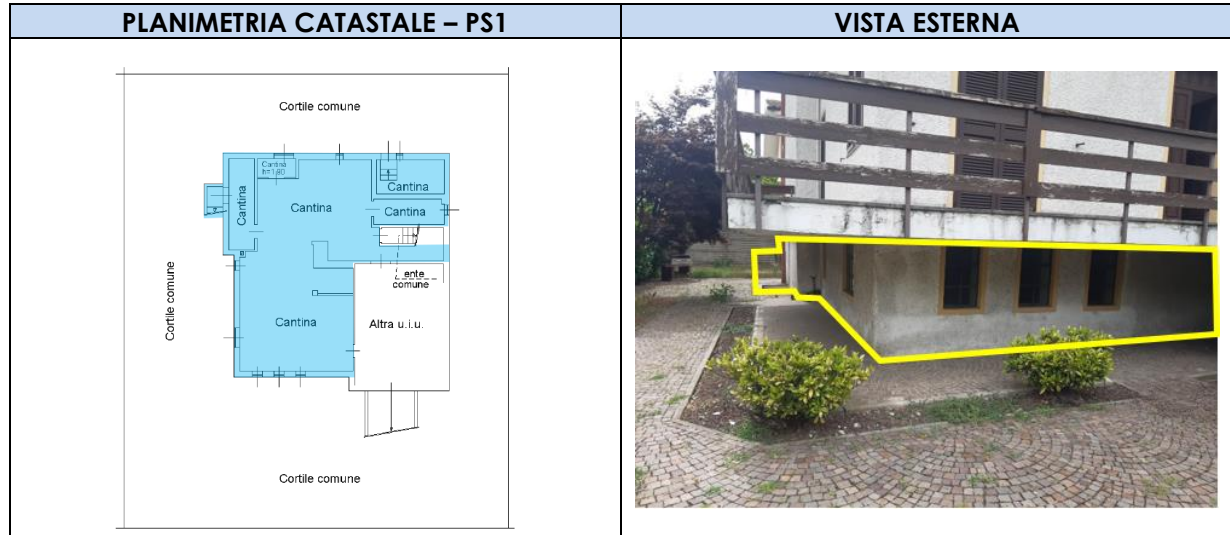
LOTTO 3

FOG. 9 - MAPP 464 - SUB 702

**Descrizione consistenza catastale del bene**

Cantina posta al PS1 avente accesso da scala esterna a sud e da scala comune interna posta sul lato nord; composta di 5 vani, di cui 1 destinato a centrale termica

**Superficie esterna lorda totale mq 99 circa**

**Identificato al catasto fabbricati del comune di Magenta come segue:**

- **Indirizzo**  
Comune di Magenta, VIA EDMONDO DE AMICIS n. 40 - Piano S1
- **intestatari**
  - **OMISSIS** nato a **OMISSIS**  
Proprietà per 1/6
  - **OMISSIS** nato a **OMISSIS**  
Proprietà per 1/6
  - **OMISSIS** nato a **OMISSIS**  
Proprietà per 3/6
  - **OMISSIS** nata a **OMISSIS**  
Proprietà per 1/6
- **dati identificativi**  
Fg. n. 9; Mapp. n 464; Sub. 702
- **dati di classamento**  
Categoria C/2; classe 3; consistenza 82 mq; Superficie catastale: 97 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: / mq; rendita € 283,74
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/09/2015 Pratica n. MI0627996 in atti dal 23/09/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 308445.1/2015)
  - VARIAZIONE del 23/09/2014 Pratica n. MI0456744 in atti dal 23/09/2014 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 124698.1/2014)

**Coerenze dell'intero lotto in corpo da nord in senso orario:**

cortile comune e scala comune e cortile comune e a.u.i., scala comune e a.u.i. e cortile comune, cortile comune

**NOTA**

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo in data 22/06/2022

L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 4 dedicato





### Giudizio sullo stato manutentivo:

mediocre

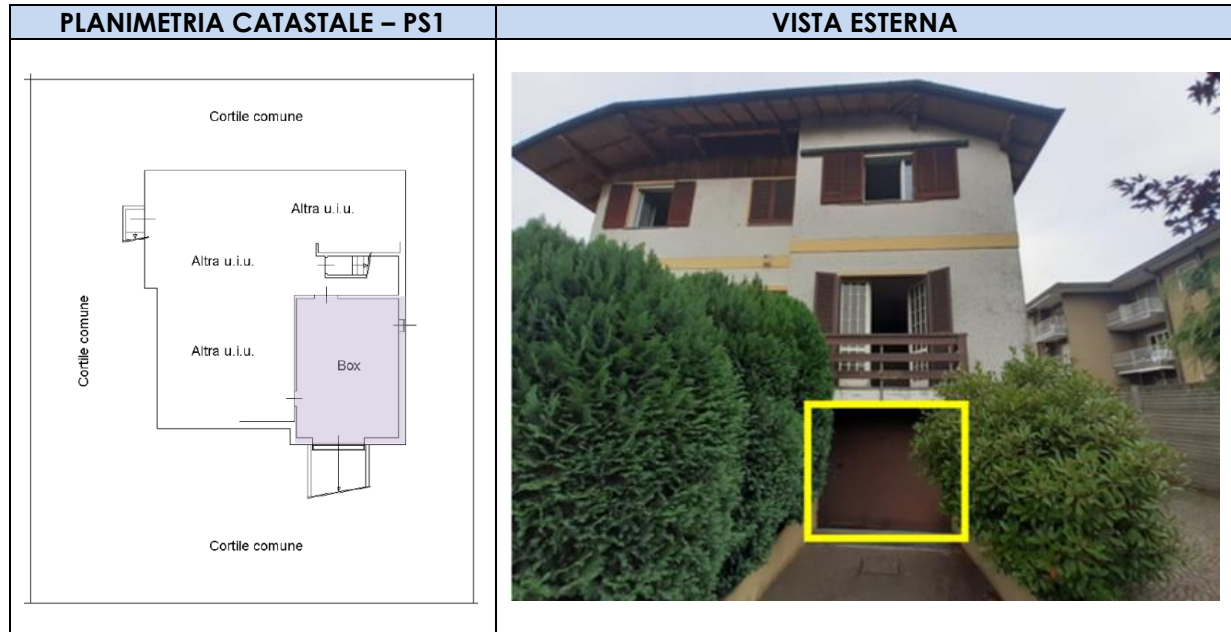
### Catteristiche

- **esposizione:** quadrupla est/sud/ovest / nord
- **altezza dei locali:** fino a m. 2.10 circa;
- **porta d'accesso:** a battente in legno da scala interna
- **porte interne:** a battente in legno / laminato
- **tavolati interni:** laterizio forato
- **pavimenti:** ceramica
- **infissi esterni:** ferro /vetro
- **Sistemi di oscuramento:** /
- **inferriate:** /
- **zanzariere:** /
- **servizio igienico:** attrezzato con lavabo, wc – non conforme
- **Finitura tavolati interni:** idropittura
- **Finitura plafoni:** idropittura
- **imp. citofonico:** /
- **imp. elettrico:** canalizzato esterno
- **imp. idrico:** sotto traccia
- **imp. termico:** autonomo collegato al PR
- **Corpi radianti:** termosifoni in alluminio
- **Valvole termostatiche:** /
- **acqua calda sanitaria:** autonoma
- **impianto di condizionamento:** /



**LOTTO 4****FOG. 9 - MAPP 464 - SUB 4****Descrizione consistenza catastale del bene**

Autorimessa posta al PS1 avente accesso da rampa esterna e da cantina sub 702

**Superficie esterna lorda totale mq 33 circa****Identificato al catasto fabbricati del comune di Magenta come segue:**

- **Indirizzo**  
Comune di Magenta, VIA EDMONDO DE AMICIS n. 40/A - Piano S1
- **intestatari**
  - **OMISSIS** nato a **OMISSIS**  
Proprietà per 1/6
  - **OMISSIS** nato a **OMISSIS**  
Proprietà per 1/6
  - **OMISSIS** nato a **OMISSIS**  
Proprietà per 3/6
  - **OMISSIS** nata a **OMISSIS**  
Proprietà per 1/6
- **dati identificativi**  
Fg. n. **9**; Mapp. n. **464**; Sub. **4**
- **dati di classamento**  
Categoria C/6; classe 3; consistenza 26 mq; Superficie catastale: / mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: / mq; rendita € 83,25
- **dati derivanti da**
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/09/2015 Pratica n. MI0627996 in atti dal 23/09/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 308445.1/2015)
  - RISTRUTTURAZIONE del 23/09/2014 Pratica n. MI0456751 in atti dal 23/09/2014 RISTRUTTURAZIONE (n. 124707.1/2014)

**Coerenze dell'intero lotto in corpo da nord in senso orario:**

cortile comune, cortile comune, cortile comune e a.u.i., aui.

**NOTA**

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo in data 22/06/2022

L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 4 dedicato



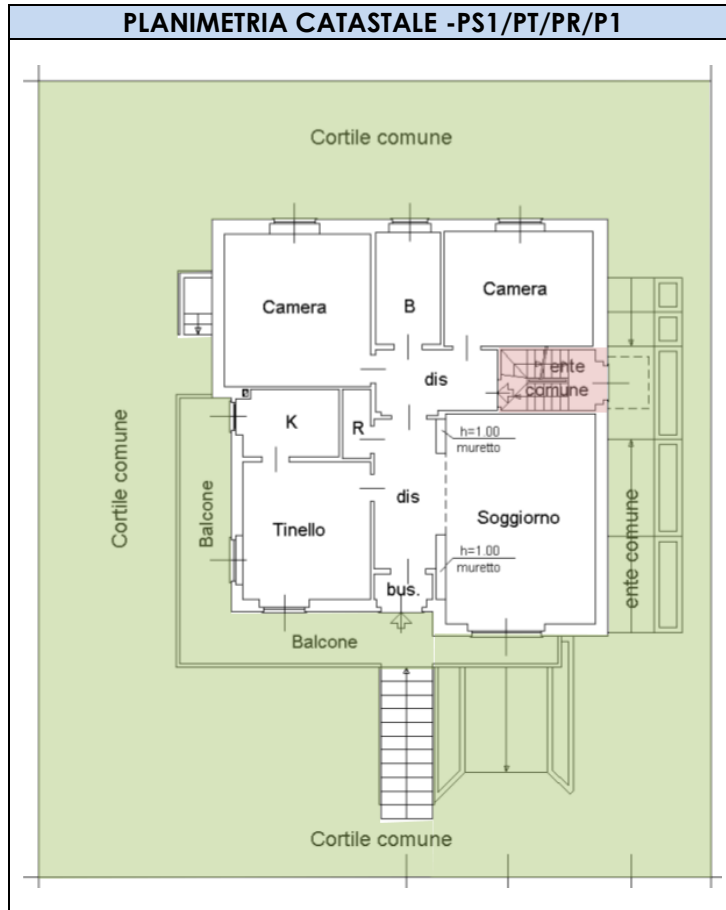
**Giudizio sullo stato manutentivo:**

Sufficiente

**LOTTO 5****PARTI COMUNI NON CENSIBILI FOG. 9 - MAPP 464 - SUB 703****Descrizione consistenza catastale del bene**

Gli unici beni comuni sono costituiti dalla scala interna di distribuzione alle varie unità immobiliari ed il cortile. Non è stata disposta per questi beni una precisa identificazione catastale. Vengono in questa sede distinti con specifica afferenza ad un LOTTO separato solo ai fini del corretto calcolo della consistenza e del valore commerciale.

**Superficie esterna lorda totale mq 342 circa**

**Identificato al catasto fabbricati del comune di Magenta come segue:**

- **dati identificativi**  
Fg. n. **9**; Mapp. n **464**; Sub. **703**

**Coerenze dell'intero lotto in corpo da nord in senso orario:**

a.u.i. mapp 363, via De Amicis, a.u.i. mapp 466, a.u.i. mapp 463











**Giudizio sullo stato manutentivo:**

discreto

## 2. FORMALITA' E VINCOLI

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 14/09/2021 dal Dott. Germano Zinni, notaio in Milano, prodotta in atti dall'attore ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Pavia - cfr. allegato A – ipocatastali – note estratte dal CTU

### PROVENIENZA

#### Attuali proprietari

**OMISSIS** - Codice fiscale **OMISSIS**

**OMISSIS** - Codice fiscale **OMISSIS**

**OMISSIS** - Codice fiscale **OMISSIS**

**OMISSIS** - Codice fiscale **OMISSIS**

**OMISSIS** - Codice fiscale **OMISSIS**

Relativamente alle unità immobiliari in Magenta, Via De Amicis 40

- foglio 9, mappale 467, subalterno 1 (attuale sub 701)
- foglio 9, mappale 467, subalterno 3 (attuale sub 702)
- foglio 9, mappale 467, subalterno 4

Per il diritto di **PROPRIETA'** per la quota di **3/6** di cui

- 1/6 per effetto della successione di **OMISSIS** - 1982
- 2/6 per effetto della successione di **OMISSIS** - 2006

Relativamente alle unità immobiliari in Magenta, Via De Amicis 40

- foglio 9, mappale 467, subalterno 2

Per il diritto di **PROPRIETA'** per la quota di **1/6** di cui

- 1/6 per effetto della successione di **OMISSIS** - 1982

**OMISSIS** - Codice fiscale **OMISSIS**

Relativamente alle unità immobiliari in Magenta, Via De Amicis 40

- foglio 9, mappale 467, subalterno 1 (attuale sub 701)
- foglio 9, mappale 467, subalterno 3 (attuale sub 702)
- foglio 9, mappale 467, subalterno 4

Per il diritto di **PROPRIETA'** per la quota di **1/6** di cui

- 1/6 per effetto della successione di **OMISSIS** - 2006

Relativamente alle unità immobiliari in Magenta, Via De Amicis 40

- foglio 9, mappale 467, subalterno 2

Per il diritto di **PROPRIETA'** per la quota di **2/6** di cui

- 2/6 per effetto della successione di **OMISSIS** - 2006

**OMISSIS** - Codice fiscale **OMISSIS**

Relativamente alle unità immobiliari in Magenta, Via De Amicis 40

- foglio 9, mappale 467, subalterno 1 (attuale sub 701)
- foglio 9, mappale 467, subalterno 3 (attuale sub 702)
- foglio 9, mappale 467, subalterno 4

Per il diritto di **PROPRIETA'** per la quota di **1/6** di cui

- 1/6 per effetto della successione di **OMISSIS** - 2006

Relativamente alle unità immobiliari in Magenta, Via De Amicis 40

- foglio 9, mappale 467, subalterno 2

Per il diritto di **PROPRIETA'** per la quota di **2/6** di cui

- 2/6 per effetto della successione di **OMISSIS** - 2006

**OMISSIS** - Codice fiscale **OMISSIS**

Relativamente alle unità immobiliari in Magenta, Via De Amicis 40

- foglio 9, mappale 467, subalterno 1 (attuale sub 701)
- foglio 9, mappale 467, subalterno 3 (attuale sub 702)
- foglio 9, mappale 467, subalterno 4

Per il diritto di **PROPRIETA'** per la quota di **1/6** di cui



- 1/6 per effetto della successione di **OMISSIS** - 1982
- Relativamente alle unità immobiliari in Magenta, Via De Amicis 40
- foglio 9, mappale 467, subalterno 2
- Per il diritto di **PROPRIETA'** per la quota di **1/6** di cui
- 1/6 per effetto della successione di **OMISSIS** - 1982

### **SUCCESSIONE DI OMISSIS**

Atto amministrativo per causa di morte / certificato per denunciata **successione** - repertorio n 430/2007 emesso dall'ufficio del registro di MAGENTA in data 11/06/2007

**trascritto** alla C. RR. II di Pavia in data **28/02/2008** ai nn. **4650/2629**

Data di morte di **OMISSIS**: 12/06/2006 – successione testamentaria

**a favore di**

**OMISSIS** - Codice fiscale **OMISSIS**

Per il diritto di **PROPRIETA'** per la quota di **2/6**

Relativamente alle unità immobiliari in Magenta, Via De Amicis 40

- foglio 9, mappale 467, subalterno 1 (attuale sub 701)
- foglio 9, mappale 467, subalterno 3 (attuale sub 702)
- foglio 9, mappale 467, subalterno 4

**OMISSIS** - Codice fiscale **OMISSIS**

Per il diritto di **PROPRIETA'** per la quota di **1/6**

Relativamente alle unità immobiliari in Magenta, Via De Amicis 40

- foglio 9, mappale 467, subalterno 1 (attuale sub 701)
- foglio 9, mappale 467, subalterno 3 (attuale sub 702)
- foglio 9, mappale 467, subalterno 4

Per il diritto di **PROPRIETA'** per la quota di **2/6**

Relativamente alle unità immobiliari in Magenta, Via De Amicis 40

- foglio 9, mappale 467, subalterno 2

**OMISSIS** - Codice fiscale **OMISSIS**

Per il diritto di **PROPRIETA'** per la quota di **1/6**

Relativamente alle unità immobiliari in Magenta, Via De Amicis 40

- foglio 9, mappale 467, subalterno 1 (attuale sub 701)
- foglio 9, mappale 467, subalterno 3 (attuale sub 702)
- foglio 9, mappale 467, subalterno 4

Per il diritto di **PROPRIETA'** per la quota di **2/6**

Relativamente alle unità immobiliari in Magenta, Via De Amicis 40

- foglio 9, mappale 467, subalterno 2

**contro**

**OMISSIS** - Codice fiscale **OMISSIS**

Per il diritto di **PROPRIETA'** per la quota di **4/6**

Relativamente alle unità immobiliari in Magenta, Via De Amicis 40

- foglio 9, mappale 467, subalterno 1 (attuale sub 701)
- foglio 9, mappale 467, subalterno 3 (attuale sub 702)
- foglio 9, mappale 467, subalterno 4

Per il diritto di **PROPRIETA'** per la quota di **4/6**

Relativamente alle unità immobiliari in Magenta, Via De Amicis 40

- foglio 9, mappale 467, subalterno 2

### **Note alla sezione 'D'**

RAPPORTO DI PARENTELA SOGGETTI A FAVORE: 1) FIGLIO 2) NIPOTE 3) NIPOTE

### **SUCCESSIONE DI OMISSIS**

Atto amministrativo per causa di morte / certificato per denunciata **successione** - repertorio n 813/2021 emesso dall'ufficio del registro di MAGENTA in data 11/03/1983

**trascritto** alla C. RR. II di Pavia in data **11/03/1983** ai nn. **2121/1640**

Data di morte di **OMISSIS**: 22/05/1982 – deceduto senza testamento

Relativamente alle unità immobiliari in Magenta, Via De Amicis 40

- foglio 9, mappale 467, subalterno 1 (attuale sub 701)

- foglio 9, mappale 467, subalterno 3 (attuale sub 702)
- foglio 9, mappale 467, subalterno 4
- foglio 9, mappale 467, subalterno 2

**a favore di**

**OMISSIS** - Codice fiscale **OMISSIS**

Per il diritto di **PROPRIETA'** per la quota di **1/6**

**OMISSIS** - Codice fiscale **OMISSIS**

Per il diritto di **PROPRIETA'** per la quota di **1/6**

**OMISSIS** - Codice fiscale **OMISSIS**

Per il diritto di **PROPRIETA'** per la quota di **1/6**

**contro**

**OMISSIS** - codice fiscale **OMISSIS**

Relativamente alle unità immobiliari in Magenta, Via De Amicis 40

- foglio 9, mappale 467, subalterno 1 (attuale sub 701)
- foglio 9, mappale 467, subalterno 3 (attuale sub 702)
- foglio 9, mappale 467, subalterno 4
- foglio 9, mappale 467, subalterno 2

Per il diritto di **PROPRIETA'** per la quota di **3/6**

**ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO**

\*\*\*

#### **OSSERVAZIONI**

**NON RISULTANO TRASCRITTE LE ACCETTAZIONI DI EREDITA'**

\*\*\*

#### **Precedenti proprietari (al ventennio)**

**OMISSIS** - codice fiscale **OMISSIS**

**OMISSIS** - codice fiscale **OMISSIS**

Con atto di compravendita a firma del Dott. Flavio Cantoni, notaio in Magenta, in data 28/10/1974 rep. n. 13476

Trascritto presso la C. RR. II. di Pavia in data **25/11/1974** ai nn. **8279/6506**

**a favore di**

**OMISSIS** - codice fiscale **OMISSIS**

**OMISSIS** - codice fiscale **OMISSIS**

Per il diritto di **PROPRIETA'** per la quota di **1/2** ciascuno

Relativamente ad appezzamento di terreno in Magenta

- foglio 9, mappale 467

**contro**

**OMISSIS**

**OMISSIS**

Per il diritto di **PROPRIETA'** per la quota di **1/2** ciascuno

Relativamente ad appezzamento di terreno in Magenta

- foglio 9, mappale 467

**ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO**

\*\*\*

#### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

##### **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

nessuna

##### **Misure penali**

nessuna

**Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:**

---

nessuna

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

---

nessuno

**Ipotecche volontarie:**

---

nessuna

**Ipotecche giudiziali:**

---

nessuna

**Ipotecche legali:**

---

iscritta presso la C. RR. II. di Pavia in data **27/06/2005** ai nn. **12833/3468**  
derivante da **altro atto - IPOTECA LEGALE Derivante da 300 A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602** - n. rep. 12477/68 del 09/06/2005 emesso da ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A.

**a favore di**

**ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A.** - Sede MILANO (MI) - Codice fiscale 09816500152

Relativamente alle unità immobiliari in Magenta, Via De Amicis 40

- foglio 9, mappale 467 – catasto terreni  
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di **833/10.000**

**contro**

**OMISSIS** - Codice fiscale **OMISSIS**

Relativamente alle unità immobiliari in Magenta, Via De Amicis 40

- foglio 9, mappale 467 – catasto terreni  
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di **833/10.000**

Capitale **€ 190.564,71**

Tasso interesse annuo **8.4%**

Tasso interesse semestrale /

Interessi /

Spese /

Totale **€ 381.129,42**

**Pignoramenti:**

---

nessuno

**Altre trascrizioni:**

---

nessuna



### 3. VERIFICA URBANISTICO EDILIZIA

Si riportano di seguito i dati delle pratiche edilizie desunte dall'analisi del fascicolo urbanistico-edilizio visionato presso al P.A. di Magenta

- Istanza per concessione n 13139 del 11/07/1974 – PE 200/74 – nuova costruzione di cada d'abitazione
- Nulla osta a costruire del 17/10/1974 - PE 200/74 – nuova costruzione di cada d'abitazione
- **Permesso di abitabilità n 200/1974 del 30/12/1975**
- Istanza per concessione n 7992 del 29/04/1980 – PE 101/80\_ costruzione sopraalzo
- Concessione edilizia n 176/80 del 05/08/1980 – PE 101/80\_ costruzione sopraalzo
- Istanza per variante n 10674 del 21/05/1981 – PE 101/80\_ costruzione sopraalzo
- Concessione edilizia n 156/81 del 20/07/1981 – PE 101/80\_ costruzione sopraalzo
- **Permesso di abitabilità n 101/1980 del 06/05/1988**
- Istanza di permesso di costruire in sanatoria n 24672 del 10/07/2014 - PE n 289/2014
- Permesso di costruire in sanatoria n 28/14 del 04/09/2014

#### Conformità urbanistica rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

**verificata – conforme**

#### Conformità edilizia rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

**verificata – lievemente difforme**

- **LOTTO 1 – SUB 701 APPARTAMENTO AL PR**
  - Dichiarata presenza di arredo fisso di fatto non presente nella camera matrimoniale
  - Importo necessario all'eliminazione della difformità rilevata attraverso l'esecuzione delle opere di ripristino comprensivo di spese tecniche: **€ 3.000,00**
- **LOTTO 2 – SUB 2 APPARTAMENTO AL P1 sottotetto**
  - Dichiarata presenza di arredo fisso di fatto non presente nella camera matrimoniale e rilevata maggiore altezza di circa 10 cm rispetto a quella dichiarata all'imposta della falda inclinata
  - Importo necessario all'eliminazione della difformità rilevata attraverso l'esecuzione delle opere di ripristino comprensivo di spese tecniche: **€ 10.000,00**
- **LOTTO 3 – SUB 702 CANTINA AL PS1**
  - Realizzati tavolati con pareti mobili nel locale principale e presenza di sanitari
  - Importo necessario all'eliminazione della difformità rilevata attraverso la rimozione e lo smaltimento delle pareti mobili e dei sanitari comprensivo di spese tecniche: **€ 3.000,00**

**verificata – conforme**

- **LOTTO 4 – SUB 4 BOX AL PS1**
- **LOTTO 5 – SUB 703 BENI COMUNI**

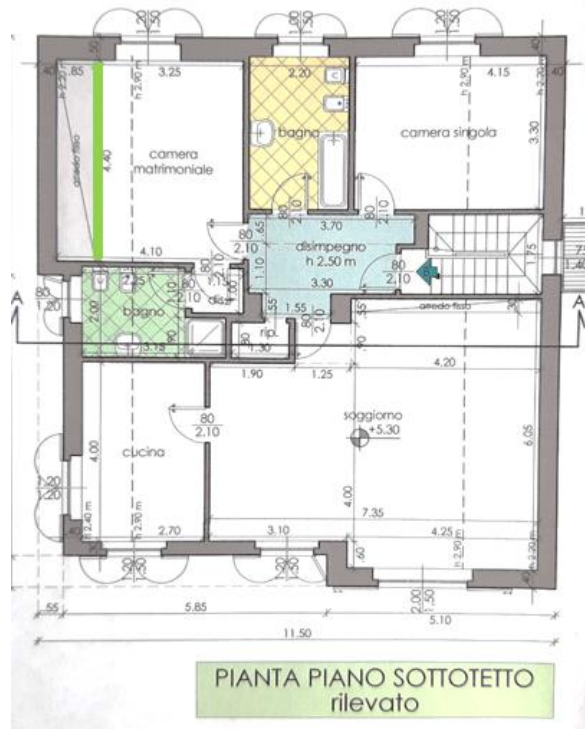
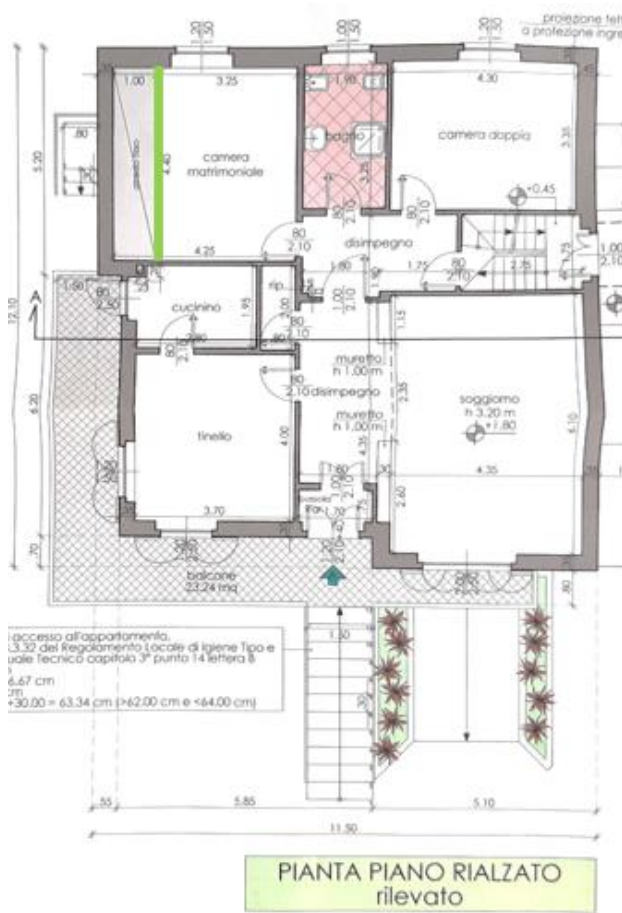
**Gli importi esposti per il ripristino della conformità edilizia (e conseguentemente catastale), formulati secondo una logica cautelativa, verranno detratti dal valore commerciale delle unità immobiliari in cui le difformità sono state rilevate e devono essere ritenuti suscettibili di variazioni a seguito di eventuali diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.**

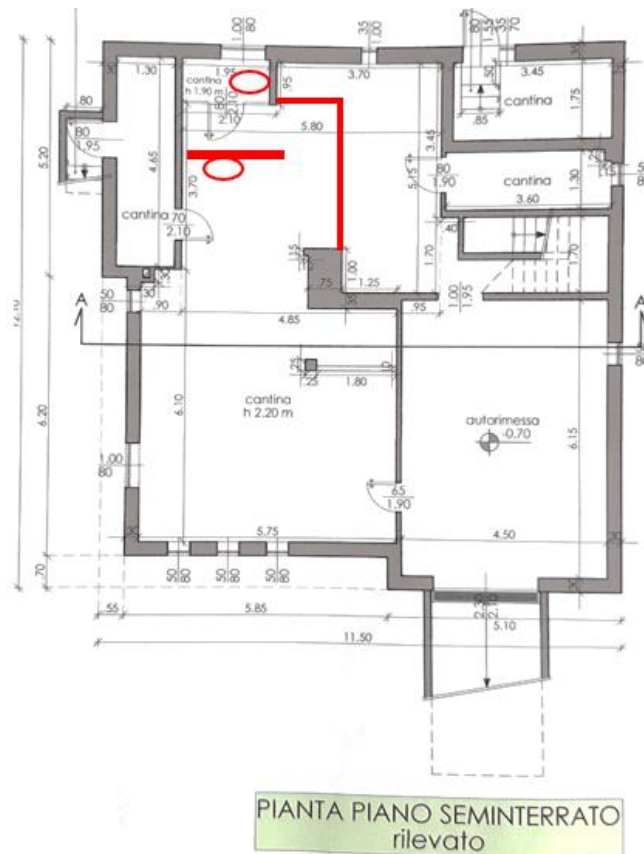
\*\*\*

Per maggiore chiarezza le difformità rilevate ed evidenziate rispetto al fascicolo edilizio e alle planimetrie catastali depositate presso il N.C.E.U. sono state in questa sede descritte anche graficamente.

**Legenda**

Porzioni realizzate in difformità █  
 Porzioni eliminate in difformità █





## 4. VERIFICA CONFORMITA' CATASTALE

Attestazione di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale ex art. 29, comma 1 bis della l. 27 febbraio 1985, n. 52

### Conformità catastale rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

#### verificata – difforme

- **LOTTO 2 – SUB 2      APPARTAMENTO AL P1 sottotetto**
  - Rilevata maggiore altezza di circa 10 cm rispetto a quella dichiarata all'imposta della falda inclinata
  - **Importo necessario all'eliminazione della difformità già incorporato in quello esposto al paragrafo 3 che precede**
- **LOTTO 3 – SUB 702      CANTINA AL PS1**
  - Realizzati tavolati con pareti mobili nel locale principale e presenza di sanitari
  - **Importo necessario all'eliminazione della difformità già incorporato in quello esposto al paragrafo 3 che precede**

#### verificata – conforme

- **LOTTO 1 – SUB 701      APPARTAMENTO AL PR**
- **LOTTO 4 – SUB 4      BOX AL PS1**
- **LOTTO 5 – SUB 703      BENI COMUNI**

Si precisa che per i Lotti 1 e 2 la realizzazione dell'arredo fisso nelle camere da letto per il ripristino della conformità edilizia renderebbe difformi le attuali planimetrie catastali per il singolo fattore descritto.

Il relativo conseguente aggiornamento è già stato conteggiato nei costi di ripristino della conformità edilizia e verrà detratto dal valore commerciale delle singole unità immobiliari



## 5. VALORI DI MERCATO ALL'ATTUALITA'

Le verifiche relative al compendio oggetto di accertamenti affidate alla scrivente in qualità di CTU **non prevedono indagini strumentali e/o analisi di laboratorio in merito ai materiali costituenti i beni oggetto di stima od in essi contenuti come anche la verifica dell'eventuale presenza di agenti inquinanti nel sottosuolo.**

Come da incarico ricevuto i beni oggetto di stima vengono valutati così come si presentano alla sola ispezione visiva dei medesimi senza l'ausilio di indagini strumentali o di laboratorio che dovrebbero essere specificatamente autorizzate

Il CTU riferisce quindi quanto emerso dai sopralluoghi effettuati, dalle informazioni messa a disposizione dalla proprietà e dalle risultanze degli atti reperiti presso la P.A.

### DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE

#### Calcolo delle superfici

La superficie reale rappresenta la dimensione fisica di un immobile, determinata secondo le modalità di rilievo. La superficie reale si distingue in Superficie principale e Superfici secondarie. Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri univoci di misurazione delle superfici reali degli immobili possono essere i seguenti:

- **superficie esterna lorda (SEL)**  
si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento
- **superficie interna lorda (SIL)**  
si intende l'area di una unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento
- **superficie interna netta (SIN)** si intende l'area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento e di m 1,50 per i locali sottotetto

La misurazione delle superfici principali, secondarie ed accessorie viene in questa sede effettuata considerando la **SEL** (superficie esterna lorda)

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**. Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati:

- **computo delle superfici**
  - 100%** delle superfici calpestabili;
  - 100%** delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
  - 50%** delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.
- **Rapporti mercantili applicati alle superfici**
  - 100%** delle superfici principali (residenziale abitabile)
  - 25%** dei balconi e terrazze scoperti;
  - 35%** dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su 3 lati);
  - 35%** dei patii e porticati;
  - 60%** delle verande;
  - 15%** dei giardini di appartamento;
  - 10%** dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale

Per il computo della superficie dei **vani accessori a servizio indiretto** dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, il criterio precedentemente descritto viene integrato con quanto definito nel **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**:

- 50%**, qualora comunicanti con i Vani Principali e i Vani Accessori a servizio diretto di quello principale;
- 25%** qualora non comunicanti

DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE				
Lotto 1 - SUB 701 – APPARTAMENTO AL PR				
corpo	destinazione	superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	rapporti mercantili	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
<b>A</b>	Appartamento – PR	127,52	1,00	127,52
<b>A</b>	Balcone – PR	32,20	0,25	8,05
<b>totale</b>		<b>159,72</b>		<b>135,57</b>

DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE				
Lotto 2 - SUB 2 – APPARTAMENTO AL P1				
corpo	destinazione	superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	rapporti mercantili	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
<b>A</b>	Appartamento h 290 cm – P1	84,31	1,00	84,31
<b>A</b>	Appartamento h < 290 cm – P1	41,59	0,94	39,09
<b>totale</b>		<b>125,9</b>		<b>123,4</b>

DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE				
Lotto 3 - SUB 702 – CANTINA AL PS1				
corpo	destinazione	superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	rapporti mercantili	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
<b>A</b>	Cantina – PS1	99,19	0,40	39,68
<b>totale</b>		<b>99,19</b>		<b>39,68</b>

## DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE

**Lotto 4 - SUB 4 – AUTORIMESSA AL PS1**

corpo	destinazione	superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	rapporti mercantili	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
<b>A</b>	Autorimessa – PS1	32,60	0,50	16,3
	<b>totale</b>	<b>32,6</b>		<b>16,3</b>

**DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE****Lotto 5 - SUB 703 – BENI COMUNI NON CENSIBILI – PS1/PT/P1**

corpo	destinazione	superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	rapporti mercantili	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
<b>A</b>	Scala comune – PS1/PT/P1	16,00	0,05	0,80
<b>B</b>	Cortile comune – PT	326,00	0,15	48,90
	<b>totale</b>	<b>342,00</b>		<b>49,70</b>

\*\*\*

**STATO OCCUPATIVO DEGLI IMMOBILI**

Per effettuare le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate (**cf. allegati 3A-3B**) relativamente all'esistenza di contratti di locazione e/o comodato registrati è stato seguito il seguente criterio:

- 1) **periodo di indagine dal 12/06/2006 al 22/06/2022**
- 2) **proprietari nel periodo di indagine**
  - o **OMISSIS** nato a **OMISSIS**  
Proprietà' 1/6
  - o **OMISSIS** nato **OMISSIS**  
Proprietà' 1/6
  - o **OMISSIS** nato a **OMISSIS**  
Proprietà' 3/6
- 3) **OMISSIS** nata a **OMISSIS**
- 4) **Immobile su quale limitare la ricerca:**  
**Immobile in comune di MAGENTA – VIA DE AMICIS 40 – 40/A - 42**  
Foglio 9  
Mappale 464  
Subalterno 2 – 4 – 701 – 702 – 3 - 1

**Stato occupativo degli immobili**

Dalle interrogazioni effettuate presso l'Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione, in essere, registrati a nome dei Sigg. **OMISSIS**, in qualità di dante causa.

\*\*\*

**VALORE DI MERCATO ALL'ATTUALITÀ****Criterio di stima**

La sottoscritta CTU, nella valutazione dei beni immobili oggetto di accertamento, 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 in cui si trovano

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 in diminuzione o in aumento.

### Critério di stima

Secondo gli standard internazionali di valutazione, il **valore di mercato** è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse, inteso come sopra, si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato (**Market Comparison Approach**, di seguito **MCA**).

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

Per il buon utilizzo del metodo sono necessari alcuni accorgimenti, di seguito:

1. Segmentazione del mercato
2. Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive
3. Misurazione delle superfici
4. Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative
5. Il Metodo del confronto di mercato (MCA)

### Fonti di informazioni

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano
- osservatori del mercato di:
  - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate - II SEMESTRE 2021
  - Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI - II SEMESTRE 2021
- Agenzie immobiliari

### Bollettini RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI - II SEMESTRE 2021



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: MAGENTA

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE

Codice zona: C2

Microzona: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1200	1500	L	4,2	5,3	L
Abitazioni civili	Ottimo	1600	2300	L	5,4	7,7	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1450	1750	L	4,3	5,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1100	1400	L	3,6	4,2	L
Box	Normale	700	950	L	3	4,2	L
Ville e Villini	Ottimo	1850	2250	L	5,7	7,6	L
Ville e Villini	Normale	1450	1850	L	4,7	5,6	L

Spazio disponibile per annotazioni



QUOTAZIONI IMMOBILIARI > LOMBARDIA > MILANO (MI) > MAGENTA

# Magenta (MI)

Via Edmondo De Amicis, 40, 20013 Magenta Mi, I

**ZONA** ZONA SEMICENTRALE

Posizione Zona Semicentro

Quotazioni  
Abitazioni & Ville

Quotazioni  
Uffici & Negozi

Quotazioni  
Box & Posti auto

Quotazioni di Vendita
Quotazioni di Affitto

**Abitazioni in stabili di 1° fascia**  
Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona

Valore minimo Euro <b>1.501</b>	Valore medio Euro <b>1.732</b>	Valore massimo Euro <b>1.962</b>
------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------

**Abitazioni in stabili di fascia media**  
Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona

Valore minimo Euro <b>1.320</b>	Valore medio Euro <b>1.519</b>	Valore massimo Euro <b>1.718</b>
------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------

**Abitazioni in stabili di 2° fascia**  
Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona

Valore minimo Euro <b>1.037</b>	Valore medio Euro <b>1.135</b>	Valore massimo Euro <b>1.233</b>
------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------

**Ville & Villini**  
Quotazioni di Ville e Porzioni di ville

Valore minimo Euro <b>1.593</b>	Valore medio Euro <b>1.803</b>	Valore massimo Euro <b>2.013</b>
------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------

Dati estrapolati dagli annunci immobiliari attuali per immobili appartenenti agli stessi segmenti di mercato di quelli principali oggetto di stima





1.150,00 €/mq per l'appartamento di cui ai LOTTI 1  
 1.150,00 €/mq per l'appartamento di cui ai LOTTI 2  
 700,00 €/mq per la cantina di cui al LOTTO 3  
 (NB. Presenza di Importanti fenomeni infiltrativi)  
 900,00 €/mq per l'autorimessa di cui al LOTTO 4  
 900,00 €/mq per le parti comuni di cui al LOTTO 5

I prezzi medi di mercato verranno di seguito applicati alle superfici ragguagliate (commerciali) delle varie unità immobiliari **maggiorate della proporzionale quota di parti comuni** come di seguito calcolate

#### Calcolo attribuzione delle parti comuni ai vari lotti

Superficie commerciale totale delle parti comuni **mq 49,70**

LOTTO	DESTINAZIONE	SUB	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ	% DI PARTI COM DA ATTRIBUIRE	SUP. DI PARTI COM ATTRIBUITA MQ
LOTTO 1	Appartamento PR	701	135,57	43%	21,371
LOTTO 2	Appartamento P1	2	123,4	39%	19,383
LOTTO 3	Cantina PS1	702	39,68	13%	6,461
LOTTO 4	Autorimessa PS1	4	16,30	5%	2,485
		<b>totale</b>	<b>314,95</b>		<b>49,70</b>

#### Determinazione Valore di Mercato Attuale dei vari lotti comprensivi delle parti comuni

VALUTAZIONE COMMERCIALE					
Lotto 1 - SUB 701 – APPARTAMENTO AL PR + LOTTO 5 SUB 703					
corpo	descrizione	sup. comm. lorda (m <sup>2</sup> )	prezzo medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	valore di mercato intero 1/1 €	valore di mercato arrotondato €
A	Appartamento PR	135,57	1.150,00	€ 155.905,50	€ 156.000,00
AB	Quota di parti comuni	21,37	900,00	€ 19.233,00	€ 19.000,00
	<b>totale</b>	<b>156,94</b>		<b>€ 175.138,50</b>	<b>€ 175.000,00</b>

VALUTAZIONE COMMERCIALE					
Lotto 2 - SUB 2 – APPARTAMENTO AL P1 + LOTTO 5 SUB 703					
corpo	descrizione	sup. comm. lorda (m <sup>2</sup> )	prezzo medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	valore di mercato intero 1/1 €	valore di mercato arrotondato €
A	Appartamento P1	123,40	1.150,00	€ 141.910,00	€ 142.000,00
AB	Quota di parti comuni	19,38	900,00	€ 17.442,00	€ 17.000,00
	<b>totale</b>	<b>156,94</b>		<b>€ 159.352,00</b>	<b>€ 159.000,00</b>

VALUTAZIONE COMMERCIALE					
Lotto 3 - SUB 702 – CANTINA AL PS1+ LOTTO 5 SUB 703					
corpo	descrizione	sup. comm. lorda (m <sup>2</sup> )	prezzo medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	valore di mercato intero 1/1 €	valore di mercato arrotondato €

<b>A</b>	Cantina PS1	99,19	700,00	€ 69.433,00	€ 69.000,00
<b>AB</b>	Quota di parti comuni	6,46	900,00	€ 5.814,00	€ 6.000,00
<b>totale</b>		<b>156,94</b>		<b>€ 95.085,00</b>	<b>€ 75.000,00</b>

VALUTAZIONE COMMERCIALE					
Lotto 4 - SUB 4 – AUTORIMESSA AL PS1+ LOTTO 5 SUB 703					
corpo	descrizione	sup. comm. lorda (m <sup>2</sup> )	prezzo medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	valore di mercato intero 1/1 €	valore di mercato arrotondato €
<b>A</b>	Autorimessa PR	32,60	900,00	€ 29.340,00	€ 29.000,00
<b>AB</b>	Quota di parti comuni	2,48	900,00	€ 2.232,00	€ 2.000,00
<b>totale</b>		<b>156,94</b>		<b>€ 31.572,00</b>	<b>€ 31.000,00</b>

\*\*\*

#### DETERMINAZIONE VALORE COMMERCIALE INTERO COMPENDIO ALL'ATTUALITA'

LOTTO	SUB	VALORE COMMERCIALE €	DETRAZIONI PER DIFFORMITÀ €	VALORE COMMERCIALE DEFINITIVO €
LOTTO 1	701	175.000,00	- 3.000,00	172.000,00
LOTTO 2	2	159.000,00	- 10.000,00	149.000,00
LOTTO 3	702	75.000,00	- 3.000,00	72.000,00
LOTTO 4	4	31.000,00	- 0,00	31.000,00
		<b>€ 440.000,00</b>	<b>- 16.000,00</b>	<b>€ 424.000,00</b>

\*\*\*

Definizione economica delle quote di comproprietà dei condividenti rispetto al patrimonio immobiliare valutato in  
€ 424.000,00

**RISPETTO AI COMPROPRIETARI**

**OMISSIS - Codice fiscale OMISSIS \** € 162.334,33

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 3/6

•	<b>LOTTO 1</b>	subalterno <b>701</b>	€ 172.000,00	QUOTA	€ 86.000,00
•	<b>LOTTO 3</b>	subalterno <b>702</b>	€ 72.000,00	QUOTA	€ 36.000,00
•	<b>LOTTO 4</b>	subalterno <b>4</b>	€ 31.000,00	QUOTA	€ 15.500,00

Per il diritto di **PROPRIETA'** per la quota di 1/6 di cui

•	<b>LOTTO 2</b>	subalterno <b>2</b>	€ 149.000,00	QUOTA	€ 24.833,33
---	----------------	---------------------	--------------	-------	-------------

**OMISSIS - Codice fiscale OMISSIS** € 95.502,00

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/6

•	<b>LOTTO 1</b>	subalterno <b>701</b>	€ 172.000,00	QUOTA	€ 28.666,67
•	<b>LOTTO 3</b>	subalterno <b>702</b>	€ 72.000,00	QUOTA	€ 12.000,00
•	<b>LOTTO 4</b>	subalterno <b>4</b>	€ 31.000,00	QUOTA	€ 5.166,67

Per il diritto di **PROPRIETA'** per la quota di 2/6 di cui

•	<b>LOTTO 2</b>	subalterno <b>2</b>	€ 149.000,00	QUOTA	€ 49.666,67
---	----------------	---------------------	--------------	-------	-------------

**OMISSIS - Codice fiscale OMISSIS** € 95.502,00

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/6

•	<b>LOTTO 1</b>	subalterno <b>701</b>	€ 172.000,00	QUOTA	€ 28.666,67
•	<b>LOTTO 3</b>	subalterno <b>702</b>	€ 72.000,00	QUOTA	€ 12.000,00
•	<b>LOTTO 4</b>	subalterno <b>4</b>	€ 31.000,00	QUOTA	€ 5.166,67

Per il diritto di **PROPRIETA'** per la quota di 2/6 di cui

•	<b>LOTTO 2</b>	subalterno <b>2</b>	€ 149.000,00	QUOTA	€ 49.666,67
---	----------------	---------------------	--------------	-------	-------------

**OMISSIS - Codice fiscale OMISSIS** € 70.666,67

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/6

•	<b>LOTTO 1</b>	subalterno <b>701</b>	€ 172.000,00	QUOTA	€ 28.666,67
•	<b>LOTTO 3</b>	subalterno <b>702</b>	€ 72.000,00	QUOTA	€ 12.000,00
•	<b>LOTTO 4</b>	subalterno <b>4</b>	€ 31.000,00	QUOTA	€ 5.166,67

Per il diritto di **PROPRIETA'** per la quota di 1/6 di cui

•	<b>LOTTO 2</b>	subalterno <b>2</b>	€ 149.000,00	QUOTA	€ 24.833,00
---	----------------	---------------------	--------------	-------	-------------

\*\*\*

**Definizione economica delle quote di comproprietà dei condividenti rispetto al patrimonio immobiliare valutato in € 424.000,00**

**RISPETTO AGLI IMMOBILI**



**LOTTO 1**

foglio 9, mappale 467, subalterno 701	<b>APPARTAMENTO PR</b>	<b>€ 172.000,00</b>
<b>OMISSIS</b>	quota 3/6	€ 86.000,00
<b>OMISSIS</b>	quota 1/6	€ 28.666,67
<b>OMISSIS</b>	quota 1/6	€ 28.666,67
<b>OMISSIS</b>	quota 1/6	€ 28.666,67

**LOTTO 2**

foglio 9, mappale 467, subalterno 2	<b>APPARTAMENTO P1</b>	<b>€ 149.000,00</b>
<b>OMISSIS</b>	quota 1/6	€ 24.833,33
<b>OMISSIS</b>	quota 2/6	€ 49.666,67
<b>OMISSIS</b>	quota 2/6	€ 49.666,67
<b>OMISSIS</b>	quota 1/6	€ 24.833,33

**LOTTO 3**

foglio 9, mappale 467, subalterno 702	<b>CANTINA PS1</b>	<b>€ 72.000,00</b>
<b>OMISSIS</b>	quota 3/6	€ 36.000,00
<b>OMISSIS</b>	quota 1/6	€ 12.000,00
<b>OMISSIS</b>	quota 1/6	€ 12.000,00
<b>OMISSIS</b>	quota 1/6	€ 12.000,00

**LOTTO 4**

foglio 9, mappale 467, subalterno 4	<b>AUTORIMESSA PS1</b>	<b>€ 31.000,00</b>
<b>OMISSIS</b>	quota 3/6	€ 15.500,00
<b>OMISSIS</b>	quota 1/6	€ 5.166,67
<b>OMISSIS</b>	quota 1/6	€ 5.166,67
<b>OMISSIS</b>	quota 1/6	€ 5.166,67

\*\*\*

**Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:**

- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate in perizia;
- Il valutatore dichiara di non trovarsi in situazione di conflitto d'interesse;
- Il valutatore dichiara di aver redatto la presente valutazione in conformità alla norma

UNI 11612:2015;

- Il valutatore dichiara di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.
- Il valutatore dichiara di aver svolto personalmente l'incarico e per questo lo sottoscrive.

**Rapporto di valutazione immobiliare in conformità alla norma UNI 11612:2015**

**Committente:** Tribunale di Milano

**Scopo della valutazione:** Contenzioso Civile

**Data sopralluogo:** 22/06/2022

**Data valutazione:** 18/09/2022

**Data relazione:** 19/09/2022

**Ubicazione immobile:** Magenta (MI) – via De Amicis 40, 40/A, 42

\*\*\*

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Con Osservanza  
Milano, 19/09/2022

Il CTU  
Arch. Elisabetta Nicoletti



**ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE TECNICA:**

- allegato\_1\_visure storiche per immobile
- allegato\_2\_planimetrie catastali
- allegato\_3\_planimetrie catastali\_SEL
- allegato\_4\_ATTO ACQUISTO TERRENO\_TESTAMENTO
- allegato\_5\_note ipocatastali estratte
- allegato\_6A\_ISTANZA ACCESSO AGLI ATTI AgE
- allegato\_6B\_esito indagine locazioni\_AgE
- allegato\_7\_fascicolo urbanistico\_edilizio

**ELENCO OSSERVAZIONI DEI CONSULENTI TECNICI DI PARTE  
ALLA BOZZA DI RELAZIONE**

**OSSERVAZIONI DI PARTE ATTRICE  
OMISSIS**

Assistita dall' Avv. BALDINI VALENTINA

Comunicazione pec pervenuta in data 06/10/2022

**OMISSIS**

Nessuna osservazione segnalata

\*\*\*

**OSSERVAZIONI DI PARTI CONVENUTE  
OMISSIS**

Assistite dall' Avv. SPAGNUOLI GIAMPAOLO

Comunicazione pec pervenuta in data 06/10/2022

**OMISSIS**

Nessuna osservazione segnalata

\*\*\*

**AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE  
CONTUMACE**

Nessuna comunicazione pervenuta  
Nessuna osservazione segnalata

\*\*\*

**CONCLUSIONI DEFINITIVE**

Schematizzazione dei lotti assunta

LOTTO	FOG	MAPP	SUB	CATEG CATAST	LIVELLO	CORPO	DESTINAZIONE D'USO
LOTTO 1	9	464	701	A/7	PR	A	APPARTAMENTO
					PR	A	BALCONE
LOTTO 2	9	464	2	A/7	P1	A	APPARTAMENTO
LOTTO 3	9	464	702	C/2	PS1	A	DEPOSITI
LOTTO 4	9	464	4	C/6	PS1	A	AUTORIMESSA
LOTTO 5	9	464	703	BCNC	PS1/PT/P1	A	SCALA COMUNE
					PT	B	CORTILE COMUNE

**LOTTO 1**

**FOG. 9 - MAPP 464 - SUB 701**

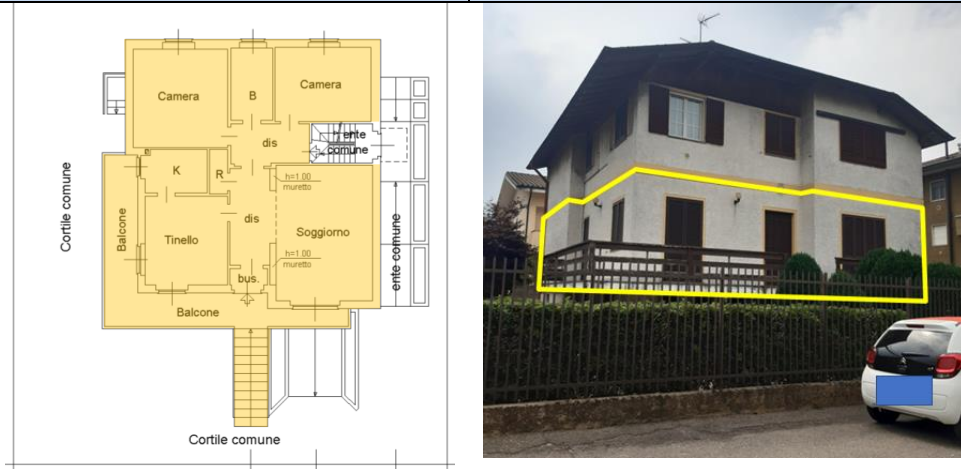


**Descrizione consistenza catastale del bene**

Abitazione in villino posta al PR avente 2 accessi: il primo attraverso scala esterna posta verso Via De Amicis, il secondo da scala comune interna posta sul lato nord; composta di 4 locali con cucina abitabile, ingresso, 2 disimpegni, ripostiglio, bagno e balcone

**Superficie esterna lorda totale mq 160 circa**

**PLANIMETRIA CATASTALE - PR | VISTA ESTERNA**



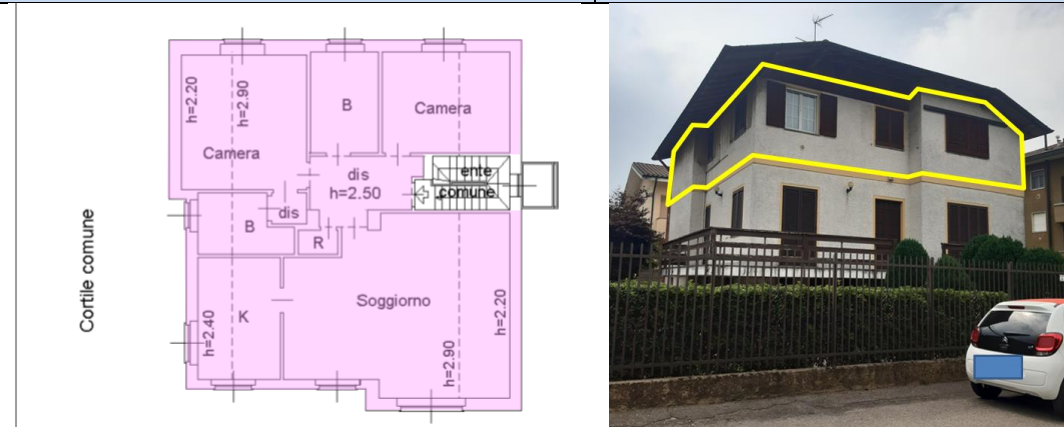
**LOTTO 2 | FOG. 9 - MAPP 464 - SUB 2**

**Descrizione consistenza catastale del bene**

Abitazione in villino posta al P1 sottotetto avente accesso da scala comune interna posta sul lato nord; composta di 3 locali con cucina abitabile, ingresso, disimpegno, ripostiglio e 2 bagni

**Superficie esterna lorda totale mq 126 circa**

**PLANIMETRIA CATASTALE - P1 | VISTA ESTERNA**



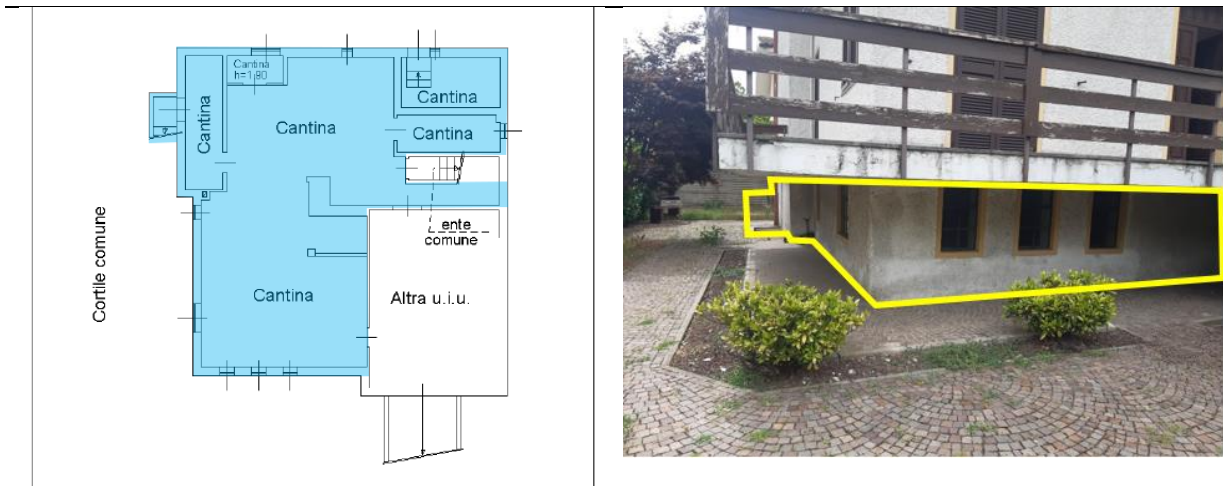
**LOTTO 3 | FOG. 9 - MAPP 464 - SUB 702**

**Descrizione consistenza catastale del bene**

Cantina posta al PS1 avente accesso da scala esterna a sud e da scala comune interna posta sul lato nord; composta di 5 vani, di cui 1 destinato a centrale termica

**Superficie esterna lorda totale mq 99 circa**

**PLANIMETRIA CATASTALE - PS1 | VISTA ESTERNA**



**LOTTO 4**

**FOG. 9 - MAPP 464 - SUB 4**

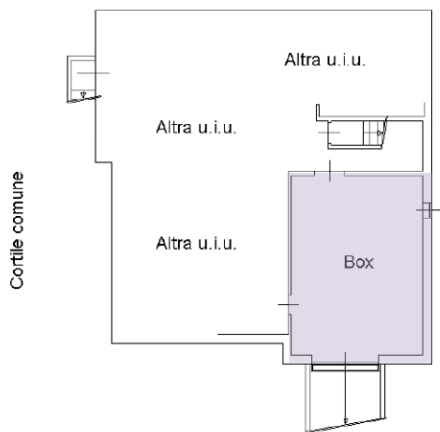
**Descrizione consistenza catastale del bene**

Autorimessa posta al PS1 avente accesso da rampa esterna e da cantina sub 702

**Superficie esterna lorda totale mq 33 circa**

**PLANIMETRIA CATASTALE – PS1**

**VISTA ESTERNA**



\*\*\*

**Conformità urbanistica rispetto allo stato dei luoghi rilevato:**

verificata – conforme

**Conformità edilizia rispetto allo stato dei luoghi rilevato:**

**verificata – lievemente difforme**

- **LOTTO 1 – SUB 701 APPARTAMENTO AL PR**
  - Dichiarata presenza di arredo fisso di fatto non presente nella camera matrimoniale
  - Importo necessario all'eliminazione della difformità rilevata attraverso l'esecuzione delle opere di ripristino comprensivo di spese tecniche: **€ 3.000,00**
- **LOTTO 2 – SUB 2 APPARTAMENTO AL P1 sottotetto**
  - Dichiarata presenza di arredo fisso di fatto non presente nella camera matrimoniale e rilevata maggiore altezza di circa 10 cm rispetto a quella dichiarata all'imposta della falda inclinata
  - Importo necessario all'eliminazione della difformità rilevata attraverso l'esecuzione delle opere di ripristino comprensivo di spese tecniche: **€ 10.000,00**
- **LOTTO 3 – SUB 702 CANTINA AL PS1**
  - Realizzati tavolati con pareti mobili nel locale principale e presenza di sanitari
  - Importo necessario all'eliminazione della difformità rilevata attraverso la rimozione e lo smaltimento delle pareti mobili e dei sanitari comprensivo di spese tecniche: **€ 3.000,00**

**verificata – conforme**

- **LOTTO 4 – SUB 4 BOX AL PS1**
- **LOTTO 5 – SUB 703 BENI COMUNI**

**Gli importi esposti per il ripristino della conformità edilizia (e conseguentemente catastale), formulati secondo una logica cautelativa, verranno detratti dal valore commerciale delle unità immobiliari in cui le difformità sono state rilevate e devono essere ritenuti suscettibili di variazioni a seguito di eventuali diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.**

**Conformità catastale rispetto allo stato dei luoghi rilevato:**

**verificata – difforme**

- **LOTTO 2 – SUB 2 APPARTAMENTO AL P1 sottotetto**
  - Rilevata maggiore altezza di circa 10 cm rispetto a quella dichiarata all'imposta della falda inclinata
  - **Importo necessario all'eliminazione della difformità già incorporato in quello esposto al paragrafo 3 che precede**
- **LOTTO 3 – SUB 702 CANTINA AL PS1**
  - Realizzati tavolati con pareti mobili nel locale principale e presenza di sanitari
  - **Importo necessario all'eliminazione della difformità già incorporato in quello esposto al paragrafo 3 che precede**

**verificata – conforme**

- **LOTTO 1 – SUB 701 APPARTAMENTO AL PR**
- **LOTTO 4 – SUB 4 BOX AL PS1**
- **LOTTO 5 – SUB 703 BENI COMUNI**

**Si precisa che per i Lotti 1 e 2 la realizzazione dell'arredo fisso nelle camere da letto per il ripristino della conformità edilizia renderebbe difformi le attuali planimetrie catastali per il singolo fattore descritto. Il relativo conseguente aggiornamento è già stato conteggiato nei costi di ripristino della conformità edilizia e verrà detratto dal valore commerciale delle singole unità immobiliari**

**VALORI DI MERCATO ALL'ATTUALITA'**

**DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE**



DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE				
Lotto 1 - SUB 701 – APPARTAMENTO AL PR				
corpo	destinazione	superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	rapporti mercantili	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
A	Appartamento – PR	127,52	1,00	127,52
A	Balcone – PR	32,20	0,25	8,05
<b>totale</b>		<b>159,72</b>		<b>135,57</b>

DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE				
Lotto 2 - SUB 2 – APPARTAMENTO AL P1				
corpo	destinazione	superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	rapporti mercantili	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
A	Appartamento h 290 cm – P1	84,31	1,00	84,31
A	Appartamento h < 290 cm – P1	41,59	0,94	39,09
<b>totale</b>		<b>125,9</b>		<b>123,4</b>

DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE				
Lotto 3 - SUB 702 – CANTINA AL PS1				
corpo	destinazione	superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	rapporti mercantili	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
A	Cantina – PS1	99,19	0,40	39,68
<b>totale</b>		<b>99,19</b>		<b>39,68</b>

DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE				
Lotto 4 - SUB 4 – AUTORIMESSA AL PS1				
corpo	destinazione	superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	rapporti mercantili	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
A	Autorimessa – PS1	32,60	0,50	16,3
<b>totale</b>		<b>32,6</b>		<b>16,3</b>

DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE				
Lotto 5 - SUB 703 – BENI COMUNI NON CENSIBILI – PS1/PT/P1				
corpo	destinazione	superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	rapporti mercantili	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
A	Scala comune – PS1/PT/P1	16,00	0,05	0,80
B	Cortile comune – PT	326,00	0,15	48,90
<b>totale</b>		<b>342,00</b>		<b>49,70</b>

\*\*\*

#### STATO OCCUPATIVO DEGLI IMMOBILI

Dalle interrogazioni effettuate presso l'Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione, in essere, registrati a nome dei Sigg. **OMISSIS**, in qualità di dante causa.

#### VALORE DI MERCATO ALL'ATTUALITÀ

**Prezzo medio unitario di mercato** al mq (**superficie commerciale lorda**) assunto per ogni lotto oggetto di accertamento tecnico

**1.150,00 €/mq** per l'appartamento di cui ai LOTTI 1

1.150,00 €/mq per l'appartamento di cui ai LOTTI 2  
 700,00 €/mq per la cantina di cui al LOTTO 3  
 (NB. Presenza di Importanti fenomeni infiltrativi)  
 900,00 €/mq per l'autorimessa di cui al LOTTO 4  
 900,00 €/mq per le parti comuni di cui al LOTTO 5

I prezzi medi di mercato verranno di seguito applicati alle superfici ragguagliate (commerciali) delle varie unità immobiliari **maggiorate della proporzionale quota di parti comuni** come di seguito calcolate

#### Calcolo attribuzione delle parti comuni ai vari lotti

Superficie commerciale totale delle parti comuni **mq 49,70**

LOTTO	DESTINAZIONE	SUB	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ	% DI PARTI COM DA ATTRIBUIRE	SUP. DI PARTI COM ATTRIBUITA MQ
LOTTO 1	Appartamento PR	701	135,57	43%	21,371
LOTTO 2	Appartamento P1	2	123,4	39%	19,383
LOTTO 3	Cantina PS1	702	39,68	13%	6,461
LOTTO 4	Autorimessa PS1	4	16,30	5%	2,485
<b>totale</b>			<b>314,95</b>		<b>49,70</b>

#### Determinazione Valore di Mercato Attuale dei vari lotti comprensivi delle parti comuni

VALUTAZIONE COMMERCIALE					
Lotto 1 - SUB 701 – APPARTAMENTO AL PR + LOTTO 5 SUB 703					
corpo	descrizione	sup. comm. lorda (m <sup>2</sup> )	prezzo medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	valore di mercato intero 1/1 €	valore di mercato arrotondato €
A	Appartamento PR	135,57	1.150,00	€ 155.905,50	€ 156.000,00
AB	Quota di parti comuni	21,37	900,00	€ 19.233,00	€ 19.000,00
<b>totale</b>		<b>156,94</b>		<b>€ 175.138,50</b>	<b>€ 175.000,00</b>

VALUTAZIONE COMMERCIALE					
Lotto 2 - SUB 2 – APPARTAMENTO AL P1 + LOTTO 5 SUB 703					
corpo	descrizione	sup. comm. lorda (m <sup>2</sup> )	prezzo medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	valore di mercato intero 1/1 €	valore di mercato arrotondato €
A	Appartamento P1	123,40	1.150,00	€ 141.910,00	€ 142.000,00
AB	Quota di parti comuni	19,38	900,00	€ 17.442,00	€ 17.000,00
<b>totale</b>		<b>156,94</b>		<b>€ 159.352,00</b>	<b>€ 159.000,00</b>

VALUTAZIONE COMMERCIALE					
Lotto 3 - SUB 702 – CANTINA AL PS1+ LOTTO 5 SUB 703					
corpo	descrizione	sup. comm. lorda (m <sup>2</sup> )	prezzo medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	valore di mercato intero 1/1 €	valore di mercato arrotondato €

<b>A</b>	Cantina PS1	99,19	700,00	€ 69.433,00	€ 69.000,00
<b>AB</b>	Quota di parti comuni	6,46	900,00	€ 5.814,00	€ 6.000,00
<b>totale</b>		<b>156,94</b>		<b>€ 95.085,00</b>	<b>€ 75.000,00</b>

VALUTAZIONE COMMERCIALE					
Lotto 4 - SUB 4 – AUTORIMESSA AL PS1+ LOTTO 5 SUB 703					
corpo	descrizione	sup. comm. lorda (m <sup>2</sup> )	prezzo medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	valore di mercato intero 1/1 €	valore di mercato arrotondato €
<b>A</b>	Autorimessa PR	32,60	900,00	€ 29.340,00	€ 29.000,00
<b>AB</b>	Quota di parti comuni	2,48	900,00	€ 2.232,00	€ 2.000,00
<b>totale</b>		<b>156,94</b>		<b>€ 31.572,00</b>	<b>€ 31.000,00</b>

\*\*\*

DETERMINAZIONE VALORE COMMERCIALE INTERO COMPENDIO ALL'ATTUALITA'				
LOTTO	SUB	VALORE COMMERCIALE €	DETRAZIONI PER DIFFORMITÀ €	VALORE COMMERCIALE DEFINITIVO €
LOTTO 1	701	175.000,00	- 3.000,00	172.000,00
LOTTO 2	2	159.000,00	- 10.000,00	149.000,00
LOTTO 3	702	75.000,00	- 3.000,00	72.000,00
LOTTO 4	4	31.000,00	- 0,00	31.000,00
		<b>€ 440.000,00</b>	<b>- 16.000,00</b>	<b>€ 424.000,00</b>

\*\*\*

Definizione economica delle quote di comproprietà dei condividenti rispetto al patrimonio immobiliare valutato in  
€ 424.000,00

**RISPETTO AI COMPROPRIETARI**



**OMISSIS**

				<b>€ 162.334,33</b>
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 3/6				
•	<b>LOTTO 1</b>	subalterno <b>701</b>	€ <b>172.000,00</b>	<b>QUOTA</b> € <b>86.000,00</b>
•	<b>LOTTO 3</b>	subalterno <b>702</b>	€ <b>72.000,00</b>	<b>QUOTA</b> € <b>36.000,00</b>
•	<b>LOTTO 4</b>	subalterno <b>4</b>	€ <b>31.000,00</b>	<b>QUOTA</b> € <b>15.500,00</b>
Per il diritto di <b>PROPRIETA'</b> per la quota di 1/6 di cui				
•	<b>LOTTO 2</b>	subalterno <b>2</b>	€ <b>149.000,00</b>	<b>QUOTA</b> € <b>24.833,33</b>

**OMISSIS**

				<b>€ 95.502,00</b>
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/6				
•	<b>LOTTO 1</b>	subalterno <b>701</b>	€ <b>172.000,00</b>	<b>QUOTA</b> € <b>28.666,67</b>
•	<b>LOTTO 3</b>	subalterno <b>702</b>	€ <b>72.000,00</b>	<b>QUOTA</b> € <b>12.000,00</b>
•	<b>LOTTO 4</b>	subalterno <b>4</b>	€ <b>31.000,00</b>	<b>QUOTA</b> € <b>5.166,67</b>
Per il diritto di <b>PROPRIETA'</b> per la quota di 2/6 di cui				
•	<b>LOTTO 2</b>	subalterno <b>2</b>	€ <b>149.000,00</b>	<b>QUOTA</b> € <b>49.666,67</b>

**OMISSIS**

				<b>€ 95.502,00</b>
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/6				
•	<b>LOTTO 1</b>	subalterno <b>701</b>	€ <b>172.000,00</b>	<b>QUOTA</b> € <b>28.666,67</b>
•	<b>LOTTO 3</b>	subalterno <b>702</b>	€ <b>72.000,00</b>	<b>QUOTA</b> € <b>12.000,00</b>
•	<b>LOTTO 4</b>	subalterno <b>4</b>	€ <b>31.000,00</b>	<b>QUOTA</b> € <b>5.166,67</b>
Per il diritto di <b>PROPRIETA'</b> per la quota di 2/6 di cui				
•	<b>LOTTO 2</b>	subalterno <b>2</b>	€ <b>149.000,00</b>	<b>QUOTA</b> € <b>49.666,67</b>

**OMISSIS**

				<b>€ 70.666,67</b>
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/6				
•	<b>LOTTO 1</b>	subalterno <b>701</b>	€ <b>172.000,00</b>	<b>QUOTA</b> € <b>28.666,67</b>
•	<b>LOTTO 3</b>	subalterno <b>702</b>	€ <b>72.000,00</b>	<b>QUOTA</b> € <b>12.000,00</b>
•	<b>LOTTO 4</b>	subalterno <b>4</b>	€ <b>31.000,00</b>	<b>QUOTA</b> € <b>5.166,67</b>
Per il diritto di <b>PROPRIETA'</b> per la quota di 1/6 di cui				
•	<b>LOTTO 2</b>	subalterno <b>2</b>	€ <b>149.000,00</b>	<b>QUOTA</b> € <b>24.833,00</b>

\*\*\*

**Definizione economica delle quote di comproprietà dei condividenti rispetto al patrimonio immobiliare valutato in**

- riportate in perizia;
- Il valutatore dichiara di non trovarsi in situazione di conflitto d'interesse;
  - Il valutatore dichiara di aver redatto la presente valutazione in conformità alla norma UNI 11612:2015;
  - Il valutatore dichiara di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
  - Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
  - Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
  - Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.
  - Il valutatore dichiara di aver svolto personalmente l'incarico e per questo lo sottoscrive.

**Rapporto di valutazione immobiliare in conformità alla norma UNI 11612:2015**

**Committente:** Tribunale di Milano

**Scopo della valutazione:** Contenzioso Civile

**Data sopralluogo:** 22/06/2022

**Data valutazione:** 18/09/2022

**Data relazione:** 15/10/2022

**Ubicazione immobile:** Magenta (MI) – via De Amicis 40, 40/A, 42

\*\*\*

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Con Osservanza  
Milano, 15/10/2022

Il CTU  
Arch. Elisabetta Nicoletti



**ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE TECNICA:**

- allegato\_1\_visure storiche per immobile
- allegato\_2\_planimetrie catastali
- allegato\_3\_planimetrie catastali\_SEL
- allegato\_4\_ATTO ACQUISTO TERRENO\_TESTAMENTO
- allegato\_5\_note ipocatastali estratte
- allegato\_6A\_ISTANZA ACCESSO AGLI ATTI AgE
- allegato\_6B\_esito indagine locazioni\_AgE
- allegato\_7\_fascicolo urbanistico\_edilizio