

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 494/2021

Giudice delle esecuzioni: **dottorssa Flavia Boniolo.**

Aggiornamento 12 luglio 2023

RELAZIONE DI STIMA.

Lotto unico.

composto da un appartamento in villa (piano terra, primo, secondo e interrato) sito in via Giuseppe Verdi 9 a Magenta (MI) con autorimessa sita in via Giuseppe Verdi 7 a Magenta (MI)¹ e terreno annesso e da un appartamento di tipo economico, (piano terra e interrato) sito in via Giuseppe Verdi 9 a Magenta (MI).



¹ Nella nota di trascrizione del pignoramento e nell'Istanza di vendita viene riportata tale unità al civico 9.



0. INDICE SINTETICO

Dati catastali

Corpo A

Bene in Magenta (MI) in via Giuseppe Verdi 9 a Magenta, piano terra, primo, secondo e interrato.
Categoria A8, abitazione in villa.

Dati catastali: **Foglio 6, Particella 322, Subalterno 701.**

Corpo B

Bene in Magenta (MI) in via Giuseppe Verdi 7 a Magenta, piano interrato.
Categoria C6, autorimessa.

Dati catastali: **Foglio 6, Particella 322, Subalterno 703.**

Corpo C

Bene in Magenta (MI) in via Giuseppe Verdi 9 a Magenta, piano terra e interrato.
Categoria A3, abitazione di tipo economico.

Dati Catastali: **Foglio 6, Particella 322, Subalterno 702.**

Stato occupativo

Corpi A e B: al sopralluogo, libero ai fini della procedura, abitato e arredato l'appartamento; praticamente vuota l'autorimessa

Corpo C: al sopralluogo, libero ai fini della procedura, abitato saltuariamente e arredato.

Contratti di locazione in essere.

Nessuno.

Comproprietari.

Nessuno.

Prezzo totale, al netto delle decurtazioni da libero, Euro 1.307.175,00 (valore arrotondato)

Dall'atto di provenienza si apprende che i tre immobili costituiscono un unico complesso immobiliare; nella presente relazione, data la possibilità di vendere separatamente la villa rispetto all'appartamento, si è proposta una suddivisione in lotti che naturalmente non impedisce una valutazione o vendita complessiva.

Per la stesura del presente documento e per i criteri di valutazione dei beni, ci si attiene al quesito del giudice e alle consuetudini della III Sezione immobiliare del Tribunale di Milano.

Dei documenti reperiti (e eventualmente allegati) non si assume responsabilità: si tratta di una stima sintetica secondo il principio dell'ordinarietà e con valutazione rispetto allo stato dei luoghi riscontrato e con verifica del migliore e più conveniente uso rispetto al segmento di mercato. Si considera l'ambito specifico della vendita forzata.

Il rilievo è stato effettuato in loco sulla base delle planimetrie opportunamente verificate nella scala.



LOTTO UNICO.**Appartamento (corpo A)**

tipo abitazione in villa con giardino / cortile esterno di pertinenza in cui è presente anche un posto auto coperto da tettoia.

Autorimessa (corpo B)²**Appartamento (corpo C)****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.****Corpo A****1.1 Descrizione del bene.**

In Comune di Magenta (MI) via Giuseppe Verdi 9, unità ad uso abitazione, piano terra, primo, secondo e interrato.

Note.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 24.10.2022 (data foto).

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato.

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile.

Comproprietari, nessuno.

1.3 Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Magenta (MI).

Dati identificativi, **Foglio 6, Particella 322, Subalterno 701.**

Dati classamento: categoria A8, classe 1, consistenza 17 vani, superficie catastale totale 517 mq, escluse aree scoperte 512 mq, rendita catastale 3.468,00 Euro.

Indirizzo: via Giuseppe Verdi 9 a Magenta (MI).

(Dati derivanti da: *Atto di Provenienza (Allegato D)*, *Visura storica per immobile (Allegato F)*).

– **Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui agli atti di pignoramento e alle note di trascrizione.**

Nella nota di trascrizione del pignoramento e nell'Istanza di vendita viene riportata tale unità al civico 9.

Corpo B**1.4 Descrizione del bene.**

In Comune di Magenta (MI) via Giuseppe Verdi 7, autorimessa, al piano interrato.

Note.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 24.10.2022.

1.5 Quote e tipologia del diritto pignorato.

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile.

Comproprietari, nessuno.

1.6 Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Magenta (MI).

Dati identificativi, **Foglio 6, Particella 322, Subalterno 703.**

Dati classamento: categoria C6, classe 2, superficie catastale 58 mq, rendita catastale 158,76 Euro.

Indirizzo: via Giuseppe Verdi 7 a Magenta (MI).

(Dati derivanti da: *Atto di Provenienza (Allegato D)*, *Visure storiche per immobile (Allegati F)*).

² La pertinenzialità non è esplicitamente espressa nell'atto di acquisto.



Corpo A**1.7 Descrizione del bene.**

In Comune di Magenta (MI), via Giuseppe Verdi 9, unità ad uso abitazione, piano terra (rialzato) e interrato.

Note.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 24.10.2022.

1.8 Quote e tipologia del diritto pignorato.

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile.

Comproprietari, nessuno.

1.9 Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Magenta (MI).

Dati identificativi, **Foglio 6, Particella 322, Subalterno 702**

Dati classamento: categoria A3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 75 mq, escluse aree scoperte 74 mq, rendita catastale 207,87 Euro.

Indirizzo: via Giuseppe Verdi 9 a Magenta (MI).

(Dati derivanti da: *Atto di Provenienza (Allegato D)*, *Visura storica per immobile (Allegati F)*).

1.10 Coerenze (da atto di provenienza) in un sol corpo (Lotti 1 e 2).

A Nord particelle 306, 428 e 439, a Est particella 325, a Sud via G. Verdi, a Ovest particelle 320, 315 e 313

2. DESCRIZIONE DEI BENI

Corpi A e B**2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona.**

In Comune di Magenta (MI).

Fascia/zona: centrale: Comune di Magenta (MI).

Destinazione prevalente, residenziale.

Tipologia prevalente, fabbricati destinati ad abitazioni, residenze del tipo popolare economico e civile.

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

Servizi offerti dalla zona: scuole di ogni grado, supermercati, piccole attività commerciali, ampie zone verdi destinate a parchi urbani per lo sport e il tempo libero.

Principali collegamenti pubblici: di superficie, tramite treno a 700 m (stazione di Magenta), tramite bus, la fermata più vicina della linea metropolitana Rho Fiera (dista circa 20 km) sulla linea M1 (linea rossa).

Collegamento alla rete autostradale: a circa 10 Km l'accesso alla A4 (Autostrada Torino Trieste), che consente il collegamento con la città di Milano e con la rete autostradale nazionale.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (Rilievo fotografico Allegato A).

Le unità immobiliari in oggetto della relazione sono collocate su un lotto trapezoidale, con accesso dai civici 7 e 9 di via Giuseppe Verdi a Magenta; il lotto confina da un lato con la pubblica via e dagli altri tre lati altre proprietà. Sul lotto si ergono tre corpi di fabbrica distinti, posti in continuità tra loro.

Il corpo di fabbrica principale è costituito da un edificio a pianta rettangolare; si sviluppa su due livelli fuori terra, un livello mansarda e un livello interrato; i prospetti sono piuttosto semplici, con finestre allineate su ogni piano e tetto a falde; la finitura è a intonaco, tinteggiata nei toni del bianco; il tetto, come visibile dall'interno presenta struttura portante in legno.

Il secondo corpo di fabbrica, presenta pianta rettangolare, si erge su un unico livello e accoglie la zona soggiorno e cucina; la copertura è piana, il prospetto è quasi totalmente occupato dagli ampi serramenti che affacciano sul giardino di proprietà; la finitura esterna è a intonaco, tinteggiata nei toni del bianco.

Il terzo corpo di fabbrica presenta una pianta allungata, con tre lati regolari e un lato che ricalca linee curve; costituito dal solo piano interrato/seminterrato; accoglie al suo interno una piscina e spazi di servizio annessi; presenta finitura a intonaco, tinteggiata nei toni del bianco.



Attorno ai corpi di fabbrica un ampio giardino circonda i fabbricati; la porzione antistante il fabbricato presenta pavimentazione in ciottoli e zone a verde, oltre che un pergolato che consente il ricovero al coperto dei veicoli; la porzione sul retro presenta una piccola zona pavimentata e un'ampia zona a verde.

- Struttura: in calcestruzzo armato e mattoni;
- facciate: finitura intonaco tintecciato nei toni del bianco;
- Accesso al fabbricato dalla strada: recinzione in muratura intonacata nei toni del bianco, cancelli in ferro battuto verniciati nei toni del grigio.
- ascensore: assente;
- portineria: assenti;
- condizioni generali dello stabile: più che buone.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (*Rilievo fotografico Allegato A*).

L'unità immobiliare oggetto della relazione si sviluppa su quattro livelli: il piano terra/rialzato, il primo piano, il piano secondo/sottotetto e il piano interrato.

Si accede all'unità immobiliare al piano rialzato, attraverso un portoncino blindato che conduce a una zona di ingresso; da questo spazio, una scala interna consente di accedere ai diversi livelli dell'unità; si accede anche ad una zona studio; dal lato dello studio, un disimpegno consente l'accesso a un bagno e alla cucina; la cucina è rivolta ad un'ampia zona soggiorno/pranzo con affaccio sul giardino (corpo di fabbrica 2).

Al primo piano, tramite la scala centrale, è possibile accedere a un disimpegno che consente l'accesso alla camera da letto principale, a una cabina armadio e ad un ampio bagno; dal lato opposto si accede a due ulteriori camere da letto, collegate tra loro da un disimpegno che consente a sua volta l'accesso a un secondo bagno. Il secondo piano (mansarda) è suddiviso in un disimpegno, che consente l'accesso ai due locali principali e a un bagno.

Infine, il piano interrato il cui accesso avviene dalla taverna, ospita spazi quali taverna, lavanderia, cantina e centrali termiche di abitazione e piscina con i servizi annessi.

L'unità immobiliare presenta pavimentazione in parquet, essenza tipo ciliegio nella maggior parte degli ambienti alternata a pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato nei toni del grigio.

I serramenti esterni sono in legno, con doppio vetro e chiusure del tipo? Le porte sono in legno tamburato con finitura effetto legno. Il riscaldamento è autonomo distribuito mediante pannelli radianti a pavimento, fatta eccezione per il piano interrato in cui viene distribuito tramite radiatori; è presente un sistema di aria condizionata, distribuita in tutti gli ambienti, mediante split.

In sintesi.

- Quadrupla esposizione e velux in copertura;
- quattro bagni aerati e lavanderia areata;
- finitura delle pareti: tintecciatura, rivestimenti in piastrelle ceramiche nei bagni fino ad altezza della porta.
- pavimenti: in parquet alternate a piastrelle ceramiche;
- porta d'accesso: blindata con copertine nei toni del bianco
- infissi esterni: in legno con vetro doppio;
- porte interne: in legno tamburato;
- impianto citofonico: presente audio e video;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: centralizzato, distribuito pannelli radianti a pavimento e radiatori in acciaio;
- l'acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia;
- servizi igienici: bagni con attacchi per 3,4,5, apparecchi sanitari; lavanderia con attacchi per pilozzo e lavatrice;
- impianto di condizionamento: presente.

In linea generale l'appartamento si presenta in buone condizioni.

Corpo B (autorimessa).

Si accede all'autorimessa da cancello carrabile (sulla planimetria catastale viene riportato il civico 7, che tuttavia non è rappresentato sulla strada), in ferro battuto elettrificato su via Giuseppe Verdi; da qui,



attraverso una rampa con pavimentazione in pietra naturale (tipo sanpietrini) è possibile accedere all'autorimessa che viene chiusa attraverso una porta sezionale elettrificata verniciata nei toni del grigio; al suo interno presenta pavimentazione in pietra naturale (la medesima della rampa di accesso) e finitura delle pareti a intonaco tinte nei toni del bianco. L'autorimessa è collegata alla centrale termica.

Corpo C (appartamento di tipo economico).

Si accede all'unità immobiliare, al piano rialzato, tramite un piccolo balcone; attraverso il portoncino di ingresso si accede alla zona soggiorno-cottura, a un disimpegno che consente a sua volta l'accesso al bagno e alla camera da letto.

In questo ultimo locale è presente una scala che porta ad un piano semi-interrato ove è ubicato un ulteriore bagno e due locali destinati a ripostiglio. Il bagno al piano terra è dotato di due apparecchi sanitari (lavabo e vaso) e attacco lavatrice; il bagno al piano interrato è dotato di quattro apparecchi sanitari (vasca).

L'appartamento presenta pavimenti e rivestimenti in piastrelle ceramiche, serramenti esterni in legno con doppio vetro e tende oscuranti a rullo. Le porte sono in legno tamburato. Il riscaldamento è distribuito mediante radiatori in acciaio collocati in ogni ambiente e prodotto verosimilmente dalla stessa caldaia dell'appartamento di cui al Corpo A. L'appartamento è provvisto di aria condizionata.

In sintesi.

- **Doppia esposizione;**
- **due bagni ciechi,** il primo con attacco per due apparecchi sanitari e lavatrice il secondo con attacco per quattro apparecchi sanitari;
- finitura delle pareti: tinteggiatura, rivestimenti in piastrelle ceramiche nei bagni fino ad altezza della porta.
- pavimenti: piastrelle ceramiche;
- porta d'accesso: con semplice blindatura;
- infissi esterni: in legno con vetro doppio;
- porte interne: in legno tamburato;
- impianto citofonico: presente audio e video;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: comune con l'unità di cui al corpo 1, distribuito radiatori in alluminio;
- l'acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia;
- impianto di condizionamento: presente.

In linea generale l'appartamento si presenta in buone condizioni.

2.4 Certificazioni energetiche.

Le certificazioni energetiche risultano scadute; le unità immobiliari in oggetto ai subalterni 701 e 702, sono state dotate degli attestati di certificazione energetica rilasciati in data 10.06.2011; si precisa inoltre che l'unità immobiliare in oggetto al subalterno 703 non rientra fra quelle per le quali è necessaria la dotazione dell'attestato di certificazione energetica ovvero dell'attestato di qualificazione energetica previsto in sua sostituzione dall'art.11 D. Lgs 192/2005, in quanto trattasi di unità immobiliare priva di impianti di qualsiasi specie e natura.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti.

La certificazione di conformità degli impianti è stata visionata durante il sopralluogo e acquisita ma non viene qui allegata; nell'atto di acquisto del 2012 si precisa che *...La parte venditrice garantisce la conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza vigente al momento della loro realizzazione.*

2.6 Certificazioni di idoneità statica.

La certificazione di idoneità statica/il certificato di collaudo è presente **(Allegati G)**



3. STATO OCCUPATIVO.

3.1 Detenzione dei beni.

Al momento del sopralluogo, effettuato il 24.10.2022, è stato possibile accedere ai beni e si è constatato che i Corpi A e B, al sopralluogo, liberi ai fini della procedura, abitato e arredato l'appartamento; praticamente vuota l'autorimessa.

Corpo C, al sopralluogo, libero a fini della procedura, abitato saltuariamente e arredato.

(Rilievo fotografico **Allegato A**).

3.2 Esistenza di contratti di locazione.

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni in oggetto di procedura e aventi l'esecutata quale *dante causam* come verificato (**Allegato C**).

4. PROVENIENZA (**Allegato D**).

4.1 Attuali proprietari.

- per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.
- In forza di Atto tra vivi – compravendita, in autentica del notaio Giuseppe Parazzini, con sede in Milano (MI), numero di repertorio 9.026 /69.214 del 29.12.2011, trascritto a Pavia in data 04.01.2012, ai numeri 162/232

Elenco annotazioni: annotazione numero di repertorio 1.783 R.G. 13.072 del 20.08.2012 cancellazione condizione sospensiva (da *Certificazione notarile* in atti).

4.2 Precedenti proprietari.

Al ventennio il bene era di proprietà di:

- In forza di Atto tra vivi – compravendita, in autentica del notaio Francesco Maragliano, con sede in Milano (MI), numero di repertorio 63.820 del 04.07.1994, trascritto a Pavia in data 26.07.1994, ai numeri 6.349/8.792

La compravendita riguardava un immobile ad uso abitazione, **Foglio 6, Particella 322, Subalterno 1**, cat. A/3, **sito in** via Giuseppe Verdi 7,9 a Magenta (MI), unito alle **Particelle 323, Subalterno 2 e Particella 324** e un immobile ad uso abitazione, **Foglio 6, Particella 322, Subalterno 2**, cat. A/3, vani 5, **sito in** via Giuseppe Verdi 7,9 a Magenta (MI), unito alle particelle **323, Subalterno 1**.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (**Allegati E**).

Dalla *Certificazione notarile* in atti, alla data dell'18 maggio 2021 a firma del notaio in Milano Gigino Rollo, implementata dall'acquisizione dell'*Atto di provenienza* (**Allegato D**) e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, per l'immobile (elenco sintetico senza restrizioni (**Allegato E**) + estrazione di note al ventennio (nessuna nota nel ventennio sino alla data della presente relazione) si evince che, oltre a quanto, già scritto non vi sono altri elementi da osservare.

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni.
Nessuna.



- Misure penali.
Nessuna.
- Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite ecc.
Nessuna.
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso.
Nessuna.
- Eventuali note.
Nessuna.

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (corpi A e B).

Iscrizioni.

- Ipoteca volontaria, iscritta il 12.04.2016 ai numeri 961/5.338
- Ipoteca volontaria, iscritta il 13.04.2016 ai numeri 969/5.383
- Ipoteca volontaria, iscritta il 26.02.2018 ai numeri 502/3.095
- Ipoteca giudiziale iscritta il 2.11.2020
- Ipoteca giudiziale iscritta il 17.11.2020

Pignoramenti.

Pignoramento del 07.04.2021

Trascrizioni.

Compravendita trascritta a Pavia il 04.01.2012, ai numeri 162/232 derivante da atto tra vivi-compravendita, con atto del notaio Giuseppe Parazzini in Milano (MI), numero di repertorio 9.026 /69.214 del 29.12.201.

5.3 Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6. CONDOMINIO.

L'unità immobiliare non fa parte di un condominio.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (Allegati H).

La richiesta agli atti di fabbrica del Comune di Magenta è stata effettuata il 29.06.2022; ad oggi, non risulta evasa; sono stati reperiti, tuttavia, alcuni elaborati in possesso della proprietà.

- Pratica edilizia 42/95:

Tale pratica edilizia riguarda l'ampliamento e la ristrutturazione del fabbricato; è stata presentata a nome di Concessione edilizia 81/95 del 25.05.1995



- Concessione edilizia del tipo Variante in corso d'opera n. 95/97 del 10.10.1997;
- Concessione edilizia del tipo variante finale 14/99 del 24.02.1999.
- Richiesta di Agibilità del 15.09.1999.
- Certificato di Collaudo opere in conglomerato cementizio armato e struttura metallica (data e timbro non visibili).
- Dichiarazione dell'impianto a regola d'arte del 15.05.1999
- Denuncia di inizio attività del 02.03.1998, per la realizzazione del cancello e della recinzione.
- Comunicazione di inizio attività edilizia libera del 14.12.2011 riguardante gli immobili distinti al catasto del Comune di Magenta al Foglio 6, Particella 322 e Subalterni 701,702,703, riguardanti *Piccole modifiche interne consistenti nella rimozione di tre porte e nuova posa di una.*

Nell'atto di provenienza si precisa che:

- che le opere di costruzione di quanto in oggetto sono state iniziate in data anteriore al 1° Settembre 1967 e che successivamente a tale data sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi tutti rilasciati dal Comune di Magenta e precisamente:
- Concessione edilizia 81/95 Pratica Edilizia 42/95 in data 25.05.1995 per ampliamento e ristrutturazione;
- Concessione edilizia in variante 95/97 Pratica Edilizia 42/95 in data 10.10.1997 per ampliamento e ristrutturazione;
- Concessione edilizia in variante 14/99 Pratica Edilizia 42/95 in data 24.02.1999 per ampliamento e ristrutturazione;
- Comunicazione di inizio attività edilizia libera in data 14.12.2011 per piccole modifiche interne.
- Per l'immobile è stato rilasciato dal Comune di Magenta il certificato di abitabilità in data 6.04.2000.

7.2 Conformità urbanistica.

Le unità immobiliari sono conformi dal punto di vista urbanistico alle attuali prescrizioni urbanistiche.

7.3 Conformità edilizia.

Dagli atti in possesso della proprietà si deduce che le unità immobiliari sono conformi e conforme dal punto di vista edilizio.

7.4 Conformità catastale.

Al sopralluogo, le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi.

(Allegato G) .



8. CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza.

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23.03.1998) come segue.

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Superficie utile netta	S.n.r.	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata (commerciale)
Corpo A					
appartamento in villa	444,64	368,6		100%	444,64
balconi	480			30%	144,00
cantina e vani accessori			219,53	25%	54,88
					643,52
Corpo B					
autorimessa	61,47			25%	15,37
Terreno					
			965,00	3,5%	33,78
Corpo C					
appartamento	102	66,79		100%	102,00
cantina e vani accessori			61,47		15,36
					117,37

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

Scopo della stima viene identificato con il valore di mercato, inteso come il più probabile prezzo a cui in condizioni di ordinarietà le unità immobiliari oggetto di valutazione, potrebbero essere oggetto di compravendita.

Più precisamente, l'ipotesi assunta a base del procedimento di stima consiste nel ritenere che l'attuale e più probabile valore delle unità immobiliari nelle condizioni di cui sopra e secondo quanto precisato nella presente relazione, coincida con il massimo prezzo che un venditore sarebbe disposto ad accettare, in condizioni di ordinarietà, per l'acquisto della suddetta unità, dedotti i costi (materiali, professionali e tributari e di quelli per la loro eventuale messa a norma). L'intero procedimento di stima sarà svolto alla luce del **postulato dell'ordinarietà**: il compratore ipotetico sarà un operatore economico dotato di capacità normali e la formulazione del giudizio in merito al valore al quale i prodotti edilizi potranno essere compravenduti, si baseranno sul medesimo concetto di ordinarietà.

Inoltre, si considera il **migliore e il più conveniente uso** che, nel caso specifico per gli immobili in oggetto di valutazione (rispetto al relativo segmenti di mercato), corrisponde a quello attuale per localizzazione, dimensione, posizione: il migliore e più conveniente uso resta quello di abitazione.

Non si considera, qui, alcun valore di trasformazione poiché le destinazioni d'uso ufficiali sono perfettamente compatibili con il "più conveniente e miglior uso".

Considerato il tipo edilizio, la destinazione d'uso anche in relazione alle percentuali presenti in zona, si è adottato il procedimento di **stima sintetica** considerando gli immobili **a corpo e non a misura**, così come si sono rilevati al momento del sopralluogo, con le riduzioni proprie del caso: infatti, al valore medio di scambio



relativo a zone omogenee da diversi punti di vista (anche sociale) e in un periodo di tempo predeterminato (ultimo anno), sono stati applicati **parametri di differenziazione (qui riduzione)** in base alle specifiche degli immobili in oggetto rispetto ad immobili comparabili confrontati con la superficie e con le caratteristiche quantitative e qualitative delle unità, adeguatamente indicizzate oltre che al caso particolare della vendita forzata. La valutazione tiene anche conto dello stato occupativo.

- Agenzia Delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare – 1° semestre 2022 – zona B1 –che dà quotazioni per Abitazioni di tipo Civile in stato Normale **da Euro/mq 1.500 a Euro/mq 2.100**
- Agenzia Delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare – 1° semestre 2022 – zona B1 –che dà quotazioni per Abitazioni di tipo Economico in stato Normale **da Euro/mq 1.100 a Euro/mq 1.150**
- TeMa Milano, periodo: 2° semestre 2022, zona provincia, Settore Nord-Ovest
Centro - Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio **da Euro/mq 1.200 a Euro/mq 1.750**
Centro – Autorimesse, **da Euro 15.850,00 a Euro 20.000,00**
Centro - Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare **da Euro/mq 850 a Euro/mq 1.150** (qui si considera il caso del Corpo C)
- Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: nessun immobile comparabile trovato (proprietà terra – cielo) nello specifico segmento immobiliare.

A seguito della trasmissione della relazione, la proprietà ha dato riscontro soprattutto in ordine al funzionamento degli impianti:

Nell'immobile risultano presenti due caldaie ma funzionante una sola.

Le due stanze al primo piano e il bagno non sono riscaldate.

L'impianto di condizionamento delle mansarde è non funzionante e andrebbe sostituita la moto condensante con una nuova macchina anche perché questa funzionava con vecchio gas.

La piscina ha sicuramente una perdita importante perché l'ultima volta che è stata riempita ha allagato il piano seminterrato facendo scoppiare tutte le pareti, le quali dovranno essere scrostate e ripristinati l'intonaco e la tinteggiatura. Le pompe che si trovano sotto la piscina sono peraltro raggiungibili solo attraverso un tunnel. Il pavimento di tutta la casa va mantenuto o rifatto per l'usura e presenza in casa di due cani di taglia media (i quali hanno contribuito all'usura con tanti graffi e macchiature) Il giardino ha bisogno di manutenzione e di sostituzione di piante morte causa bagnatura insufficiente l'estate scorsa. Tutte le piante richiedono potature.

Alla luce di quanto sopra, la proprietà ha richiesto una revisione della valutazione effettuata supportando la richiesta anche con documentazione relativa a altri immobili proposti in vendita.

La sottoscritta ritiene che le problematiche evidenziate (già, peraltro, accennate durante il sopralluogo) così sistematizzate ammettano una revisione della stima in diminuzione che di seguito si riporta. Viceversa, visionate le situazioni proposte in vendita non se ne è ritrovata alcuna comparabile con quella oggetto della presente relazione.



9.2 Valutazione Lotti

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Superficie utile netta	S.n.r.	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata (commerciale)	Prezzo unitario	Valore
Corpo A							
appartamento in villa	444,64	368,6		100%	444,64		
balconi	480			30%	144,00		
cantina e vani accessori			219,53	25%	54,88		
					643,52	1.750,00	1.126.164,38
Corpo B							
autorimessa	61,47			25%	15,37		40.000,00
Terreno							
			965,00	4,0%	38,60	1.750,00	67.550,00
Corpo C							
appartamento	102	66,79		100%	102,00		
cantina e vani accessori			61,47		15,36		
					117,37	1.200,00	140.844,00
							1.374.558,38



9.3 Adeguamenti e correzioni della stima.

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati in questa relazione.

N.B. si tratta prezzi base d'asta consigliati, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

Corpo A	
Valore stimato	1.126.164,38
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	56.308,22
Spese tecniche indicative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	
Prezzo a base d'asta per il <u>Corpo A al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e</u>	1.069.856,16
arrotondato	1.069.855,00
Corpo B	
Valore stimato	40.000,00
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	2.000,00
Spese tecniche indicative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	
Prezzo a base d'asta per il <u>Corpo B al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e</u>	38.000,00
arrotondato	38.000,00
Terreno	
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	2.026,50
Prezzo a base d'asta per il <u>terreno al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e</u>	65.523,50
arrotondato	65.520,00
Corpo C	
Valore stimato	140.844,00
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	7.042,20
Spese tecniche indicative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	
Prezzo a base d'asta per il <u>Corpo C al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e</u>	133.801,80
arrotondato	133.800,00
Totale	1.307.175,00



10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE.

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

...

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

...

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE.

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura

Gli atti di fabbrica e i progetti edilizi sono stati acquisiti dalle copie conformi messe a disposizione dalla proprietà.

La sottoscritta, architetto Alessandra Ubertazzi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al creditore procedente a mezzo posta elettronica certificata e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto riferisce con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano 12 luglio 2023



l'esperto nominato,

