

INDICE SINTETICO

Dati Catastali:

Beni in Magenta, Via Manfredo Fanti n. 22 - piano 3-5

Categoria: A3 [appartamento]

Dati Catastali: **foglio 9 particella 263 subalterno 14**

Stato occupativo: occupato dalla proprietà

Contratti di locazione in essere: nessuno

Comproprietari: nessuno

Conformità edilizia: conforme

Conformità catastale: conforme

Valore di mercato stimato: € 68.000,00

Prezzo al netto delle decurtazioni:

da libero: € 61.000,00

da occupato: € 49.000,00

LOTTO 001
(APPARTAMENTO CON SOLAIO)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

Piena proprietà di **appartamento** sito nel Comune di Magenta, a circa 20 Km a ovest del Comune di Milano, in Piazza Kennedy n. 40 (catastalmente via Manfredo Fanti n. 22).

Piazza Kennedy risulta nelle vicinanze del centro cittadino e della Stazione Ferroviaria.

L'**appartamento**, ubicato al piano terzo e con doppio affaccio (a ovest su spazi esterni comuni e a est su piazza Kennedy), è composto da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, una camera, un bagno e due balconi, oltre a locale solaio al piano sottotetto.

Nota: al momento del sopralluogo, sulla porta di ingresso dell'appartamento è presente una targhetta con il nome del precedente proprietario "M. NOSOTTI" mentre sulla porta del solaio è riportato il nome "NOSOTTI" scritto a mano.

1.1. Descrizione del bene

Trattasi di **appartamento**, ubicato al piano terzo e con doppio affaccio (a ovest su spazi esterni comuni e a est su piazza Kennedy), composto da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, una camera e un bagno e due balconi, oltre a locale **solaio** al piano quinto sottotetto.

L'altezza interna dell'appartamento è di circa 3,00 m.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è da considerarsi buono.

Lo stato di manutenzione del solaio è da considerarsi pessimo.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Il pignoramento insiste sulla **quota di 1/1 di proprietà** del bene.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Trezzano Sul Naviglio come segue: (All. B)

Intestati:

- **XXXXXX XXXX** nato in IUGOSLAVIA (EE) il 17/04/1980 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Proprietà 1/1;

Dati identificativi: foglio 9, particella 263, subalterno 14;

Dati di classamento: categoria appartamento A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 68 m², rendita € 313,75;

Indirizzo e piano Magenta, via Manfredo Fanti n. 22, piano 3-5;

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente:

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Nota: l'immobile è catastalmente individuato in via Manfredo Fanti n. 22 ma il corretto indirizzo è piazza Kennedy n. 40.

1.4. Coerenze

Dell'appartamento da nord in senso orario: altro mappale; piazza Kennedy; altra unità immobiliare e spazi comuni; cortile comune.

Del solaio da nord in senso orario: vano scala comune; disimpegno comune; altra unità immobiliare; cortile comune.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

È stata verificata la corrispondenza tra i dati catastali e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

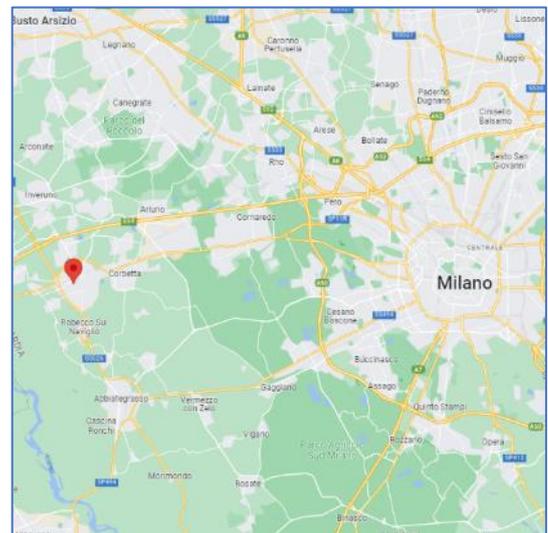
Il bene è sito nel Comune di Magenta, a circa 20 Km a ovest del Comune di Milano, in Piazza Kennedy n. 40 (catastalmente via Manfredo Fanti n. 22).

Piazza Kennedy risulta nelle vicinanze del centro cittadino e della Stazione Ferroviaria.

La zona è principalmente a destinazione residenziale e sono presenti numerose attività commerciali. Il traffico nella zona è intenso ed i parcheggi sono scarsi. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi (nel raggio di 2 km): biblioteca, uffici comunali, centro sportivo, ufficio postale, farmacia, ospedale, supermercato, negozi al dettaglio, asilo nido, scuola elementare, scuola media inferiore e superiore, spazi verdi.

Principali collegamenti pubblici: Autobus distante 250 m (trasporto pubblico urbano Magenta, Linea Verde e linea Rossa); ferrovia distante 750 m (stazione di Magenta); autostrada distante 6 Km (svincolo A4 Torino-Trieste).



2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Trattasi di fabbricato di livello civile, con accesso direttamente da strada, di cinque piani fuori terra oltre piano seminterrato e piano sottotetto. Il piano terra è riservato ad attività commerciali.

Il complesso si presenta in stato manutentivo normale.

Descrizione delle componenti edilizie dell'edificio:

Portone di ingresso: portone in metallo e vetro.

Pareti esterne: il rivestimento è in intonaco.

Pareti interne: in intonaco tinteggiato.

Scale: rivestimento dei gradini in marmo.

Pavimentazione interna: in marmo alla palladiana.

Copertura: a falde non praticabile con coppi di cotto.

Solai: in laterocemento.

Strutture verticali: in c.a.

Impianto Elettrico: sottotraccia.

Impianto citofonico: presente e funzionante.

Impianto ascensore: assente



Foto 1 - Ingresso allo stabile

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Trattasi di **appartamento** (con doppio affaccio a est su piazza Kennedy e a ovest su parti esterne comuni) ubicato al piano terzo e composto da ingresso, cucina, soggiorno, camera e bagno oltre a due balconi e vano **soffitto** al piano quinto sottotetto.

Nota: al momento del sopralluogo, sulla porta di ingresso dell'appartamento è presente una targhetta con il nome del precedente proprietario "M. NOSOTTI" mentre sulla porta del soffitto è riportato il nome "NOSOTTI" scritto a mano.

L'altezza interna è compresa tra circa 3,00 m.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è da considerarsi buono.

Lo stato di manutenzione del solaio è da considerarsi pessimo.

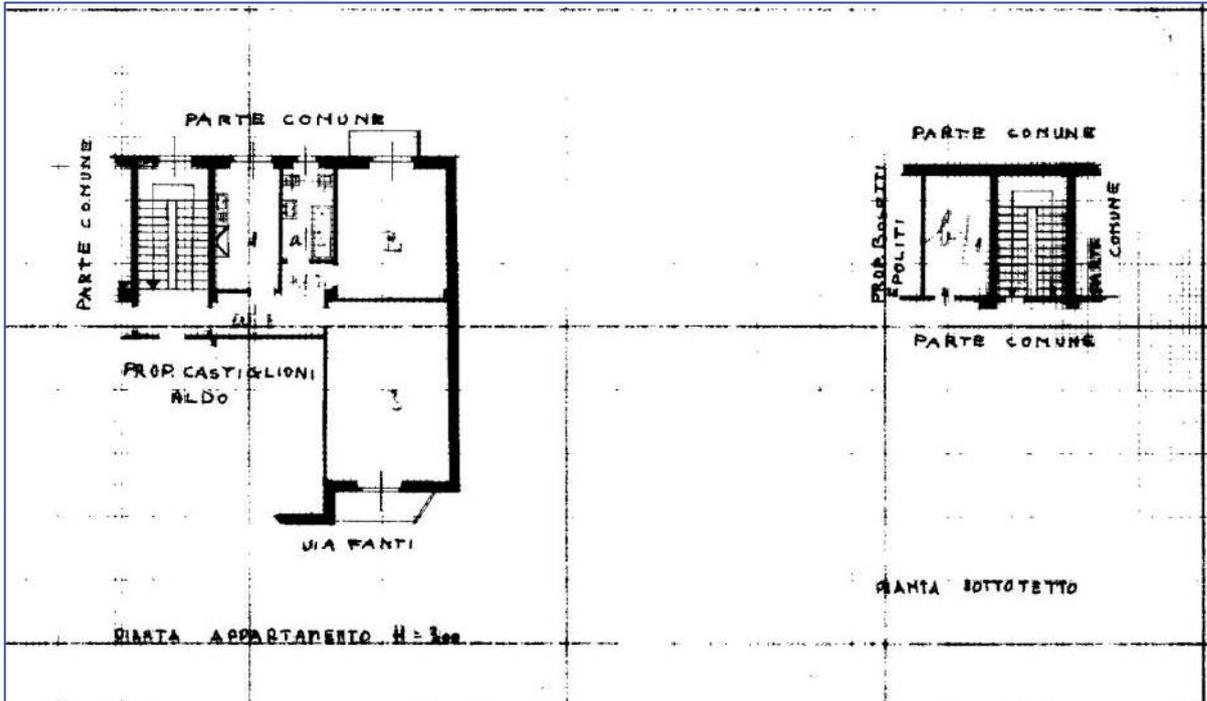


Figura 1 – Estratto planimetria catastale



Foto 2 - Stabile di Piazza Kennedy 40 e individuazione del Lotto 1

Descrizione delle componenti edilizie interne (appartamento):

Porta d'ingresso: in legno blindata.

Porte interne: in legno.

Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica, graniglia e laminato.

Rivestimenti interni: in intonaco tinteggiato.

Plafoni: in intonaco tinteggiato.

Infissi esterni: ante a battente in legno doppio vetro con avvolgibili in PVC.

Impianto Elettrico: sottotraccia.

Impianto termico: centralizzato con termovalvole e contatori di calorie

Impianto ACS: autonomo con boiler elettrico.

Descrizione delle componenti edilizie interne (solaio):

Porta d'ingresso: in listelli di legno.

Pavimentazione interna: in battuto di cemento.

Rivestimenti interni: al rustico.

Plafoni: al rustico.

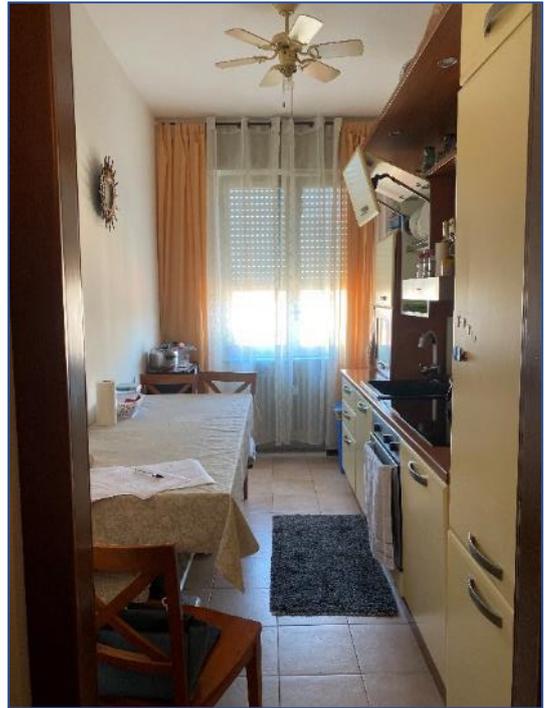


Foto 3 - cucina

2.4. Breve descrizione della zona

Il bene è sito nel Comune di Magenta, a circa 20 Km a ovest del Comune di Milano, in Piazza Kennedy n. 40 (catastalmente via Manfredo Fanti n. 22).

Piazza Kennedy risulta nelle vicinanze del centro cittadino e della Stazione Ferroviaria.

La zona è principalmente a destinazione residenziale e sono presenti numerose attività commerciali. Il traffico nella zona è intenso ed i parcheggi sono scarsi. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

2.5. Certificazioni energetiche

L'attestato di Prestazione Energetica **non** risulta redatto.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Il perito valutatore riferisce di non avere reperito la certificazione di conformità degli impianti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Il Comune di Magenta non richiede Certificato di Idoneità Statica.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo effettuato in data 06/11/2023 l'appartamento risulta **occupato** dal proprietario esecutato con la famiglia (compreso un minore).

3.2. Esistenza contratti di locazione (All. E)

In seguito ad indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che non vi sono in essere contratti di locazione per l'immobile oggetto della presente relazione di stima.

Il perito valutatore allega alla presente relazione la richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate e la relativa risposta.

4. PROVENIENZA (All. D)

4.1. Attuali proprietari

XXXXXX XXXX nato in IUGOSLAVIA (EE) il 17/04/1980 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà 1/1, in seguito ad atto di compravendita del 16/11/2009 rep. n. 28645/11272 Notaio Milano Andrea trascritto a Pavia il 23/11/2009 ai nn. 23730/14353.

4.2. Precedenti proprietari

XXXXXXXXXXXXXXXX nata a CORBETTA (MI) il 11/03/1932 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà 3/4 (bene personale fino al 16/11/2009) in seguito a Denuncia di Successione del 20/03/2003 rep. N. 13/529 e trascritto a Pavia il 21/08/2006 ai nn. 21605/12680 in seguito alla morte di XXXXXXXX XXXXX del 13/04/2005.

XXXXXXXX XXXXX nato a MAGENTA (MI) il 23/04/1959 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà 1/4 Regime (bene personale fino al 16/11/2009) in seguito a Denuncia di Successione del 20/03/2003 rep. N. 13/529 e trascritto a Pavia il 21/08/2006 ai nn. 21605/12680 in seguito alla morte di XXXXXXXX XXXXX del 13/04/2005.

Nota: Accettazione tacita di eredità del 16/11/2009 rep. 28645/11272 e trascritta a Pavia in data 24/05/2010 ai nn. 9830/5807.

XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX nata a CORBETTA (MI) il 11/03/1932 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà 1/2 (proprietaria da ante ventennio fino al 16/11/2009) in seguito ad atto di compravendita del 14/12/1961 Notaio Emilio Ferrari trascritto a Pavia il 15/01/1962 ai nn. 328/243.

XXXXXXXX XXXXX nato a MAGENTA (MI) il 09/05/1927 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà 1/2 (proprietario da ante ventennio fino al 13/04/2005) in seguito ad atto di compravendita del 14/12/1961 Notaio Emilio Ferrari trascritto a Pavia il 15/01/1962 ai nn. 328/243.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. F)

Dalla Certificazione Notarile depositata agli atti, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di

consultazione telematica Sister dell'Agenda delle Entrate (elenco sintetico senza restrizioni) alla data del 02/10/2023, risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

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**

Nessuna.

Eventuali note:

Nessuna.

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta a Pavia il 23/11/2009 ai nn. 23731/4839 in seguito ad atto del 16/11/2009 rep. N. 28646/11273 a favore di **XXXXX XXXXXXXX XX XXXXX XXX** contro **XXXXXX XXXX**.

Importo capitale: € 110.000,00

Importo ipoteca: € 198.000,00

Durata anni 30 e 1 mese

- **Pignoramenti**

Pignoramento, atto del 26/06/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Milano al n. 15642 di repertorio, trascritto a Pavia il 09/08/2023 ai nn. 15828/11068 a favore di **XXXX XXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX XXX** contro **XXXXXX XXXX**.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da Amministrazione Condominiale - Francesca Galdini con sede in Magenta che ha fornito le informazioni che seguono **(All. I)**.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 28,158/1000.

6.1. Spese di gestione condominiale

Importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato: € 2.500,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto: € 0,00

Posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e all'anno precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile): € 3.819,00

Nota: Il perito valutatore riferisce di aver acquisito copia del regolamento condominiale (All. J).

Nota 2: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nulla da segnalare.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'appartamento oggetto della presente relazione di stima, allo stato attuale, non risulta accessibile ai diversamente abili in quanto ubicato al piano terzo senza ascensore. Il costo per un dispositivo per raggiungere il piano dello stabile e superare la rampa presente potrebbe essere di circa € 40.000,00.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Come indicato nell'atto di provenienza "le opere relative alla costruzione del fabbricato in oggetto sono state iniziate in data anteriore al primo settembre 1967 e che successivamente non sono state eseguite opere tali da richiedere provvedimenti autorizzativi o concessori, denunce di inizio attività o concessioni in sanatoria; dichiara inoltre che non sono stati emessi provvedimenti sanzionatori ai sensi della detta normativa".

La costruzione del fabbricato è iniziata in data antecedente al 1° settembre 1967.

Secondo la Variante Generale del PGT approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 02/02/2017 il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima ricade in Aree B1 - art. 14 NTA del Piano delle Regole.

In base alle prescrizioni del PGT, Piano Di Governo Del Territorio adottato, l'area su cui insiste il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente relazione risulta in area di vincolo "fascia di rispetto pozzi - 200 m" e "Aree con valore storico - luoghi della battaglia".

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

In seguito a richiesta di Accesso agli Atti inviata a mezzo pec in data 12/09/2023 all'Ufficio Tecnico del Comune di Magenta è stato comunicato dall'Ufficio in data 28/09/2023 che **“le verifiche e le ricerche effettuate presso i ns. archivi, hanno avuto esito negativo e pertanto non è stato possibile risalire ad alcuna pratica edilizia relativa all'immobile sito in P.zza Kennedy 40”**.

7.2. Conformità edilizia

Alla luce di quanto comunicato dal Comune di Magenta riguardante la mancanza di pratiche edilizie reperite, il perito valutatore presuppone che, nella migliore delle ipotesi e anche alla luce della planimetria catastale del 1964 e dell'atto di provenienza del 2009, la conformità edilizia sia verificata.

7.3. Conformità catastale

La planimetria catastale risulta **conforme** rispetto allo stato di fatto rilevato.

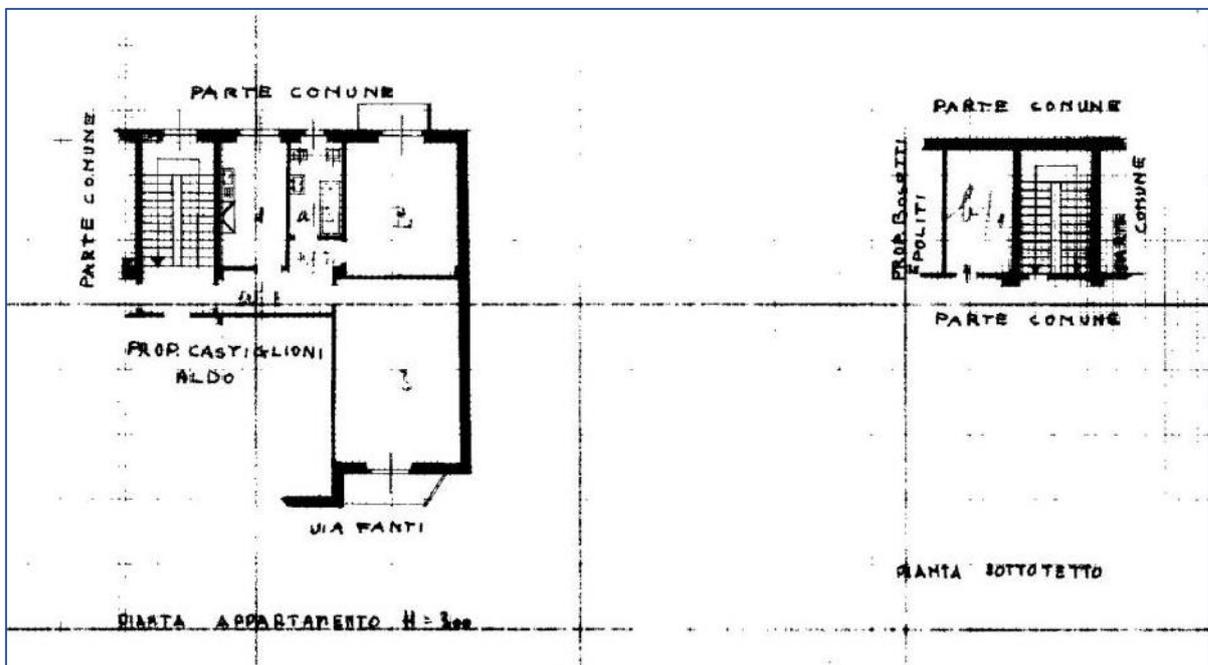


Figura 2 - Estratto planimetria catastale

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie “lorda commerciale” indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la planimetria catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla 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 esterna lorda SEL (m ²)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m ²)
Appartamento P. 3	65,00	1,00	65,00
Balconi P. 3	4,50	0,25	1,13
Solaio P. 5	9,00	0,25	2,25
totale	78,50		68,38

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si è presentato il bene all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore del bene.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 1° semestre 2023 - MAGENTA - Fascia/Zona: Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE.

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di Abitazioni civili in stato conservativo normale

Valore mercato prezzo min. 1.200,00 / prezzo max. 1.600,00 (€/m²)

Valore di locazione prezzo min. 4,70 / prezzo max. 6,50 (€/m²/mese)

"**www.borsinoimmobiliare.it**" - MAGENTA - Zona SEMICENTRALE (consultazione ottobre 2023).

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di vendita di "Abitazioni in stabili di fascia media"

valore di compravendita prezzo 1.398,00 (valore minimo) e 1.819,00 (valore massimo) (€/m²)

valore di locazione prezzo 4,44 (valore minimo) e 5,91 (valore massimo) (€/m²/mese)

Altre fonti di informazione: Siti internet di compravendita e aste giudiziarie di immobili simili in zona.

immobiliare.it Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

< Lista Annunci > < Precedente 1 di 293 Successivo >





Vedi 22 foto

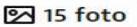
 **Bilocale piazza kennedy 35, Centro, Magenta**
Magenta • Piazza kennedy

€ 75.000 | 2 locali | 65 m² superficie | 1 bagno | 2 piano

idealista [Inserisci annunci](#)

<< Case a Magenta



 15 foto |  Planimetria |  Mappa

Bilocale in vendita in piazza Kennedy, 40
Magenta [Vedi mappa](#)

60.000 €

[Calcola mutuo](#) [Confronta mutui](#)

65 m² | 2 locali | 3° piano senza ascensore

immobiliare.it Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

< Lista Annunci > < Precedente 1 di 293 Successivo >





22 Foto Planimetria FotoPlan Virtual Tour 2 Video

 **Bilocale piazza Fratelli Kennedy, Centro, Magenta**
Magenta • Piazza Fratelli Kennedy

€ 89.000 2 locali 65 m² superficie 1 bagno 4 piano

immobiliare.it Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

< Lista Annunci > < Precedente 1 di 329 Successivo >





21 Foto 2 Planimetrie FotoPlan Virtual Tour 2 Video

 **Bilocale piazza Fratelli Kennedy, Centro, Magenta**
Magenta • Piazza Fratelli Kennedy

€ 129.000 2 locali 65 m² superficie 1 bagno 1 piano

9.3. Valutazione LOTTO 001

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a **1.000,00 €/m²** per l'appartamento.

descrizione	sup. comm. lorda (m ²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m ²)	valore di mercato intero (1/1)	valore di mercato di diritto e quota (1/1)
Lotto 1	68,00	€ 1.000,00	€ 68.000,00	€ 68.000,00
			€ 68.000,00	€ 68.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

VALORE LOTTO 1	€ 68.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	-€ 3.400,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 0,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 6):	-€ 3.819,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 60.781,00
Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni	
LIBERO	€ 60.781,00
arrotondato:	€ 61.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni	
OCCUPATO	€ 48.624,00
arrotondato:	€ 49.000,00

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

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile oggetto della presente relazione di stima non risulta locato e quindi non è necessario esprimere giudizio sulla congruità del canone.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Poiché il pignoramento insiste sulla intera quota, non occorre esprimere parere sulla comoda divisibilità del bene.

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Il perito estimatore osserva che non vi sono criticità ostative alla vendita da segnalare.

La sottoscritta Arch. Federica Palazzetti dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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

Milano li: 13/11/2023

L'Esperto Nominato



ALLEGATI

- A. Fotografie
- B. Visura catastale storica
- C. Planimetria catastale
- D. Atto di provenienza
- E. Assenza contratti di locazione
- F. Ispezione ipotecaria
- G. Certificati anagrafici proprietà
- H. Comunicazione Comune per pratiche edilizie
- I. Informazioni contabili da Amministratore
- J. Regolamento di Condominio