

Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..
e

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..
e

Ruolo generale
2.699/2016

Giudice: dottor Giuseppe Fiengo

ELABORATO PERITALE.

Tecnico incaricato, architetto Alessandra Ubertazzi

Iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10.083

Iscritta all'Albo del Tribunale al n. 11.506

C.F. BRTLSN72T51F205Y – P. I.v.a. n. 12672770158

con studio in Milano, via Valparaiso 3

telefono 02.89407423

e-mail: alessuber@gmail.com; ubertazzi.10083@oamilano.it

Giudice: dottor Giuseppe Fiengo
Esperto: arch. Alessandra Ubertazzi



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..
e

INDICE SINTETICO.

Dati catastali

F. 32, M. 79, S. 27, un immobile tipo appartamento, zona censuaria unica, categoria A/3, classe 3; 5,5 vani, superficie catastale totale mq 81, escluse aree scoperte, 79 mq, piano ottavo, scala I¹, rendita catastale Euro 397,67

Bene: via Milano 125 a Garbagnate Milanese (MI)

Lotto unico.

F. 32, M. 79, S. 27

Stato di possesso.

Libero ai fini della procedura ma abitato da Luisa Modugno e dai due figli maggiorenni, **ammobiliato e comunque ingombro di cose.**

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili.

L'immobile è accessibile (rampa di accesso che conduce al piano di ingresso): il fabbricato è provvisto di ascensore, l'appartamento è visitabile.

Creditori iscritti.

..., creditore precedente;
... .., creditore iscritto e intervenuto.

Comproprietari.

Oltre e, nessuno.

Misure penali.

Nessuna.

Continuità delle trascrizioni.

Verificata.

Prezzo.

Valore del **lotto**, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova,
Euro 76.600 (valore arrotondato)

¹ Nella Certificazione notarile si indica erroneamente la scala 1.



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..
e

BENE IMMOBILE SITO IN VIA MILANO 125 a GARBAGNATE MILANESE.

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA RELAZIONE.

Piena proprietà in ragione del 100/100 di un immobile tipo appartamento all'ottavo piano della scala 28 corpo di fabbrica F.

1.1 Intestazione.

-, nato a ... il ..., C.f.
- e, nata a ... il giorno ..., C.f.,
coniugi in regime di comunione legale dei beni (divorziati), entrambi residenti in
Garbagnate Milanese in via Milano 125
- per il diritto della piena proprietà 100/100 in ragione della quota indivisa di ½ ciascuno

1.2 Descrizione delle unità al N.c.e.u.

F. 32, M. 79, S. 27, un immobile tipo appartamento, zona unica, categoria A/3, classe 3; 5,5 vani, superficie catastale totale mq 81, escluse aree scoperte, 79 mq, piano ottavo, scala lrendita catastale Euro 397,67

1.3 Coerenza dell'unità da Nord, in senso orario.

- Piano ottavo: scale condominiali, parti comuni da cui si accede, altra unità immobiliare, cortile comune, cortile comune.

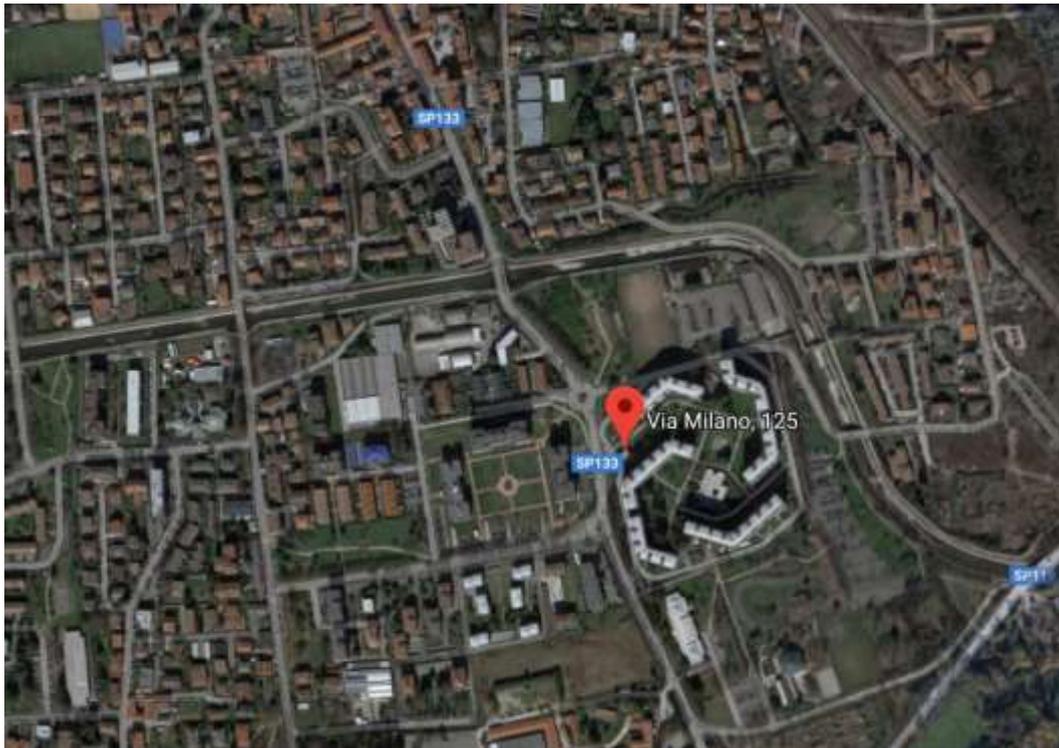
² Nella *Certificazione notarile* è indicata la scala 1.



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..
e

2. DESCRIZIONE SOMMARIA.



Immagini 1 e 2. Viste aeree del quartiere con in evidenza la posizione dell'unità oggetto di valutazione.



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..
e

Caratteristiche del quartiere	<p>Il Quartiere Quadrifoglio è un complesso quasi esclusivamente residenziale situato alla periferia della città di Garbagnate a Nord della città di Milano. Dal punto di vista del disegno urbano, lo si riconosce anche visto dall'alto: i palazzi hanno una disposizione sul lotto che ricorda un quadrifoglio; accoglie circa 1.200 abitanti sin dagli anni della sua costruzione; fu commissionato da Enpam, ente di previdenza dei medici e inaugurato nel 1072. La proprietà ex Enpam è stata acquistata da Aler nel 2008.</p> <p>Il quartiere, dall'identità particolarmente forte che si traduce in una certa coesione e organizzazione sociale degli abitanti diversi da Aler, è separato dalla restante città da una recinzione trasparente e si configura come un supercondominio caratterizzato da ampi giardini al suo interno oltre che da qualche servizio sociale.</p>
Caratteristiche delle zone limitrofe.	<p>I quartieri limitrofi presentano caratteristiche molto simili sebbene non presentino un disegno urbano e una identità altrettanto forti: prevalentemente destinati alle residenze (Garbagnate negli ultimi 50 anni è stato uno dei quartieri dormitorio da "servizio" della città di Milano.</p>
Servizi offerti dalla zona	<p>La zona è caratterizzata dalla presenza di numerosi spazi verdi. Tra questi: il Giardino dell'Agrifoglio, il giardino Selenella, e il parco dei Gelsi in ricordo di una delle attività più fiorenti all'inizio dello sviluppo industriale della città: la coltivazione dei bachi da seta.</p> <p>A Garbagnate è presente un ospedale; la zona presenta numerosi servizi e attività commerciali e sono presenti scuole di ogni grado.</p>
Collegamenti pubblici.	<p>Garbagnate è interessata dalla strada provinciale ex SS 233 Varesina. Sul territorio comunale sono ubicate due stazioni poste sulla ferrovia Milano-Saronno: Garbagnate-Parco Groane e Garbagnate Milanese, entrambe di gestite da Ferrovienord e servite da treni suburbani:</p> <p>Mobilità urbana</p> <p>I trasporti urbani e interurbani di Garbagnate Milanese vengono svolti con autoservizi di linea gestiti da Airpullman.</p>



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..
e

Potenzialità

Il quartiere potenzialmente è un ambito urbano controllato e gestito a livello unitario, aspetto che lo rende interessante rispetto ad altre realtà anche di dimensioni più contenute; inoltre, la configurazione urbana ha prediletto distanze reciproche generose tra i diversi corpi di fabbrica che sono colmate da spazi a verde attrezzato e semplicemente a verde tra l'altro piuttosto ben curati.



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..
e

3. STATO DI POSSESSO.

L'accesso ai beni è avvenuto il giorno 17.01.2018; in tale occasione, è stato possibile, anche per la compiacenza del proprietario, visionare l'appartamento e la sua pertinenza.

L'immobile è risultato occupato da e dai suoi due figli maggiorenni ed è pertanto "libero ai fini della procedura".

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

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

In data 26.03.2018 è stata fatta richiesta all'Agenzia delle Entrate; tale richiesta è stata "evasa" in data 29.03.2018 telefonicamente; l'Agenzia delle Entrate farà avere anche nota scritta confermando che non risultano contratti di locazione aventi come danti causa gli eseguiti. (Vedi corrispondenza allegata).

Domande giudiziali o trascrizioni pregiudizievoli, tutte le ipoteche non cancellate di cui alla storia ipotecaria.

Convenzioni matrimoniali, diritto di abitazione della casa coniugale a seguito di divorzio – da verificare.

Atti di asservimento urbanistico, nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni e trascrizioni.

04.12.2008 Trascrizione a favore.

- Atto di compravendita del 20.11.2008 autenticato dal notaio in Milano Maria Bufano, numero di repertorio 356.650 in cui E.N.P.A.M., vendeva a, nato a ... il ..., C.f. per quota indivisa di 50/100 e, nata a ... il giorno ..., C.f. per quota indivisa di 50/100. trascritto presso il 04.12.2008 ai numeri 124.973.1/2008.

04.12.2008 Iscrizione contro.

- Ipoteca volontaria iscritta il 04.12.2008 a favore di ..., domicilio ipotecario in ... e a carico di, nato a ... il ..., C.f. per quota indivisa di 50/100 e, nata a ... il giorno ..., C.f. a garanzia di un mutuo fondiario. L'ipoteca è stata autenticata dal notaio Maria Bufano di Milano, numero di repertorio 356.654/17.833. Importo dell'ipoteca Euro 209.600.

4.2.2. Pignoramenti.

28.12.2016

Pignoramento numero 53.890 del 07.11.2013 iscritto in forza di Decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo numero 21.496/2016, numero di repertorio 19.085/2016, pubblicato in data 17.08.2016, munito di formula esecutiva in data 30.08.2016 presso il Tribunale di Milano, trascritto il 28.12.2016 ai numeri 148.946/94.626 all'Agenzia del territorio – Ufficio provinciale di Milano – Servizio di pubblicità immobiliare Circoscrizione di Milano 2, a favore del ... e a carico di, nato a ... il ..., C.f. per la quota indivisa di 50/100 e, nata a ... il giorno ..., C.f. per la quota indivisa di 50/100.

Il pignoramento grava sull'unità oggetto di valutazione per intero (100/100).

25.05.2017

Pignoramento numero 12.071 del 31.03.2017, trascritto il 25.05.2017 ai numeri 40.569/62.624 all'Agenzia del territorio – Ufficio provinciale di Milano – Servizio di pubblicità immobiliare Circoscrizione di Milano 2, a favore ... e a carico di, nato a ... il ..., C.f. per la quota indivisa di 50/100 e, nata a ... il giorno ..., C.f. per la quota indivisa di 50/100.



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..
e

Il pignoramento grava sull'unità oggetto di valutazione per intero (100/100).

4.2.3. Altre trascrizioni.

Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso, note.

Spese e aspetti di natura condominiale.

- Codice fiscale o la partita I.v.a. della società che amministra: amministratore pro tempore, Michele Sacchetti, C.f.: SCCMHL58P01F205C, Unicasa Italia S.p.a., via Cialdini 37, 20161 Milano, P. I.v.a. 05067600694, C.f./numero iscrizione 05067600964 presso il Registro delle Imprese di Milano, iscritta nella sezione ordinaria il 13.12.2005 con il numero Repertorio economico amministrativo 1.794.752. Nello specifico per il condominio Quadrifoglio, Giorgio Barzagli per Santa Brigida S.r.l. C.f. e P. I.v.a. 10009860155, tel. 02.3272772
- L'amministrazione dopo numerosi solleciti anche tramite il legale del condominio ha dato riscontro il 04.04.2018 a mezzo comunicazione via *mail*.
- Spese ordinarie annue medie di gestione dell'immobile anni 2015/17: circa Euro 2.110.
- Spese non ancora saldate (due annualità antecedenti il pignoramento): Euro 4.225,67
- Spese straordinarie annue di gestione immobile anni 2015/17: Straordinaria ascensori Euro 300,66 + Straordinaria coperture Euro 408,05.
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia (marzo 2018): nessuna.
- Spese condominiali complessive scadute ed insolute alla data della perizia (gennaio 2018): Euro 19.231,38.
- Certificazione energetica condominiale: esistente del 2008.

Verifica APE Hai bisogno di aiuto ? Esito

✔ La tua richiesta e' stata processata correttamente.

DATI PRATICA

Codice identificativo APE	Registrato il	Valido fino a	Note
1510500063008	13/11/2008	13/11/2018	

DATI EDIFICIO

Indirizzo dell'edificio
Via Milano 125 , GARBAGNATE MILANESE (MILANO)

Provincia e comune catastali
MILANO, GARBAGNATE MILANESE

Sezione	Foglio	Particella	Subalterno
	32	79	27

Altri subalterni

- Cause in corso tra i proprietari e il condominio: nessuna.
- Riferimenti dei gestori degli impianti Carbotermo S.p.a., via Gallarate, 126 - 20151 Milano
Tel.: +39 023082444, e-mail info@carbotermo.it, fax uff. commerciale +39 023082860, fax Uff. tecnico +39 02.3082860, P. I.v.a. 12937840150
- Ripartizione millesimale parti comuni: 5%.



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..
e

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale.

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia.



Immagine 3. Stralcio dalla tavola del Piano di Governo del Territorio.

Con deliberazione Deliberazione di Adozione della Giunta Comunale 62 del 30.12.2013 è stato definitivamente approvato il Piano del Governo del Territorio (PGT), approvato con Delibera di approvazione 28 del 20.06.2014

Comune: D912, Foglio 32, Mappale 79 (Area: 993,22 mq)

PGT - Componente geologica

Ambito di influenza del canale Villoresi - Art. 38 NdA del PTCP Provincia di Milano per il 100% dell'area.

Fattibilità geologica

2a - Aree con caratteristiche geotecniche del primo sottosuolo variabili da scarse a discrete per il 100% dell'area.

PGT - Documento di piano, sensibilità paesaggistica media per il 100% dell'area.

PGT - Piano delle regole - ambiti

Tessuto residenziale saturo a impianto unitario (TUC-r1) per il 100% dell'area.

N.T.A. P.d.R. (Artt.: 30, 31) (Pag: 31, 32, 33)

Ulteriori ambiti ed elementi locali di valenza paesistica - aree

Percorsi urbani verdi e Green way del canale Villoresi - Per circa 47.54 mq pari al 4.79% dell'area - Allegato NTA PdR (Artt.: 33) (Pag. 42, 43).



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..
e

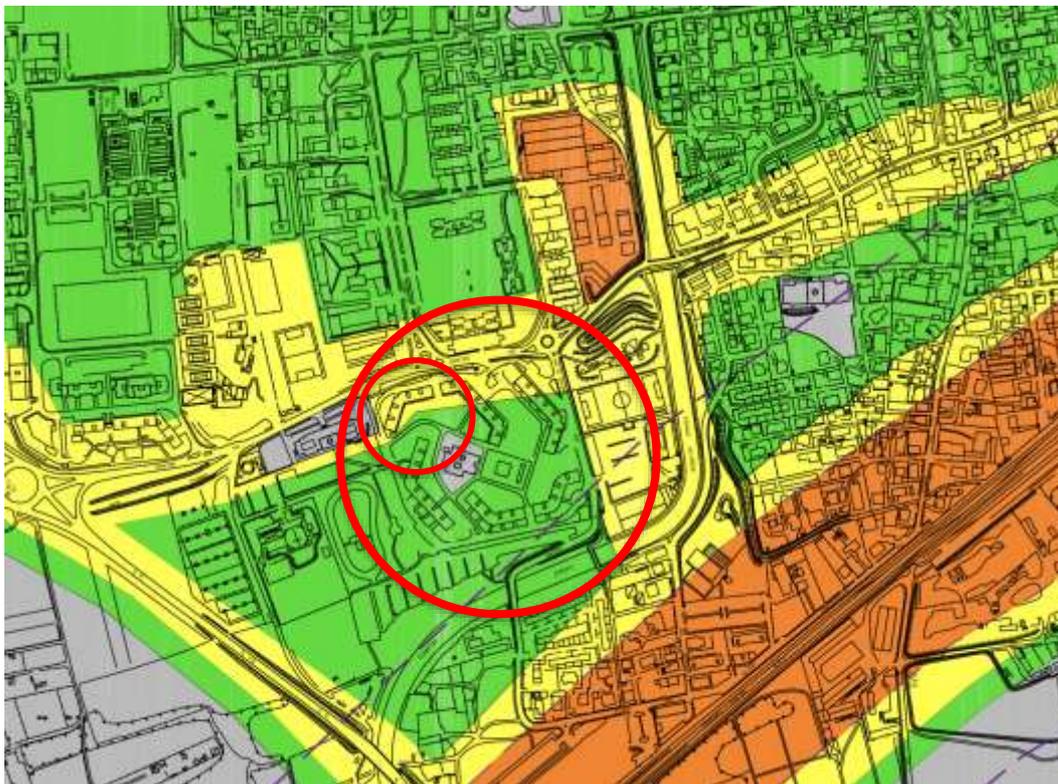


Immagine 4. Stralcio dalla tavola della zonizzazione acustica del Comune di Garbagnate

Delibera di adozione del Piano di Zonizzazione acustica 31 del 08.07.2014: l'immobile ricade nella **Classe acustica III: aree di tipo misto.**

Il bene risulta conforme dal punto di vista urbanistico.

4.3.2. Conformità catastale.

Il bene è conforme alla scheda catastale allegata.



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..
e

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'EVENTUALE ACQUIRENTE.

Nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

Dal 20.11.2008 ad oggi.

-, nato a ... il ..., C.f. per quota indivisa di 50/100;
-, nata a ... il giorno ..., C.f. per quota indivisa di 50/100.

Provenienza.

- Atto di compravendita del 20.11.2008 autenticato dal notaio in Milano Maria Bufano, numero di repertorio 356.650 in cui E.N.P.A.M., vendeva a, nato a ... il ..., C.f. per quota indivisa di 50/100 e, nata a ... il giorno ..., C.f. per quota indivisa di 50/100. trascritto presso il 04.12.2008 ai numeri 124.973.1/2008.

Dal 19.07.1973 al 20.11.2008

- Fondazione E.N.P.A.M., Ente nazionale di previdenza ed assistenza dei medici con sede in Roma, C.f. 80015110580, per la quota di 100/100.

Provenienza.

Atto di compravendita del 19.07.1973, protocollo MI0430463, Voltura in atti dal 30.06.2006 numero di repertorio 23.483, notaio in Roma Carlo Nannarone, trascritto ai numeri 53.254.1/2006.



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..
e

7. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.

Il fabbricato in cui si colloca l'unità in oggetto di valutazione fa parte di un intervento più ampio e integrato costruito nei primi anni Settanta. Il Quartiere Quadrifoglio è un complesso quasi esclusivamente residenziale situato alla periferia della città di Garbagnate a Nord della città di Milano. Limitatamente al piano terra sono presenti unità immobiliari con funzione commerciale o di servizio (tra cui anche un asilo nido / scuola materna) alternate a portici. Il quartiere è recintato e, all'ingresso, è situata la portineria.

Il complesso è composto da diversi corpi di fabbrica estesi in lunghezza e con un notevole sviluppo verticale a partire dal piano terra sui pilotis che realizzano un disegno urbano fortemente riconoscibile; la gronda fortemente aggettante e il parapetto della copertura piana con un andamento mosso, conferiscono carattere agli edifici.

Tra i corpi di fabbrica, lo spazio esterno "di mediazione" è costituito da porticati che accentuano la sensazione di permeabilità visiva, da giardini condominiali e da aree attrezzate per bambini; è inoltre completato da percorsi e corpi di fabbrica bassi destinati a servizi sociali.

L'appartamento si trova all'ottavo (nono fuori terra) e ultimo piano della scala I (fabbricato F, scala 28; rispetto all'ingresso principale (da via Milano), si tratta di una delle scale situate più lontane, tuttavia altri ingressi sono previsti anche sul retro delle scale più esterne.



Le scale sono tutte analoghe per le scelte tipologiche ma si differenziano per il colore della tinteggiatura che passa dal marrone al rosso mattone al giallo, delle parti intonacate che si alternano in maniera un po' ripetitiva alle fasce marcapiano e agli ampi balconi leggermente aggettanti (e in parte coperti secondo un concetto analoghi a quello del loggiato, protetti da parapetti in muratura piena, spesso in posizione angolare, o in alternativa a bacchette di ferro).

La distribuzione verticale è quella tipica dell'edificio a torre (considerando scala per scala nonostante più scale costituiscano un corpo di fabbrica unico), ed avviene con un corpo scale centrale con ascensore.



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..
e

Complessivamente, il Quartiere Quadrifoglio, nonostante alterne vicende dal punto di vista della rilevante quota di proprietà pubblica (la proprietà, fino all'acquisto da Aler nel 2008³, è stata di Enpam, Ente di previdenza dei medici) appare in più che buono stato di manutenzione generale e si differenzia da altri casi di complessi molto grandi (con popolazione molto numerosa stimata in 1.200 abitanti) per la presenza di una forte identità propria che si manifesta con iniziative a tutela dei proprietari, con gestione delle comunicazioni di interesse collettivo attraverso canali istituzionali e anche *new media*.

I tipi abitativi sono ben progettati e con dimensioni, sia dei singoli locali che nel loro insieme, più che adeguati. Grandi finestre poste sempre almeno su due lati, rendono le unità luminose; le unità sono dotate di due ingressi, il secondo che permette un accesso diretto nella cucina abitabile. L'altezza interna dei locali è pari a 2,90 m. Gode di una vista aperta e gradevole.

L'unità in oggetto si colloca all'ultimo piano (al di sopra, la copertura piana); questo fatto ha generato nel tempo qualche problema di infiltrazione che si manifesta esclusivamente in corrispondenza del terrazzo con qualche efflorescenza e lo sfogliamento del rivestimento pittorico sul plafone. Si compone di due camere da letto di cui la camera matrimoniale in posizione angolare, con due grandi finestre a tutta altezza, un soggiorno, una cucina abitabile, una lavanderia contigua al bagno, un ripostiglio e un bagno aerato generoso. Si completa con un terrazzo in parte coperto ed un balcone. I proprietari hanno implementato la dotazione impiantistica (riscaldamento condominiale con radiatori in ghisa; acqua calda sanitaria prodotta da scaldacqua interno alla cucina) con un impianto di condizionamento (con moto-condensante in facciata in corrispondenza del balcone e split interno solo per il soggiorno).

³ Attraverso la sua partecipata Asset, che apre un mutuo di 30 milioni di Euro, Regione Lombardia ha comprato 299 appartamenti, 129 box, 6 negozi.



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..
e

Caratteristiche descrittive dell'immobile condominiale.

Subsistema	Dettaglio	Condizioni
Fabbricato / condominio	<i>Con riferimento al corpo unico</i>	
Fondazioni	materiale/tipologia: c.a.	non verificabile
Strutture verticali	materiale/tipologia: pilastri in c.a.	non verificabile
Solai	in latero-cemento	non verificabile
Murature perimetrali	Tamponamenti a cassa vuota con paramento esterno intonacato e tinteggiato nel colore rosso mattone con fasce marcapiano in klinker grigio. Alla base degli edifici è presente una zoccolatura realizzata con intonaco tinteggiato di grigio scuro	le facciate sono in buone condizioni.
Copertura	Copertura a falde con manto in lastre di alluminio	non verificabile
Portone di ingresso	Cancello pedonale di ingresso al complesso in ferro verniciato. Portone di ingresso alla scala in alluminio e vetro.	in buone condizioni e funzionante.
Parti comuni interne e esterne	Androni pavimentati in pietra naturale tipo Serizzo Antigorio con pareti rivestite in boiserie di legno (in altri scale è presente un rivestimento di tipo plastico); le scale sono rivestite in pietra naturale tipo marmo Botticino e i pianerottoli in pietra naturale tipo marmo Rosso Verona. Percorsi comuni esterni tra le aiuole a verde, pavimentati in asfalto.	in discrete condizioni
Fognatura	Fognatura separata con allacciamento a quella comunale.	funzionante
Elettrico	Sotto traccia con tensione a 220V; i contatori sono localizzati in spazi comuni.	funzionante
Gas	I contatori sono localizzati all'interno delle unità, sui balconi	funzionante
Antenna collettiva	Assente	
Antifurto	Assente	
Telefonico	Sotto traccia	
Citofonico	Tipo audio.	funzionante
A.P.E. condominiale.	2008	



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..
e

Impianto idrico	Sotto traccia	funzionante
Ascensore	Presente di nuova installazione e accessibile.	
Riscaldamento	Condominiale; acqua calda sanitaria prodotta da scaldacqua collocato all'interno del bagno.	funzionante

Caratteristiche descrittive dell'unità immobiliare.

Subsistema	Dettaglio	Condizioni
Divisioni interne	materiale/tipologia: tavolati in laterizio intonacati al civile e tinteggiati o rivestiti.	in buone condizioni
Plafoni	materiale/tipologia: intonacati e tinteggiati	in buone condizioni
Pavimenti	in piastrelle di ceramica in tutti i locali	in buone condizioni
Rivestimenti	in bagno e in cucina sono presenti rivestimenti ceramici.	in buone condizioni
Serramenti interni	Porte in legno tamburato.	in buone condizioni
Portoncino di ingresso	Principale: con semplice blindatura e pannelli interni impiallacciati in legno tipo ciliegio; di servizio, con semplice blindatura e pannello interno smaltato.	in discrete condizioni funzionante.
Serramenti di facciata	Serramenti in legno con vetro singolo, con oscuramenti in pvc.	necessità di manutenzione
Bagno	Fornito di quattro apparecchi (vasca).	in buone condizioni
Impianto idrico	Sotto traccia	funzionante
Elettrico	Sotto traccia con tensione a 220V; il contatore è localizzato all'interno di uno spazio condominiale.	funzionante
Gas	Il contatore è localizzato sul balcone.	funzionante
Antifurto	Assente	
Telefonico	Sotto traccia	
Citofonico	Predisposto per audio	funzionante
A.P.E.	Condominiale del 2008	
Riscaldamento	Condominiale, all'interno dell'unità sono presenti radiatori in ghisa funzionanti.	



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..
e

8. ATTI DI FABBRICA.

Il Quartiere Quadrifoglio è stato edificato a partire dal 1969 da parte della Quadrifoglio immobiliare S.r.l. con sede in Roma, via Pietro da Cortona 8 sulla base del Nulla osta per esecuzione di lavori edili 116/1969, rilasciato dal Comune di Garbagnate Milanese il 13.11.1969 con P.G. 8.686/69.

L'Abitabilità condominiale è del 27.12.1972.

In data 26.03.2018 è stata fatta richiesta presso l'amministrazione comunale degli atti di fabbrica. Ad oggi non si è ancora avuto riscontro per l'invito alla visura del fascicolo; il 04.04.2018 si è avuto un riscontro telefonico durante il quale si è appreso che



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

9.1 Criterio di stima.

La presente relazione riguarda la stima del valore di mercato e poi la definizione di un prezzo a base d'asta di **un "lotto" così identificato e costituito:**

F. 32, M. 79, S. 27, un immobile tipo appartamento, zona censuaria unica, categoria A/3, classe 3; 5,5 vani, superficie catastale totale mq 81, escluse aree scoperte, 79 mq, piano ottavo, scala I⁴rendita catastale Euro 397,67.

Scopo della stima viene identificato con il valore di mercato, inteso come il più probabile prezzo a cui in condizioni di ordinarietà l'unità immobiliare 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 di una unità immobiliare 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 delle suddette 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, è quello **residenziale**, trattandosi di immobile posto all'interno di un condominio in un piano alto e con una impostazione tipologica particolarmente favorevole (riscontro d'aria, dimensione adeguata dei locali di abitazione, dotazione minima di standard).

Non si considera, quindi, alcun valore di trasformazione poiché l'attuale destinazione d'uso è perfettamente compatibile con il "più conveniente e miglior uso".

Considerato il tipo edilizio, la destinazione d'uso anche in relazione alle percentuali presenti in zona (qui residenziale), si è adottato il procedimento di **stima sintetica** considerano l'immobile **a corpo e non a misura**, così come si è rilevato 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** in base alle specifiche dell'immobile in oggetto rispetto ad immobili comparabili (piano alto: maggiore vista, nessuno al di sopra, rischio infiltrazioni, esposizione maggiore al caldo e freddo, maggior calore interno). Effettuata una indagine relativa ad eventuali immobili comparabili, si è desunta la presenza di numerose potenziali compravendite (tutti gli immobili dell'Asset non ancora venduti: si tratta di circa 135 appartamenti invenduti); si considera, quindi, che il mercato nello specifico segmento sia aperto (ma non particolarmente dinamico) e che vi siano elementi per una definizione del prezzo in funzione delle differenze tra l'immobile in oggetto e i comparabili.

Per la determinazione del valore di mercato e poi del prezzo è inoltre possibile usare il metodo di "stima sintetica", procedendo per comparazione con i prezzi unitari tratti dal listino prezzi aggiornato redatto dalla **Agenzia del Territorio della Provincia di Milano**

⁴ Nella Certificazione notarile si indica erroneamente la scala 1.



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..
e

riferendosi ai prezzi di immobili con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima.

Immobiliare.it
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1
Provincia: MILANO
Comune: GARBAGNATE MILANESE
Fascia/zona: Periferica MAGGIO, BARIANA, ENRICO FERMI
Codice zona: D1
Microzona: 1
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	1100	1400	L	3,4	4,3	L
Abitazioni civili	Ottimo	1450	1900	L	4,5	5,7	L
Box	Normale	800	1000	L	3,5	4,3	L
Ville e Villini	Normale	1200	1500	L	3,6	4,7	L
Ville e Villini	Ottimo	1550	2050	L	4,8	5	L

Stampa Legenda

Da tale documento risulta che i prezzi medi di mercato per immobili di tipo "economico"⁵ in stato normale a destinazione residenziale, sono compresi tra **Euro/mq 1.100 e Euro 1.400**.

Comune >> Garbagnate Milanese

Tipologia: Compravendita Locazione
Zona: Periferia
Comune: Garbagnate Milanese - Compravendita - 2° semestre 2017 - Periferia

	Minimo	Massimo
Appartamenti nuovi/Classe energetica A-B (€/mq)	2.150	2.350
Appartamenti recenti (entro 40 anni), ristrutturati, di epoca e di pregio (€/mq)	1.700	1.900
Appartamenti vecchi (oltre 40 anni) o da ristrutturare (€/mq)	800	1.050
Box (€/corpo)	13.000	16.000
Negozi (€/mq)	1.300	1.500
Uffici (€/mq)	1.000	1.100
Capannoni nuovi o ristrutturati (€/mq)	750	950
Capannoni vecchi (€/mq)	500	700

Fonte: FIMAA Milano Monza & Brianza

Secondo le analisi della **Camera di Commercio di Milano, territori mercati e ambiente**, inoltre, è possibile tenere conto di valori compresi tra **Euro/mq 800 e 1.050** per immobili a destinazione abitativa vecchi (o da ristrutturare).



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..
e

Inoltre, si sono considerate le quotazioni desunte dal Borsino immobiliare che riportano un valore per le abitazioni di civili in buono stato compreso tra **Euro/mq 900 e 1.081**.

Comune	Garbagnate_Milanese						
	Zona Fontana, Platini, Fermi, Beccaria, Fametta, 1 Maggio, Kennedy, Mazzini -						
Abitazioni e Ville	Valori di Vendita Euro/mq			Valori di Locazione Euro/mese			Rendito medio
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizza.
Abitazioni civili (In buono stato)	900	991	1.081	2,7	3,2	3,6	3,8%
Abitazioni civili (In ottimo stato)	1.351	1.508	1.666	3,6	4,1	4,5	3,2%
Abitazioni civili (Da ristrutturare)	810	878	946	1,8	2,3	2,7	3,1%

Infine, facendo riferimento ai più recenti studi sull'andamento del mercato immobiliare del comparto residenziale, si tiene conto di come il valore di mercato per la residenza nel Comune di Garbagnate e, specificatamente nel quartiere Quadrifoglio sia rimasto stabile negli ultimi due anni.

Al valore derivato si sono poi applicate le consuete **riduzioni** dovute ad eventuali spese condominiali arretrate, alle eventuali regolarizzazioni necessarie, come indicate in tabella.

La S.l.p. assimilabile alla catastale, è calcolata sulla base dei rilievi effettuati *in loco* confrontati con la documentazione catastale;

- pareti divisorie interne, considerati al 100%;
- muri perimetrali esterni, considerati al 100%;
- muri a confine con parti comuni e con altre proprietà anche comune, considerati al 50%.

	sup. lorda	sup. utile netta	balconi terrazzi	riduzioni terrazzi	vani accessori	riduzioni vani accessori	somma commerciale	somma netta	S.l.p. mq
F. 32, M. 79, S. 27									
immobile tipo abitazione	78,00	64,00	9,70	0,30			80,91	66,91	80,91

9.2 Fonti di informazioni

- Agenzia del Territorio della Provincia di Milano
- Rilevazione dei prezzi registrati dalla Borsa immobiliare di Milano
- www.immobiliare.it /Trovocasa - Corriere della Sera.
- Conservatoria per le vendite effettivamente avvenute nel 2017 (immobili comparabili).



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..
e

9.3 Valutazione corpi.

La presente relazione riguarda la stima del valore di mercato e poi la definizione di un prezzo a base d'asta di un "lotto unico" costituito da 1 unità immobiliare senza pertinenze:

F. 32, M. 79, S. 27, un immobile tipo appartamento, zona censuaria unica, categoria A/3, classe 3; 5,5 vani, superficie catastale totale mq 81, escluse aree scoperte, 79 mq, piano ottavo, scala I⁶, rendita catastale Euro 397,67

Il lotto non può essere diviso.

9.4 Prezzo base d'asta del lotto.

Vendita.	S.I.p. mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro
F. 32, M. 79, S. 27								
immobile tipo abitazione	81,00	1.100,00	1.400,00	800,00	1.050,00	990,50	1.200,00	85.050,00
Valore stimato							a corpo	85.050,00
Riduzioni								
<hr/>								
Spese condominiali arretrate (biennio)								4.225,67
Riduzione del valore del 5%								4.252,50
Totale riduzioni e adeguamenti								8.478,17
Valore ridotto							a corpo	76.571,83
Locazione.								
<hr/>								
Valore medio della locazione per la zona e il tipo di immobile							spese comprese	400,00

Valore del comparto immobiliare intero, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova, valore base lotto 1, Euro 76.600 (arrotondato).

Nella convinzione di aver compiutamente svolto l'incarico ricevuto, si rimette la presente relazione al Giudice esecutore, restando a disposizione per fornire ogni ulteriore chiarimento o integrazione dovesse rendersi necessaria.

L'esperto
Arch. Alessandra Ubertazzi



Milano 26.03.2018

⁶ Nella *Certificazione notarile* si indica erroneamente la scala 1.



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..
e

ALLEGATI.

- 10.1 Elenco delle trascrizioni, dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie.
- 10.2 Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze.
- 10.3 Rilievo fotografico.
- 10.4 Documentazione catastale (allegato separato).
- 10.5 Atti di fabbrica (in attesa di visionare il fascicolo depositato presso gli archivi del comune di Garbagnate).
- 10.6 Atto di provenienza.
- 10.7 Visura catastale storica.
- 10.8 Visure in conservatoria (non disponibile).
- 10.9 Spese condominiali.
- 10.10 Verifica dell'esistenza di contratti di locazione aventi il proprietario come dante causa.

Milano 28 marzo 2018



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..
e

10.3 Rilievo fotografico.



Foto 1. Vista dello schema del complesso edilizio, posto su un cartellone apposto all'esterno dell'area.



Foto 2. Vista della recinzione che racchiude il complesso residenziale.



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..
e



Foto 3. Vista della corte interna del complesso residenziale.



Foto 4. Vista del fabbricato dall'esterno.

Giudice: dottor Giuseppe Fiengo
Esperto: arch. Alessandra Ubertazzi



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..
e



Foto 5. Vista del fabbricato dall'esterno.



Foto 6. Vista del fabbricato dall'esterno, con particolare del portoncino di ingresso al fabbricato.



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..
e



Foto 7. Vista della scalinata di accesso al fabbricato.

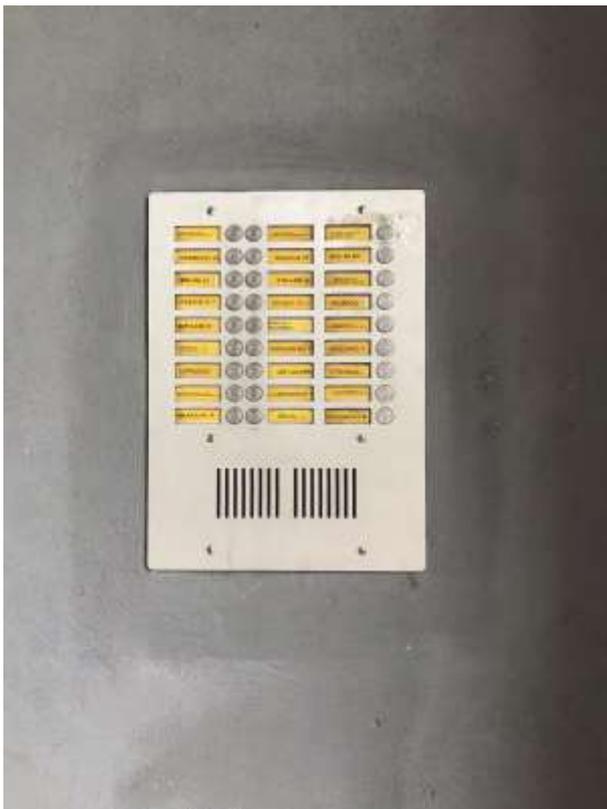


Foto 8. Vista dei citofoni collocato accanto al portoncino di ingresso al fabbricato.



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..
e



Foto 9. Vista dell'androne di ingresso al fabbricato



Foto 10. Vista dell'androne di ingresso al fabbricato con particolare della collocazione delle cassette postali.



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..
e



Foto 11. Vista della scala di accesso ai piani superiori inquadrata dall'alto.



Foto 12. Vista della porta di accesso all'ascensore.



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..
e



Foto 13. Vista del pianerottolo di accesso all'unità immobiliare (collocata a destra).



Foto 14. Vista del portoncino di ingresso all'unità immobiliare, inquadrato dal disimpegno.



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..
e



Foto 15. Vista della cucina inquadrata dal disimpegno di ingresso.



Foto 15. Vista della cucina.



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..
e



Foto 15. Vista della cucina, con particolare della collocazione della caldaia e la porta di ingresso di servizio.



Foto 16. Vista della cucina.



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..
e



Foto 17. Vista del soggiorno.



Foto 18. Vista della porta finestra di accesso al balcone dal soggiorno, inquadrata dall'esterno.



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..
e



Foto 19. Vista del soffitto del balcone, dettaglio dei segni di degrado dovuti a infiltrazioni dalla copertura o dalla gronda.



Foto 20. Vista della posizione della macchina per l'area condizionata, collocata sul balcone.



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..
e



Foto 21. Vista del contatore del gas, collocato sul balcone.



Foto 22. Vista della corte interna inquadrata dal balcone.



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..
e



Foto 23. Vista ampia e libera della corte interna inquadrata dal balcone.



Foto 24. Vista della camera da letto.

Giudice: dottor Giuseppe Fiengo
Esperto: arch. Alessandra Ubertazzi



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..
e



Foto 25. Vista della camera da letto, sullo sfondo la lavanderia.



Foto 26. Vista della camera da letto matrimoniale.



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..
e



Foto 27. Vista dell'antibagno, dove è presente l'attacco della lavatrice.



Foto 28. Vista del bagno.



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..
e



Foto 29. Vista del bagno, dettaglio dei sanitari.

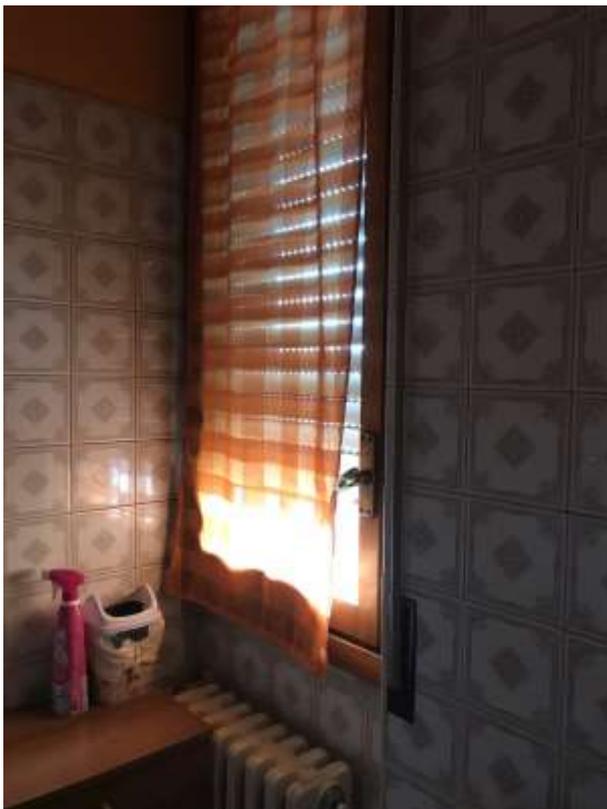


Foto 30. Vista del bagno, dettaglio della finestra.

