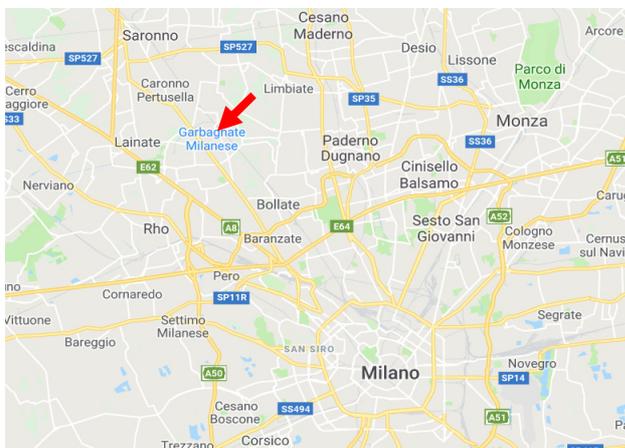
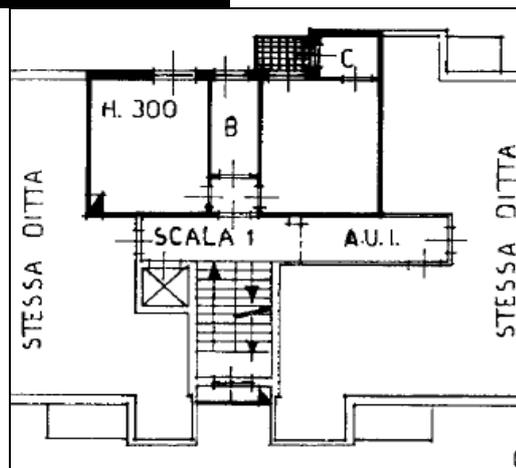


TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Intesa gestione Crediti contro



R.G.E. 46110/1999

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini
Custode Giudiziario: Ajello Stefano

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Rossana Bettera

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 13329

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 10892

C.F. BTTRSN74E56F205S – P.IVA N. 03770340960

*con studio in Rodano (MI) –Via dei Tigli .n.15
Fax 02/95321333 - e-mail: studio.arch.bettera@fiscali.it*

Giudice: Dott.ssa Caterina TRENTINI
Custode Giudiziario: Dott. Stefano AJELLO
Perito: Arch. Rossana Bettera



Sommario

RIEPILOGO	2
Bene immobile sito in Garbagnate Milanese (MI).....	3
Via Volta, 52 – Via Serenella, 18.....	3
Lotto unico – Appartamento con solaio, cantina e box.....	3
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	3
2. DESCRIZIONE SOMMARIA.....	4
3. STATO DI POSSESSO	4
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	4
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	6
6. ATTUALI E PRECEDENTI INTESTATARI:.....	7
7. PRATICHE EDILIZIE REPERITE	7
Descrizione unità immobiliare	8
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:	12

RIEPILOGO**LOTTO UNICO** quota 1/1**APPARTAMENTO CON SOLAIO CANTINA E BOX**

Categoria:	Abitazione di tipo civile con solaio [A3]
Categoria	Cantina [C2]
Categoria:	Box [C6]
Dati Catastali Appartamento con solaio:	Foglio24 Part 401 Subalterno 18
Dati Catastali Cantina	Foglio24 Part 401 Subalterno 705
Dati Catastali Box	Foglio 32 Part.153 Subalterno 13
Proprietà esclusiva o quota indivisa:	Proprietà per 1/1.
Stato di possesso:	libero alla vendita
conformità edilizia:	conforme salvo irreperibilità atti di fabbrica
conformità catastale	conforme
superficie comm. lorda arrotondata:	appartamento con solaio mq 46 cantina mq 1 box mq 17
valore degli interi beni quota 1/1	€ 75.900,00
<u>VALORE QUOTA DI 1/1 PIGNORATA</u>	
valore di mercato stimato appartamento con solaio, cantina e Box	
per quota 1/1	€ 75.900,00
valore di mercato arrotondato per quota 1/1	€ 75.900,00
<u>Prezzo da libero al netto di adeguamenti e correzioni</u>	
quota 1/1:	€ 71.755,00
<u>Prezzo da occupato al netto di adeguamenti e correzioni</u>	
quota 1/1:	€ 53.816,25
Elementi che possano costituire impedimento alla vendita:	Non pervenuti.



**Bene immobile sito in Garbagnate Milanese (MI)
Via Volta, 52 – Via Serenella, 18**

Lotto unico – Appartamento con solaio, cantina e box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Appartamento con solaio: Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare sita in Garbagnate Milanese (MI) via Volta n. 52.

Composto da: ingresso/disimpegno, soggiorno, cucinotto, camera, bagno e balcone, con annesso solaio a piano sottotetto.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq. 46 circa.

Sono oggetto della vendita anche cantina e box di seguito meglio descritti e identificati

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

* [REDACTED] - Proprietà per 1000/1000

descrizione:

Foglio: 24 Particella: 401 Sub.: 18, Cat A/3; classe 1, consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale: Totale: 43 m² Totale escluse aree scoperte: 42 m²- posto al piano 4-7; rendita € 180,76.

Indirizzo Via Alessandro Volta n. 50** piano: 4-7 scala 1;

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

Coerenze:

in corpo dell'appartamento, da Nord in senso orario: altra u.i., altra u.i., vano scale e altra u.i., altra u.i. e prospetto su cortile comune, .

in corpo del solaio, da Nord in senso orario: altra u.i., prospetto su cortile comune, altra u.i., corridoio comune.

* **Nota dell'esperto:** si precisa che l'immobile risulta intestato catastalmente al precedente proprietario sig. [REDACTED] anziché all'odierno proprietario sig. [REDACTED] one il [REDACTED] Non è stata fatta la voltura catastale che andrà regolarizzata

** **Nota dell'esperto:** si precisa che l'immobile si trova al civico 52 e non al civico 50 come riportato in visura.

B. Cantina: Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare sita in Garbagnate Milanese (MI) via Volta n. 52.

Composto da: cantina. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq. 1 circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

[REDACTED] - Proprietà per 1/1

descrizione:

Foglio: 24 Particella: 401 Sub.: 705 (prima sub 57 oggi soppresso), Cat C/2; classe 1, consistenza 3mq, - posto al piano S1; rendita € 1,55.

Indirizzo Via Alessandro Volta n. 52 piano: S1;;

Dati derivanti da: Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario.

Coerenze:

da Nord in senso orario: altra u.i., corridoio comune, altra u.i., cortile comune.

* **Nota dell'esperto:** si precisa inoltre che l'immobile risulta intestato catastalmente alla sig.ra [REDACTED] anziché all'odierno proprietario sig. [REDACTED] Non è stata fatta la voltura catastale che andrà regolarizzata.



C **Autorimessa Piena proprietà per la quota di 1/1** di unità immobiliare sita in Garbagnate Milanese (MI) via Serenella n. 17.

Composto da: autorimessa singola. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq. 17 circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

descrizione:

Foglio: 32 Particella: 153 Sub.: 13, Cat C/6; classe 8, consistenza 15mq, Superficie Catastale: Totale: 15 m²- posto al piano S1; rendita € 37,96.

Indirizzo Via Serenella n. SN piano: S1;

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

Coerenze:

da Nord in senso orario: muro perimetrale, altra u.i., area comune, altra u.i.

* **Nota dell'esperto:** si precisa inoltre che il cognome del proprietario viene erroneamente riportato come [REDACTED]. La visura catastale andrà regolarizzata.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

L'immobile in cui sono ubicate le u.i. oggetto del pignoramento si trova nel Garbagnate Milanese, situato nella zona Nord Est dell'area metropolitana di Milano. Garbagnate Milanese è un comune di circa 27.00 abitanti, a circa 15 km da Milano.

Gli immobili in oggetto si trovano in via Serenella e Via Volta, Che si trovano ad Est del centro abitato e nelle immediate vicinanze della ferrovia. La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali di dimensioni medio, realizzati tra gli anni '50 e '80.

Garbagnate è collegata a Milano tramite una strada Provinciale Tangente il centro abitato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale a media-Alta densità.

Servizi offerti dalla zona:

La zona residenziale è caratterizzata dalla presenza della stazione a poche centinaia di metri dai beni

I principali servizi di vicinato e le attività commerciali al dettaglio si trovano prevalentemente nel centro dell' abitato

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km):

A circa 11 km, ingresso autostrada A52. A poche centinaia di metri dalla stazione ferroviaria di Garbagnate.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, alla presenza del Custode, l'unità immobiliare era occupata dal debitore e dai suoi familiari. **(si veda l'allegato 1 – documentazione fotografica).**

Il sottoscritto ha presentato richiesta ai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate per eventuali contratti di locazione o comodati. L'Agenzia delle Entrate rispondeva che *“Si comunica che a nome del signor [REDACTED] non risultano registrati contratti di locazione”*.

Si veda l'allegato 6 comunicazione Agenzia delle Entrate.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Non risultano.**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. di assegnazione casa coniugale: **Nessuna che risulti trascritta**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno che risulti trascritto**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Giudice: Dott.ssa Caterina TARENTINI
Custode Giudiziario: Dott. Stefano AJELLO
Perito: Arch. Rossana Bettera



Qualora l'atto di provenienza facesse espresso riferimento al **Regolamento di Condominio**.
L'acquisto del bene implica l'accettazione dello stesso.

Chiaramente, resteranno a carico dell'acquirente solo le spese di cui all'art. 63 disp. att. c.c.

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria:

Iscritta ai nn. [redacted] in rinnovazione di quella iscritta in data [redacted]
ai nn. [redacted] a garanzia di mutuo per £ 70.000.000 afferente l'area sulla quale è stata
realizzata l'abitazione il solaio e la cantina.

A favore di: Cassa di Risparmio delle Province Lombarde, con sede Milano.

Contro: [redacted]

Ipoteca volontaria:

Iscritta ai nn. [redacted] a garanzia di mutuo per £ 47.520.000 Capitale
£20.000.000.

A favore di: Milano centrale Mutui SPA, con sede in Milano, c.f. 08226630153

Contro: [redacted]

Ipoteca volontaria:

Iscritta ai nn. [redacted] a garanzia di mutuo per £ 100.000.000 Capitale
£50.000.000

A favore di: Banca Popolare di Rho con sede in Rho, c.f. 10509140157.

Contro: [redacted]

proprietà per

Ipoteca Giudiziale:

Iscritta ai nn. [redacted] per £ 250.000.000 Capitale ingiunto £230.311.071.

A favore di: Banca Commerciale Italiano SPA., con sede in Milano, c.f. 01255270157

Contro: [redacted]

Ipoteca Giudiziale:

Iscritta ai nn. [redacted] per £ 300.000.000 Capitale ingiunto £230.311.071.

A favore di: Banca Commerciale Italiano SPA., con sede in Milano, c.f. 01255270157

Contro: [redacted]

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento:

trascritto ai nn. [redacted] nascente da verbale di pignoramento immobili.

A favore di: Banca Commerciale Italiano SPA., con sede in Milano, c.f. 01255270157

Contro: [redacted]

Pignoramento:

trascritto ai nn. [redacted] nascente da verbale di pignoramento immobili.

A favore di: Condominio i gemelli., con sede Garbagnate milanese (MI), c.f. 95579350158

Contro: [redacted]

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna che risulti trascritta.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna che risulti trascritta.

Si precisa che quasi tutte le formalità sopra indicate si riferiscono al certificato notarile in data
14/02/2000.

Lo scrivente ha estratto elenco delle formalità aggiornato alla data della perizia.



[REDACTED]

Come sopra riportato nel dettaglio è emerso che nel 2009 è stato trascritto un pignoramento successivo a quello in oggetto. Non risulta sia stato riunito a quello oggetto della presente. Lo scrivente ha contattato lo studio legale che ha trascritto il pignoramento del 2009 per avere notizie ma mancava la memoria storica, nessuno ha saputo riferire in merito poiché risale a circa 10 anni fa. Vedi allegato 7 ispezioni ipotecarie estratte dal sottoscritto. Ad ogni modo si tratta di un pignoramento successivo a quello in oggetto.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

In merito al fabbricato in cui sono ubicati appartamento cantina e solaio

L'Atto di provenienza riporta che la costruzione del fabbricato è iniziata anteriormente al 1 settembre 1967. Lo scrivente ha richiesto presso il competente ufficio comunale gli atti di fabbrica, ma ad oggi tale documentazione non risulta reperibile. All'esame della documentazione ipo-catastale si evince che l'ipoteca per la costruzione del fabbricato è stata iscritta nel 1961. Tutto ciò premesso in considerazione anche delle caratteristiche costruttive dell'edificio e della tipologia lo scrivente non ha alcun motivo di dubitare che la costruzione del fabbricato sia antecedente al 1 settembre 1967 come dichiarato nell'atto di provenienza. (vedi allegato 4 – richiesta accesso atti).

Contestualmente lo scrivente ha reperito presso l'archivio comunale la pratica edilizia relativa alla formazione delle cantine di cui si riportano gli estremi di seguito:

- Concessione Edilizia n. 155/88 del 21/10/1988 prot. 13300

In merito al fabbricato in cui è ubicato il Box

L'Atto di provenienza riporta che la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stata realizzata in forza di:

- Concessione Edilizia n. 6/84 in data 26/03/1984.

Lo scrivente ha reperito presso i competenti archivi comunali la concessione sopra menzionata e la successiva variante di cui si allegano alcuni estratti in copia (vedi allegato 4)

4.3.2. Conformità catastale:

In merito al fabbricato in cui sono ubicati appartamento cantina e solaio

Lo stato dei luoghi rilevato alla data delle OP corrisponde alla scheda catastale allegata alla presente.

In merito al fabbricato in cui è ubicato il Box

Lo stato dei luoghi rilevato alla data delle OP corrisponde alla scheda catastale allegata alla presente.

Presso l'ufficio tecnico comunale non è stata rinvenuta l'agibilità degli immobili in oggetto. E' possibile che tale irreperibilità sia dovuta alle carenze degli archivi, ma non è accertabile. Ciò premesso lo scrivente terrà conto di tale circostanza nella valutazione del bene.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

In merito al fabbricato in cui sono ubicati appartamento cantina e solaio e al fabbricato in cui è ubicato il box

Il sottoscritto ha richiesto informazioni in merito sia alle spese condominiali all'Amministrazione del condominio, sia in merito a eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio.

Ad oggi lo scrivente non ha ricevuto alcuna risposta, anche per le ragioni che si evincono dalla corrispondenza che si allega (vedi allegato 5).

In particolare allo stato attuale non è possibile riferire in merito a spese condominiali straordinarie e/o ingenti di cui non è stato possibile avere informazione alcuna.

Qualora venissero fornite le informazioni richieste in merito alla spese condominiali lo scrivente integrerà tempestivamente la presente.



Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2017	n.d
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2018 (preventivo)	n.d
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non scadute:	n.d.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	n.d

Chiaramente, resteranno a carico dell'acquirente solo le spese di cui all'art. 63 disp. att. c.c.

6. ATTUALI E PRECEDENTI INTESTATARI:

6.1 Attuali intestatari

Al ventennio tutti i beni oggetto di pignoramento erano già di proprietà del debitore [REDACTED]

In merito alle unità immobiliari di via Volta

[REDACTED] con atto a rogito Dottor Salvatore D'Ippolito Notaio in Saronno in data [REDACTED] di rep. trascritto a Milano 2 in data [REDACTED] con cui il sig. [REDACTED] ha venduto all'odierno debitore l'appartamento, il solaio e la cantina.

In merito al box di via Serenella

[REDACTED] con atto autenticato dalla Dottoressa Maria Giuseppina Rezia Notaio in Milano in data [REDACTED] n. [REDACTED] trascritto a Milano 2 in data [REDACTED] con cui la società [REDACTED] ha venduto all'odierno debitore il box.

Si precisa che il sig. [REDACTED] ha acquistato i beni unicamente per sé rispettivamente in data 1987 e 1996.

Lo scrivente per completezza **ha reperito presso i competenti uffici comunali l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio** da cui si evince che il sig. [REDACTED] è sposato il [REDACTED] ovvero successivamente all'acquisto dei beni. (vedi copia estratto atto di matrimonio e stato di famiglia allegato 10)

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

In merito alle unità immobiliari di via Volta

Alla data del 30/07/1979 l'appartamento, il solaio e la cantina erano di proprietà del [REDACTED]

In merito al box di via Serenella

Alla data del 30/07/1979, l'area su cui è stato edificato il box era di proprietà della [REDACTED] – Ente Morale – con sede in Milano

Con atto di compravendita del dottor Antonio Rezia Notaio in Milano in data [REDACTED] n. [REDACTED]

[REDACTED] ha venduto l'area sulla quale è stato edificato il box in oggetto al sig. [REDACTED]

[REDACTED] quale unico titolare e proprietario della [REDACTED] no

Con atto costitutivo di società in accomandita semplice del dottor Antonio Rezia Notaio in Milano in data [REDACTED] si è costituita la società [REDACTED] con sede in Milano e sono stati nella stessa conferiti all'imprenditore [REDACTED] beni immobili dell'azienda tra i quali l'area sulla quale è stato edificato il box in oggetto.

Riferito limitatamente a: corpo unico

7. PRATICHE EDILIZIE REPERITE



- Concessione Edilizia n. 6/84 in data 26/03/1984 e successiva variante, relativa al fabbricato in cui è ubicato il box;
- Concessione Edilizia n. 155/88 del 21/10/1988 prot. 13300 relativa alla formazione delle cantine a piano seminterrato nel condominio di cui fa parte l'appartamento pignorato.

Descrizione unità immobiliare

A. Appartamento con solaio: Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare sita in Garbagnate Milanese (MI) via Volta n. 52.

Composto da: ingresso/disimpegno, soggiorno, cucinotto, camera, bagno e balcone, con annesso solaio a piano sottotetto.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq. 46 circa.

Sono oggetto della vendita anche cantina e box di seguito meglio descritti e identificati

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

*

descrizione:

Foglio: 24 Particella: 401 Sub.: 18, Cat A/3; classe 1, consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale: Totale: 43 m² Totale escluse aree scoperte: 42 m²- posto al piano 4-7; rendita € 180,76.

Indirizzo Via Alessandro Volta n. 50** piano: 4-7 scala 1;

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

Coerenze:

in corpo dell'appartamento, da Nord in senso orario: altra u.i., altra u.i., vano scale e altra u.i., altra u.i. e prospetto su cortile comune, .

in corpo del solaio, da Nord in senso orario: altra u.i., prospetto su cortile comune, altra u.i., corridoio comune.

* **Nota dell'esperto:** si precisa che l'immobile risulta intestato catastalmente al precedente proprietario sig. [redacted] anziché all'odierno proprietario sig. [redacted]

[redacted] Non è stata fatta la voltura catastale che andrà regolarizzata

** **Nota dell'esperto:** si precisa che l'immobile si trova al civico 52 e non al civico 50 come riportato in visura.

Tabella di calcolo superficie commerciale

Locale	Superficie netta	Sup. lorda*	Coeff. Sup. commerc.	Sup. commerciale	Condizioni manutentive
PIANO QUARTO					
Appartamento	35,50	41,3	1,0	41,3	Scarse
Balcone	11,90	11,9	0,25	3,0	Scarse
PIANO SETTIMO-SOTTOTETTO					
Solaio	4,30	5,2	0,3	1,6	n.r.
TOTALE				45,8	

* Nella valutazione della superficie commerciale, sono computati il 100% dei muri interni, il 50% dei muri che confinano con altre proprietà, il 100% dei muri esterni. Si considera la quota parte di balconi e pertinenze.

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura):	materiale/tipologia: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Strutture verticali (struttura):	materiale/tipologia: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



Travi (struttura):	materiale: non conosciuto Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Solai (struttura):	tipologia: laterocemento Condizione: non verificata Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Muratura (struttura):	tipologia: muri esterni in laterizio finiti in intonaco e tinteggiatura Condizioni: stato conservativo discreto Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Copertura (struttura rivestimento)	tipologia: tetto a falde Condizione: non verificata; Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Infissi interni (componente edilizia):	tipologia: porte in legno a battente con inserto in vetro condizioni: scarse Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: ante a battente in legno con vetro singolo Condizioni: Scarse Protezioni esterne: tapparelle Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Plafoni (componente edilizia):	materiale: intonaco, rasatura e tinteggiatura Condizioni: scarse Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Pareti (interne):	materiale: intonaco, rasatura e tinteggiatura Condizioni: scarse Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Rivestimento (componente edilizia):	ubicazione: pareti dei bagni e della cucina; materiale: ceramico; Condizioni: scarse Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Pavimenti : (componente edilizia):	ubicazione: tutto l'alloggio; materiale: ceramica; Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Portone di ingresso (componente edilizia):	tipologia: porta blindata Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Gas (impianto):	alimentazione: fuochi cucina; condizioni: non conosciute certificazioni: non verificate Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: discrete Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Telefonico (impianto):	tipologia: sottotraccia condizioni: non verificabile Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Idrico (impianto):	alimentazione: apparecchi sanitari del bagno e lavello cucina; Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Termico (impianto):	tipologia: impianto autonomo; emissione tramite radiatori; Condizioni : non conosciute Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Scala interna (componente edilizia):	materiale: -- Condizioni : -- Certificazioni: -- Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



Certificazione energetica:	Non presente
Ascensore (impianto)	Tipologia: a fune Condizione: - Certificazioni: - Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Condizionamento (componente edilizia):	tipologia: -- Condizioni: -- Certificazioni: -- Si riferisce limitatamente a: corpo unico

B. Cantina: Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare sita in Garbagnate Milanese (MI) via Volta n. 52.

Composto da: cantina. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq. 1 circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

descrizione:

Foglio: 24 Particella: 401 Sub.: 705 (prima sub 57 oggi soppresso), Cat C/2; classe 1, consistenza 3mq, - posto al piano S1; rendita € 1,55.

Indirizzo Via Alessandro Volta n. 52 piano: S1;;

Dati derivanti da: Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario.

Coerenze:

da Nord in senso orario: altra u.i., corridoio comune, altra u.i., cortile comune.

* **Nota dell'esperto:** si precisa inoltre che l'immobile risulta intestato catastalmente alla sig.ra [redacted] anziché all'odierno proprietario sig. [redacted]

[redacted] Non è stata fatta la voltura catastale che andrà regolarizzata.

Tabella di calcolo superficie commerciale

PIANO SEMINTERRATO	Superficie netta	Sup. lorda*	Coeff. Sup. commerc.	Sup. commerciale	Condizioni manutentive
Cantina	2,90	3,6	0,20	0,7	Scarse
TOTALE				0,7	

* Nella valutazione della superficie commerciale, sono computati il 100% dei muri interni, il 50% dei muri che confinano con altre proprietà, il 100% dei muri esterni. Si considera la quota parte di balconi e pertinenze.

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura):	materiale/tipologia: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Strutture verticali (struttura):	materiale/tipologia: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Travi (struttura):	materiale: non conosciuto Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Solai (struttura):	tipologia: laterocemento Condizione: non verificata Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Muratura (struttura):	tipologia: muri esterni in laterizio finiti in intonaco e tinteggiatura Condizioni: stato conservativo discreto Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Copertura (struttura rivestimento)	tipologia: tetto a falde Condizione: non verificata; Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



Infissi interni (componente edilizia):	tipologia: non verificato condizioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: non conosciuta Condizioni: non conosciute Protezioni esterne: -- Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Plafoni (componente edilizia):	materiale: intonaco e tinteggiatura Condizioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Pareti (interne):	materiale: laterizio Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Rivestimento (componente edilizia):	ubicazione: non presente Condizioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Pavimenti (componente edilizia):	ubicazione: intero vano; materiale: non conosciuto; Condizioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Portone di ingresso (componente edilizia):	tipologia: porta metallica a battente Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Elettrico (impianto):	tipologia: non presente, condizioni: -- Certificazioni: -- Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

C Autorimessa Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare sita in Garbagnate Milanese (MI) via Serenella n. 17.

Composto da: autorimessa singola. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq. 17 circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:



descrizione:

Foglio: 32 Particella: 153 Sub.: 13, Cat C/6; classe 8, consistenza 15mq, Superficie Catastale: Totale: 15 m²- posto al piano S1; rendita € 37,96.

Indirizzo Via Serenella n. SN piano: S1;

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

Coerenze:

da Nord in senso orario: muro perimetrale, altra u.i., area comune, altra u.i.

* **Nota dell'esperto:** si precisa inoltre che il cognome del proprietario viene erroneamente riportato come [REDACTED] La visura catastale andrà regolarizzata.

Tabella di calcolo superficie commerciale

PIANO INTERRATO	Superficie netta	Sup. lorda*	Coeff. Sup. commerc.	Sup. commerciale	Condizioni manutentive
Box	15,76	17,2	1,00	17,2	Discrete
TOTALE				17,2	

* Nella valutazione della superficie commerciale, sono computati il 100% dei muri interni, il 50% dei muri che confinano con altre proprietà, il 100% dei muri esterni. Si considera la quota parte di balconi e pertinenze.



Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura):	materiale/tipologia: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Strutture verticali (struttura):	materiale/tipologia: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Travi (struttura):	materiale: non conosciuto Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Solai (struttura):	tipologia: laterocemento Condizione: non verificata Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Muratura (struttura):	tipologia: -- Condizioni: stato conservativo discreto Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Copertura (struttura rivestimento)	tipologia: giardino pensile sopra boxes Condizione: non verificata; Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Infissi interni (componente edilizia):	tipologia: non verificato condizioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: non conosciuta Condizioni: non conosciute Protezioni esterne: -- Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Plafoni (componente edilizia):	materiale: intonaco e tinteggiatura Condizioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Pareti (interne):	materiale: blocchetti in cls tinteggiati Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Rivestimento (componente edilizia):	ubicazione: non presente Condizioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Pavimenti : (componente edilizia):	ubicazione: intero vano; materiale: battuto di cemento; Condizioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Portone di ingresso (componente edilizia):	tipologia: basculante metallica Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Elettrico (impianto):	tipologia: 220V, condizioni: non verificate Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Il P.P.V.M: Più Probabile Valore di Mercato è determinato secondo i seguenti criteri:

- La valutazione è da intendersi diretta e unica anche se articolata;
- I metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche;
- In conseguenza di quanto sopra la valutazione non può quindi essere a misura ma è da intendersi a corpo;
- I sottostanti procedimenti di stima sono da considerarsi propedeutici e preparatori: sono in



pratica degli studi e non assolutamente vincolanti nelle loro peculiarità;

- Il giudizio di stima deriva da essi ma non è una conseguenza matematica è la somma di studi che utilizzano parametri (i più obiettivi possibili) ma; comunque soggettivi anche se generalmente condivisi nella pratica dell'Estimo Civile;
- Il valore di mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento della proprietà tenendo conto di tutti i dati inerenti posizione, orientamento, collegamenti, tessuto urbanistico, contesto e condizioni del mercato locale;
- La stima tiene conto delle condizioni dell'immobile al momento del sopralluogo nel presupposto del suo migliore utilizzo.

8.2. Fonti di informazioni

Il Valore Medio di Zona è stato ricavato da una ricerca di mercato che ha tenuto conto dei prezzi realmente richiesti e/o transati da soggetti economici reali per immobili di tipologia simile. Oltre alle ricerche specifiche e riferite al caso sul mercato della zona oggetto di stima, il del FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.). Chiaramente, nel paniere dei prezzi, che sono generici, il sottoscritto ha dovuto ricavare un prezzo specifico riferito all'immobile in oggetto.

8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (1/1)
A	Appartamento con solaio	45,8	€ 59.500,00	€ 59.500,00
B	Cantina	0,7	€ 900,00	€ 900,00
C	Box	17,2	€ 15.500,00	€ 15.500,00
			TOTALE	€ 75.900,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima relativi all'intero lotto

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 3.795,00
Spese relative a lavori di manutenzione, adeguamenti impianti e ristrutturazione: dichiarazioni di conformità impianti	€ 350,00
Decurtazione per lo stato di possesso:	n.p.
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	n.p.
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	n.p.
Spese tecniche di regolarizzazione	n.p.
Totale quota relativa a 1/1:	€ 4.145,00

Giudizio di comoda divisibilità:

Non pertinente (pignorata l'intera proprietà per 1/1). Per completezza si riporta che i beni, per dimensione e conformazione non sono bene e comodamente divisibile. Si tratta di un appartamento con una superficie netta di circa 35mq. Una divisione comporterebbe una superficie netta di ogni singola porzione inferiore a quanto consentito dalle vigenti normative. La cantina ha la modesta dimensione netta di circa 3mq . Il box se suddiviso perderebbe la sua funzione e contestualmente una quota sostanziale del suo valore di mercato.

8.5 Prezzo che si propone per l'intero lotto (1/1) al netto delle decurtazioni:



[REDACTED]

Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO della quota di 1/1 degli immobili nello stato di fatto in cui si trova **al netto delle decurtazioni – libero** – a corpo:

€ 71.755,00

Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO della quota di 1/1 degli immobili **al netto delle decurtazioni – occupato** – a corpo:

€ 53.816,25

Purtroppo ad oggi gli amministratori non hanno comunicato le spese condominiali Si veda l'allegato 5.

Con la presente relazione il sottoscritto esperto ritiene di aver espletato con diligenza l'incarico che gli è stato affidato.

Rodano 19/10/2018

L'esperto nominato
Arch. Rossana Bettera

ALLEGATI

1. Rilievo fotografico esterno ed interno;
2. Copia Atto di provenienza reperito dal sottoscritto;
3. Schede catastali e visure aggiornate reperite dal sottoscritto;
4. Copia estratti pratiche edilizie consultate;
5. Richiesta all'Amministratore in merito alle spese condominiali;
6. Comunicazione Agenzia delle Entrate;
7. Ispezioni ipotecarie aggiornate estratte dal sottoscritto;
8. Nota di trascrizione Pignoramento registrato nel 1999
9. Nota di trascrizione Pignoramento registrato nel 2009
10. Estratto per riassunto di matrimonio e stato di famiglia
11. Richiesta liquidazione compensi

