
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: XXXXXXXXXXXX

contro: XXXXXXXXXXXX

N. Gen. Rep. xxxxx / xxxx

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: xx/xx/xxxx - ore xx:xx

Giudice delle Esecuzioni: XXXXXXXXXXXX

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
BENI IN GARBAGNATE MILANESE (MI),
VIA PRINCIPESSA MAFALDA n. 65

Esperto alla stima: XXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: xxxxxxxxxxxx

Partita IVA: xxxxxxxxxxxx

Studio in: xxxxxxxxxxxx

telefono: xxxxxxxxxxxx

fax: xxxxxxxxxxxx

email: xxxxxxxxxxxx

PEC: xxxxxxxxxxxx



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Beni: Via Principessa Mafalda n. 65 - 20024, Garbagnate Milanese (MI)

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + cantina

Categoria: Abitazioni di tipo economico [A3]

Dati Catastali: **foglio xxx, particella xxx, subalterno xx**

2. Stato di possesso

Beni: Via Principessa Mafalda n. 65 - 20024, Garbagnate Milanese (MI)

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + cantina

**Possesso: OCCUPATO, in forza di “Contratto di Locazione ad Uso Abitativo”
registrato in data antecedente alla trascrizione del Pignoramento.**

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Beni: Via Principessa Mafalda n. 65 - 20024, Garbagnate Milanese (MI)

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + cantina

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: **NO**

4. Creditori Iscritti

Beni: Via Principessa Mafalda n. 65 - 20024, Garbagnate Milanese (MI)

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + cantina

Creditori Iscritti: **xxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx**

5. Comproprietari

Beni: Via Principessa Mafalda n. 65 - 20024, Garbagnate Milanese (MI)

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + cantina

Comproprietari: **Nessuno**

6. Misure Penali

Beni: Via Principessa Mafalda n. 65 - 20024, Garbagnate Milanese (MI)

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + cantina

Misure Penali: **NO**



7. Continuità delle trascrizioni

Beni: Via Principessa Mafalda n. 65 - 20024, Garbagnate Milanese (MI)

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + cantina

Continuità delle trascrizioni: **SI**

8. Prezzo

Beni: Via Principessa Mafalda n. 65 - 20024, Garbagnate Milanese (MI)

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + cantina

Prezzo da "libero": € 56.000,00

Prezzo da "occupato": € 42.000,00



Beni in **GARBAGNATE MILANESE (MI)**
Via Principessa Mafalda n. 65

Lotto: LOTTO UNICO (non divisibile)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Identificativo Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + cantina
Abitazioni di tipo economico [A3] sita in Garbagnate Milanese (MI), Via
Principessa Mafalda n. 65 – c.a.p. 20024

Quota e tipologia del diritto:

1000 / 1000 di XXXXXXXXXXXX – Piena Proprietà

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxxx

Residenza: xxxxxxxxxxxx

Stato Civile: xxxxxxxxxxxx

Luogo/data del matrimonio: -

Regime Patrimoniale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

xxxxxxxxxx nato in xxxxxxxxxxxx il xx/xx/xxxx

C.F.: xxxxxxxxxxxx - (1) Proprietà per 1/1

foglio xxx, particella xxx, subalterno xxx

indirizzo: VIA PRINCIPESSA MAFALDA n. 65 piano: T-S1; Comune di Garbagnate Milanese, Provincia di Milano

categoria: A/3, classe: 2, consistenza: 4,5 vani

superficie catastale totale: 58 mq – totale escluse aree scoperte: 58 mq

rendita catastale: € 278,89

Derivante da:

Situazione dell'UNITA' IMMOBILIARE:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- Impianto meccanografico del 30/06/1987



Situazione degli INTESTATI:

- RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 03/03/2008 protocollo n. xxxxx Voltura in atti dal 21/07/2009 Repertorio n.: xxxxx Rogante: xxxxxxxxxxx Sede: MILANO Registrazione: Sede: MODELLO UNICO N. xxxxx (n. xxxxx)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/03/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/03/2008 Repertorio n.: xxxxx Rogante: xxxxxxxxxxx Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. xxxxx)
- SCRITTURA PRIVATA del 26/10/2000 protocollo n. xxxxx Voltura in atti dal 11/01/2002 Repertorio n.: xxxxx Rogante: xxxxxxxxxxx Sede: GARBAGNATE MILANESE Registrazione: Sede: C/V (n. xxxxx)
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/02/1999 protocollo n. xxxxx in atti dal 13/06/2001 Registrazione: UR Sede: MILANO n: xxxxx del 03/06/1999 (n. xxxxx)
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/01/1988 Voltura in atti dal 19/01/1994 Registrazione: Sede: MILANO n: xxxxx del 06/06/1989 (n. xxxxx)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Millesimi di proprietà delle parti comuni condominiali:

34,34 / 1000 degli enti e spazi condominiali ai sensi dell'Art. 1117 del C.C..

Confini:

- dell'APPARTAMENTO: parti comuni su tre lati, altra proprietà;
- della CANTINA: altra cantina, corridoio, altra cantina, cortile.

Conformità catastale:

La planimetria catastale dell'unità immobiliare NON rispecchia l'attuale stato dei luoghi così come emerso dal rilievo effettuato in data 23/02/2018, infatti:

- Nella realtà il soggiorno-pranzo è separato dal corridoio attraverso una parete con porta, mentre nella planimetria catastale esso è rappresentato come tutt'uno con il suddetto corridoio;
- Nella realtà la porta della cucina si apre sul corridoio, mentre nella planimetria catastale essa è rappresentata aperta sul soggiorno-pranzo;
- Nella realtà il bagno si affaccia direttamente sul corridoio, mentre nella planimetria catastale esso è dotato di antibagno con porta.

Prima del trasferimento a titolo oneroso della proprietà sarà necessario effettuare l'aggiornamento della sua planimetria catastale, poiché l'assetto distributivo dell'unità immobiliare è diverso da quello rappresentato.

Si segnala altresì che, una volta sanate le difformità *edilizie* riscontrate all'interno dell'unità immobiliare (delle quali si dirà nel prosieguo al paragrafo "7.1 -



Conformità edilizia”), sarà necessario procedere ad un ulteriore aggiornamento della planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento della planimetria catastale.

Spese:

n. 2 aggiornamenti planimetria catastale (compresa I.V.A. e oneri)	€ 1.400,00
Tributi catastali	€ 100,00
<hr/>	
TOTALE SPESE	€ 1.500,00

Per quanto sopra NON SI DICHIARA la conformità catastale dell'unità immobiliare.



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

In Comune di Garbagnate Milanese (MI), in una zona semicentrale, **piena proprietà, per la quota di 1000/1000, di n. 1 appartamento ad uso abitazione posto al piano rialzato** di un edificio costruito a metà degli anni '60 del XX secolo e composto da n. 7 piani complessivi (n. 1 piano seminterrato adibito a cantine e locali tecnici, n. 1 piano terra-rialzato adibito ad ingresso e residenza, e n. 5 piani adibiti a residenza).

L'APPARTAMENTO è composto da n. 2 locali più servizi (n. 1 soggiorno-pranzo, n. 1 camere da letto, n. 1 cucina non abitabile e n. 1 bagno).

L'appartamento è privo di balconi ed è dotato di n. 1 cantina posta al piano seminterrato.

L'appartamento sviluppa una superficie LORDA complessiva di 61,30 mq circa (dei quali 57,50 mq circa ad appartamento e 3,80 mq circa a cantina), che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE complessiva di 58,45 mq circa (dei quali 57,50 mq circa ad appartamento e 0,95 mq circa a cantina).

Con la comproprietà di 34,34 / 1000 degli enti e spazi condominiali ai sensi dell'Art. 1117 del C.C..

L'EDIFICIO è posto in zona semicentrale e dista 400 m circa dal Municipio, 650 m dalla Stazione e 37,00 km circa dal Duomo di Milano.

Caratteristiche zona: semi-centrale, normale

Area urbanistica: residenziale a traffico normale con parcheggi in quantità sufficiente

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali / terziarie / commerciali

Attrazioni paesaggistiche: -

Attrazioni storiche: -

Principali collegamenti pubblici:

Autobus linea n. Z120 / Rho (FS) - Lainate - Garbagnate Milanese (FN Milano e Ospedale), fermata "Via Mafalda 65"

Trenord, Linea S1 – Saronno - Milano Passante – Lodi

Trenord, Linea S3 – Saronno - Milano Cadorna

Strada Provinciale n. 233 Varesina



Servizi offerti dalla zona:

Municipio di Garbagnate Milanese, Piazza De Gasperi n. 1

Asilo nido "Il Piccolo Principe", Via Don Innocente Viganò n. 12

Scuola materna "Papa Giovanni XXII", Via Padre Vismara n. 1

Scuola materna O.N.P.I., Via Bolzano n. 10

Scuola elementare "Karol Wojtyla", Via Varese n. 41

Scuola media statale, Via Principessa Mafalde n. 127

Scuola "San Luigi" (dell'infanzia, primaria e secondaria), Via Padre Vismara n. 2

Parco "dei Bambini", Via Bolzano

Parco "delle Betulle", Via Varese

Parcheggio "Avis", Via Gavinana n. 33

Supermercato "Carrefour Express", Via Principessa Mafalde n. 3

Supermercato "Unes", Via Peloritana n. 96

Benzinaio "Esso", Via Gavinana n. 16

Palestra "NewGym a.s.d.", Via Principessa Mafalde n. 15

Negozi al dettaglio

Ristoranti e pizzerie



3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo (23/02/2018) l'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva è risultata **occupata dal Sig. xxxxxxxxx, C.F. xxxxx e dal suo nucleo familiare**, in forza del contratto di locazione di seguito precisato:

Tipologia contratto: Contratto di locazione ad uso abitativo (stipulato ai sensi dell'Art. 2, comma 1, Legge 09/12/1998, n. 431).

Data contratto: 01/07/2015

Decorrenza contratto: 01/07/2015

Scadenza contratto: 30/06/2019

Canone di locazione: € 6.600,00/anno, da pagarsi anticipatamente in n. 12 rate mensili di € 550,00 ciascuna pagabile il 1° di ogni mese; oltre al canone di locazione sono interamente a carico del conduttore, in proporzione alle rispettive quote millesimali, tutti gli oneri gravanti sull'immobile, previsti dall'Art. 9 della Legge n. 392/1978, da versarsi unitamente al canone, alle scadenze previste dall'Art. 6, o direttamente all'amministratore, salvo conguaglio. La tassa di smaltimento dei rifiuti è a carico del conduttore

Registrazione contratto: Registrato a xxxxxxxxx – Ufficio Territoriale di xxxxxxxxx, in data 20/07/2015, al n. xxxxx Serie xxxxx.

NOTA BENE: Il suddetto contratto di locazione è stato STIPULATO e REGISTRATO in data ANTECEDENTE alla registrazione del Verbale di Pignoramento Immobiliare (effettuata in data 24/07/2017) e parrebbe dunque efficacemente opponibile alla Procedura Esecutiva.

Note:

Dai "Certificato di Residenza Storico" e dal "Certificato di Stato di Famiglia", rilasciati dal Comune di Garbagnate Milanese (MI) in data 28/09/2017 e 12/04/2018, risulta quanto segue:

- La famiglia anagrafica del Sig. xxxxxxxxx (nato a xxxxxxxxx il xx/xx/xxx) è costituita dalla moglie Sig.ra xxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxx il xx/xx/xxx) e dai figli xxxxxxxxx (nato a xxxxxxxxx il xx/xx/xxx), xxxxxxxxx (nata a xxxxxxxxx il xx/xx/xxx) e xxxxxxxxx, (nata a xxxxxxxxx il xx/xx/xxx);
- I membri del suddetto nucleo familiare sono tutti residenti presso l'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva, sita in Garbagnate Milanese (MI), Via Principessa Mafalda n. 65;
- Non risultano, nei Registri dello Stato Civile, "Atti di Matrimonio" registrati e relativi ai Sig. xxxxxxxxx e Sig.ra xxxxxxxxx;



- La famiglia anagrafica del debitore esecutato, Sig. xxxxxxxxxxx (nato a xxxxxxxxxxx il xx/xx/xxx), è costituita dai Sig. xxxxxxxxxxx (nato a xxxxxxxxxxx il xx/xx/xxx), Sig. xxxxxxxxxxx (nato a xxxxxxxxxxx il xx/xx/xxx), Sig. xxxxxxxxxxx (nato a xxxxxxxxxxx il xx/xx/xxx), Sig. xxxxxxxxxxx (nato a xxxxxxxxxxx il xx/xx/xxx);
- I membri del suddetto nucleo familiare sono tutti residenti a xxxxxxxxxxx dal giorno xx/xx/xxxx.
- Sig. xxxxxxxxxxx risulta xxxxxxxxxxx.



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:* Nessuna.

4.1.2 *Conv. matrimoniali e provv. di assegnazione casa coniugale:* Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della Procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

– **Ipoteca volontaria:**

A favore di: xxxxxxxxxxxx

Contro: xxxxxxxxxxxx

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo

Rogito: Notaio xxxxxxxxxxxx, in data xx/xx/xxxx, ai nn. xxxxx

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data xx/xx/xxxx, ai nn. xxxxx

Durata: xxxxx

Importo capitale: € xxxxx

Importo ipoteca: € xxxxx

4.2.2 *Pignoramenti:*

– **Pignoramento:**

A favore di: xxxxxxxxxxxx

Contro: xxxxxxxxxxxx

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili

Emittente: Tribunale di Milano, in data xx/xx/xxxx al n. xxxxx

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data xx/xx/xxxx, ai nn. xxxxx

4.2.3 *Altre trascrizioni:* Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale:* aggiornamento della planimetria catastale.

4.3 Misure Penali: Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese annue di gestione condominiale (stimate):**

Spese medie annue	€ 2.000,00
-------------------	------------

Spese già deliberate scadute / in scadenza imminente:

Esercizio 2016	€ 1.810,60
----------------	------------

Esercizio 2017	€ 1.480,42
----------------	------------

Spese Straordinarie 2017	€ 280,07
--------------------------	----------

Esercizio 2018	€ 1.816,28
----------------	------------

TOTALE SPESE GIA' DELIBERATE	€ 5.387,37
-------------------------------------	-------------------

Millesimi di proprietà delle parti comuni condominiali:

34,34 / 1000 degli enti e spazi condominiali ai sensi dell'Art. 1117 del C.C..

Amministratori di Condominio:

xxxxxxxxxx – xxxxxxxxxxxx

tel. xxxxx

fax. xxxxx

e-mail: xxxxxxxxxxxx

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Alla data del sopralluogo (23/02/2018) l'EDIFICIO all'interno del quale si trova l'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva è risultato NON accessibile ai soggetti diversamente abili, a causa delle seguenti criticità principali:

- Presenza di n. 1 rampa di scale tra il piano della pubblica strada ed il pianerottolo di sbarco dell'ascensore condominiale;

Tale stato di cose potrà essere sanato tramite:

- Installazione di n. 1 servoscala in corrispondenza della scala d'ingresso dell'edificio.

Alla data del sopralluogo l'UNITA' IMMOBILIARE oggetto della presente Procedura Esecutiva è risultata NON accessibile ai soggetti diversamente abili, a causa delle seguenti criticità principali:

- Larghezza delle porte della cucina, del soggiorno-pranzo e del bagno (70 cm);
- Dimensioni ed assetto distributivo del bagno.

Tale stato di cose potrà essere sanato tramite:

- Modifica delle porte della cucina, del soggiorno-pranzo e del bagno;



– Modifica delle dimensioni e dell'assetto distributivo del bagno.

Attestazione Certificazione/ Prestazione Energetica:

L'unità immobiliare è priva dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E).

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: -

Avvertenze ulteriori – Condominio:

Per completezza d'informazione, si segnala quanto segue:

- Il Condominio è dotato del servizio di riscaldamento centralizzato, con sistema di contabilizzazione dei prelievi volontari;
- Il Condominio è dotato di n. 1 ascensore;
- Il Condominio non è dotato di servizio di portierato;
- Il Condominio è dotato di servizio di pulizia.

Il Condominio è altresì dotato di un "Regolamento di Condominio" di tipo "contrattuale" (Allegato sotto "D" all'Atto Notaio xxxxxxxxxx in data xx/xx/xxxx, al n. xxxxx, trascritto a Milano 2 in data xx/xx/xxxx, ai nn. xxxxx), il cui "estratto" si allega al presente "Rapporto di Valutazione".

Con riferimento alla conformità ed alla sicurezza degli impianti installati nelle PARTI COMUNI CONDOMINIALI (elettrico, citofonico, antenna TV, termico, ascensore), l'Amministratore di condominio ha fornito alla scrivente esclusivamente la "Dichiarazioni di Conformità dell'Impianto alla Regola dell'Arte" ai sensi Legge 05/03/1990, n. 46" del 10/01/1995, relativa all'impianto elettrico.

I restanti impianti devono essere prudenzialmente considerati "non conformi" in quanto privi della suddetta "Dichiarazioni di Conformità", e dovranno essere tempestivamente sottoposti a verifica di funzionalità, sicurezza e rispondenza alle Norme e, se del caso, adeguati ad esse.

Avvertenze ulteriori – Unità immobiliare oggetto di Procedura:

Con riferimento alla conformità ed alla sicurezza degli impianti installati all'interno dell'UNITA' IMMOBILIARE oggetto della presente Procedura Esecutiva (elettrico, citofonico, antenna TV, termico, produzione acqua calda sanitaria, idrico-sanitario, gas), si segnala che appaiono tutti di installazione vetusta ed in pessimo stato di manutenzione, e sono risultati tutti privi della necessaria "Dichiarazione di Conformità dell'Impianto alla Regola dell'Arte" ai sensi Legge 05/03/1990, n. 46 e del D.M. 22/01/2008 n. 37, pur richieste agli occupanti dell'unità immobiliare; essi devono perciò essere prudenzialmente considerati "non conformi" e dovranno essere tempestivamente sottoposti a verifica di funzionalità, sicurezza e rispondenza alle Norme e, se del caso, adeguati ad esse.



La caldaia murale a gas metano per la produzione dell'acqua calda sanitaria installata in cucina, in particolare, è così obsoleta da essere ancora dotata di "fiamma pilota" permanentemente accesa; essa presenta inoltre una canna fumaria di realizzazione "artigianale" che pare priva della necessaria tenuta stagna.

L'impianto elettrico presenta in più punti cavi "a vista" non protetti da tubazioni / canaline, ed il quadro elettrico generale danneggiato.

Tale stato di cose costituisce un GRAVE pericolo per l'incolumità di persone e cose e dovrà essere tempestivamente modificato.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Piena Proprietà:**

1. *Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXXXX + XXXXXXXXXXXX + XXXXXXXXXXXX*
dal 19/12/1971 al 08/01/1988
Dante causa: xxxxxxxxxxxx
Avente causa: xxxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxxx
In forza di: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata – Compravendita
Rogito: Notaio xxxxxxxxxxxx, in data xx/xx/xxxx, al n. xxxxx
Iscritto/trascritto: Milano 2, in data xx/xx/xxxx, ai nn. xxxxx
2. *Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXXXX + XXXXXXXXXXXX + XXXXXXXXXXXX + XXXXXXXXXXXX + XXXXXXXXXXXX + XXXXXXXXXXXX*
dal 09/01/1988 al 16/02/1999
Dante causa: xxxxxxxxxxxx (M. xx/xx/xxxx)
Avente causa: xxxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxxx
In forza di: Dichiarazione di Successione
Ente: Ufficio del Registro di Milano, in data xx/xx/xxxx, al n. xxxxx
Iscritto/trascritto: non trascritta
NOTA BENE: L'accettazione d'eredità non risulta trascritta.
3. *Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXXXX + XXXXXXXXXXXX + XXXXXXXXXXXX + XXXXXXXXXXXX + XXXXXXXXXXXX*
dal 17/02/1999 al 07/06/1999
Dante causa: xxxxxxxxxxxx (M. xx/xx/xxxx)
Avente causa: xxxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxxx
In forza di: Certificato di Denuncia di Successione
Ente: Ufficio del Registro di Milano, in data xx/xx/xxxx, ai nn. xxxxx
Iscritto/trascritto: Milano 2, in data xx/xx/xxxx, ai nn. xxxxx
NOTA BENE: L'accettazione d'eredità non risulta trascritta.
4. *Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXXXX + XXXXXXXXXXXX + XXXXXXXXXXXX + XXXXXXXXXXXX + XXXXXXXXXXXX + XXXXXXXXXXXX + XXXXXXXXXXXX*
dal 08/06/1999 al 25/10/2000
Dante causa: xxxxxxxxxxxx (M. xx/xx/xxxx)
Avente causa: xxxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxxx
In forza di: Certificato di Denuncia di Successione



Ente: Ufficio del Registro di Milano, in data xx/xx/xxxx, ai nn. xxxxx

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data xx/xx/xxxx, ai nn. xxxxx

NOTA BENE: L'accettazione d'eredità non risulta trascritta.

5. *Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXXXX + XXXXXXXXXXXX + XXXXXXXXXXXX + XXXXXXXXXXXX*

dal 26/10/2000 al 02/03/2008

Dante causa: xxxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxxx

Avente causa: xxxxxxxxxxxx

In forza di: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata – Compravendita

Rogito: Notaio Dott.ssa xxxxxxxxxxxx, in data xx/xx/xxxx, ai nn. xxxxx

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data xx/xx/xxxx, ai nn. xxxxx

6. *Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXXXX*

dal 03/03/2008 alla data odierna (attuale proprietario)

Dante causa: xxxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxxx

Avente causa: xxxxxxxxxxxx

In forza di: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata – Compravendita

Rogito: Notaio Dott. xxxxxxxxxxxx, in data xx/xx/xxxx, ai nn. xxxxx

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data xx/xx/xxxx, ai nn. xxxxx



7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla “visura Atti” effettuata presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Garbagnate Milanese (MI) in data 24/11/2017, è emersa l’esistenza delle pratiche edilizie di seguito elencate, relative al solo fabbricato all’interno del quale si trova l’unità immobiliare pignorata; parte delle pratiche sono risultate altresì incomplete (cioè prive degli elaborati grafici):

1. Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. xxxxx / 1963

Intestazione: xxxxxxxxxxxx

Tipo pratica: Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili

Per lavori: Nuova costruzione

Oggetto: Costruzione di casa d’affitto.

Rilascio: in data xx/xx/xxxx, al n. xxxxx, Atti n. -

Abitabilità/agibilità: -

2. Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. xxxxx / 1965

Intestazione: xxxxxxxxxxxx

Tipo pratica: Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili

Per lavori: Variante

Oggetto: Costruzione di sopralzo.

Rilascio: in data xx/xx/xxxx, al n. xxxxx, Atti n. -

Abitabilità/agibilità: -

3. Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. xxxxx / 1966

Intestazione: xxxxxxxxxxxx

Tipo pratica: Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili

Per lavori: Variante

Oggetto: Costruzione di casa d’affitto e sopralzo

Rilascio: in data xx/xx/xxxx, al n. xxxxx, Atti n. -

Abitabilità/agibilità: -



7.1 Conformità edilizia:

Dal confronto tra lo stato dei luoghi così come emerso dal rilievo effettuato in data 23/02/2018, ed i più recenti elaborati grafici in Atti (quelli allegati alla c.d. pratica del "Genio Civile" n. xxxxx del xx/xx/xxxx), sono emerse le seguenti difformità principali:

Unità immobiliare pignorata:

- Tutti i locali presentano larghezza diversa da quelle rappresentate (nell'ordine dei 10 – 20 cm);
- Il soggiorno-pranzo è separato dal corridoio dell'unità immobiliare attraverso una parete con porta, mentre alla luce dei suddetti elaborati grafici i due locali avrebbero dovuto essere tutt'uno;
- La porta della cucina si apre sul corridoio, mentre alla luce dei suddetti elaborati grafici avrebbe dovuto aprirsi sul soggiorno-pranzo;
- Il bagno si affaccia sul corridoio, mentre alla luce dei suddetti elaborati grafici avrebbe dovuto essere dotato di antibagno con porta;
- Le porte della cucina, del soggiorno-pranzo e del bagno hanno larghezza pari a 70 cm, contrariamente a quanto prescritto dalla vigente Normativa (80 cm).

Edificio:

- In corrispondenza della zona mediana del piano attico è presente un tamponamento in muratura (che chiude parte del balcone) non rappresentato negli elaborati grafici anzidetti;
- La copertura dell'edificio presenta sezione diversa da quella rappresentata negli elaborati grafici anzidetti;
- Il piano seminterrato presenta un assetto distributivo affatto diverso da quello rappresentato negli elaborati grafici anzidetti;

Note – Unità immobiliare pignorata:

E' opinione della scrivente che non sarà possibile, per l'aggiudicatario dell'unità immobiliare, accedere alla c.d. "sanatoria tardiva" prevista dall'art. 40 della Legge n. 47/1985 ("condono edilizio") e ss.mm.ii., perché:

- *le ragioni del credito che hanno dato origine alla Procedura Esecutiva sono posteriori al 02/10/2003, data di entrata in vigore del D.L. 30/09/2003 n. 269 (c.d. "condono edilizio ter").*

Le difformità edilizie riscontrate all'interno dell'unità immobiliare pignorata dovranno perciò essere gestite ai sensi del D.P.R. 6/06/2001, n. 380 e ss.mm.ii., mediante:

- Predisposizione di una pratica edilizia di C.I.L.A. c.d. "tardiva";
- Pagamento di una sanzione pari a € 1.000,00 ;
- Allargamento delle porte della cucina, del soggiorno-pranzo e del bagno.



Regolarizzabili mediante: Pratica di C.I.L.A. tardiva + pagamento sanzione.

Spese:

Opere edilizie (stima di massima)	€ 3.000,00
Pratica edilizia e direzione lavori (con I.V.A. e oneri previdenziali)	€ 1.500,00
Sanzioni	€ 1.000,00
<hr/>	
SPESE TOTALI	€ 5.500,00

Per quanto sopra NON SI DICHIARA la conformità edilizia dell'unità immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva.

Note – Edificio:

Si precisa infine che le difformità edilizie riscontrate all'interno ed all'esterno dell'edificio dovranno essere gestite ai sensi del D.P.R. 6/06/2001, n. 380 e ss.mm.ii., mediante:

- Predisposizione di una pratica edilizia di “Permesso di Costruire in Sanatoria” e correlata pratica edilizia di “Autorizzazione paesaggistica” con procedimento semplificato ai sensi dell'articolo 146, comma 9, del D. Lgs. 22/01/2004, n. 42 (relative alle difformità riscontrate in facciata);
- Pagamento di una sanzione che verrà quantificata dalla P.A. .



7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico:	Piano di Governo del Territorio
Stato	Approvato
	Deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 20/06/2014; Pubblicazione sul BURL serie Awisi e Concorsi n. 32 del 06/08/2014.
Zona Omogenea:	<u>Tav. 2 – Ambiti omogenei:</u> Ambiti: Tessuto residenziale aperto a media densità (TUC-r4); <u>Tav. 3 – Sensibilità del paesaggio:</u> Classe di sensibilità paesaggistica: Bassa; <u>Tav. 4.1 – Carta dei vincoli:</u> Fattibilità geologica delle azioni di piano: Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni.
Immobile soggetto a convenzione:	-
Se sì, di che tipo?	-
Estremi delle convenzioni:	-
Obblighi derivanti:	-
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	-
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	-
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se sì, quali?	-



Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	-
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	-
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	-
Altro:	-
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	-

Per quanto sopra SI DICHIARA la conformità urbanistica dell'unità immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva.



**Descrizione: Abitazioni di tipo economico [A3]
di cui al punto A – Appartamento ad uso abitazione + cantina**

In Comune di Garbagnate Milanese (MI), in una zona semicentrale, **piena proprietà**, per la quota di 1000/1000, di n. 1 appartamento ad uso abitazione **posto al piano rialzato** di un edificio costruito a metà degli anni '60 del XX secolo e composto da n. 7 piani complessivi (n. 1 piano seminterrato adibito a cantine e locali tecnici, n. 1 piano terra-rialzato adibito ad ingresso e residenza, e n. 5 piani adibiti a residenza).

L'APPARTAMENTO è composto da n. 2 locali più servizi (n. 1 soggiorno-pranzo, n. 1 camere da letto, n. 1 cucina non abitabile e n. 1 bagno).

L'appartamento è privo di balconi ed è dotato di n. 1 cantina posta al piano seminterrato.

L'appartamento sviluppa una superficie LORDA complessiva di 61,30 mq circa (dei quali 57,50 mq circa ad appartamento e 3,80 mq circa a cantina), che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE complessiva di 58,45 mq circa (dei quali 57,50 mq circa ad appartamento e 0,95 mq circa a cantina).

Con la comproprietà di 34,34 / 1000 degli enti e spazi condominiali ai sensi dell'Art. 1117 del C.C..

L'EDIFICIO è posto in zona semicentrale e dista 400 m circa dal Municipio, 650 m dalla Stazione e 37,00 km circa dal Duomo di Milano.

Confini:

- dell'APPARTAMENTO: parti comuni su tre lati, altra proprietà;
- della CANTINA: altra cantina, corridoio, altra cantina, cortile.

Quota e tipologia del diritto:

1000 / 1000 di XXXXXXXXXXXX – Piena Proprietà

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxxx

Residenza: xxxxxxxxxxxx

Stato Civile: xxxxxxxxxxxx

Luogo/data del matrimonio: -

Regime Patrimoniale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie LORDA complessiva di **61,30 mq circa**, che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE di **58,45 mq circa**;



L'edificio è articolata in n. 7 piani complessivi (n. 1 piano seminterrato adibito a cantine e locali tecnici, n. 1 piano terra-rialzato adibito ad ingresso e residenza, e n. 5 piani adibiti a residenza);

L'edificio è stato costruito a metà degli anni '60 del XX secolo;

Ristrutturazione dell'edificio: non nota, a vista parrebbe mai eseguita;

Ristrutturazione dell'appartamento: non nota, a vista parrebbe mai eseguita;

L'unità immobiliare ha un'altezza media interna di 3,00 m circa, la cantina ha un'altezza media interna di 2,90 m circa;

Stato di manutenzione generale dell'EDIFICIO: discreto;

Stato di manutenzione generale dell'UNITA' IMMOBILIARE: pessimo.

Condizioni generali dell'immobile:

L'edificio all'interno del quale si trova l'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva è ubicato in una zona semicentrale e a destinazione prevalentemente residenziale, in prossimità del Municipio e della Stazione.

Detto edificio, di tipo "civile", è stato costruito a metà degli anni '60 del XX secolo e presenta parti comuni di qualità ordinaria, generalmente in discreto stato di manutenzione.

L'unità immobiliare pignorata è posta al piano rialzato e si presenta in cattivo stato di manutenzione, anche in ragione dell'evidente mancanza di significativi interventi di rinnovamento di finiture ed impianti; tutte le finiture sono di qualità ordinaria e risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio.

I serramenti esterni sono in legno verniciato di colore bianco, con vetro singolo e tapparelle in plastica entro cassonetti anch'essi in legno verniciato di colore bianco; due vetri della porta finestra della camera da letto sono stati rotti e sostituiti con pannelli in plastica trasparente; le tapparelle della camera da letto e del soggiorno-pranzo sono dotate di meccanismo di sollevamento elettrico; la tapparella a cinghia della cucina è rotta.

Le porte interne sono del tipo "tamburato", verniciate di colore bianco e con specchiature in vetro smerigliato, e si presentano generalmente in condizioni mediocri (lacune di materiale, vernice scrostata).

La porta di ingresso, in discreto stato di manutenzione, non è blindata e presenta pannelli di finitura in legno.

I pavimenti dei locali di abitazione e del corridoio sono in marmo "alla palladiana" in discreto stato di manutenzione; i pavimenti della cucina e del bagno sono in piastrelle in ceramica in mediocre stato di manutenzione.

Le pareti dei locali di abitazione hanno finitura a gesso e idropittura e si presentano in cattivo stato di manutenzione (sporczia, segni di matita, lacune di materiale); le pareti della cucina e del bagno presentano rivestimento in



piastrelle in ceramica, in stato di manutenzione sufficiente.

Come detto, tutti gli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare (elettrico, citofonico, antenna TV, termico, produzione acqua calda sanitaria, idrico-sanitario, gas), appaiono di installazione vetusta ed in pessimo stato di manutenzione, e sono risultati tutti privi della necessaria "Dichiarazione di Conformità dell'Impianto alla Regola dell'Arte" ai sensi Legge 05/03/1990, n. 46 e del D.M. 22/01/2008 n. 37; essi devono perciò essere prudenzialmente considerati "non conformi" e dovranno essere tempestivamente sottoposti a verifica di funzionalità, sicurezza e rispondenza alle Norme e, se del caso, adeguati ad esse.

Riscaldamento centralizzato con caldaia a gas metano e radiatori in ghisa a colonne in cattivo stato di manutenzione (ruggine, vernice scrostata), dotati di valvole termostatiche e contabilizzatori di calore.

Produzione acqua calda sanitaria autonoma, mediante caldaia murale a gas metano marca "Junkers", installata nella cucina che, come detto, versa in cattivo stato di manutenzione ed è così obsoleta da presentare ancora la "fiamma pilota" permanentemente accesa; essa è altresì dotata di una canna fumaria di realizzazione "artigianale" che pare priva della necessaria tenuta stagna.

Anche l'impianto elettrico versa in pessimo stato di manutenzione e presenta in più punti cavi a vista non protetti da canaline o tubazioni ed il quadro elettrico generale danneggiato.

Tale stato di cose costituisce un grave pericolo per l'incolumità di persone e cose e dovrà essere tempestivamente modificato.

Lo scarico del wc è risultato non funzionante, la vasca da bagno scrostata e macchiata.

La cantina presenta pavimento in piastrelle in ceramica e pareti in laterizi forati non intonacati; il suo impianto elettrico è costituito da n. 1 lampadina sostenuta da un tubo corrugato "volante" inserito nei fori dei laterizi e da n. 1 interruttore, costituendo un potenziale pericolo per l'incolumità di persone e cose e dovrà essere tempestivamente modificato.

Le facciate dell'edificio presentano finitura in intonaco plastico graffiato, piastrelle in clinker e listelli in marmo, in discreto stato di manutenzione; l'ingresso dell'edificio presenta pavimentazione in marmo "alla palladiana" in discreto stato di manutenzione e rivestimento parietale in legno, intonaco plastico e mosaico in piastrelle in ceramica, in discreto stato di manutenzione.

La copertura dell'edificio è a falde con manto di finitura che parrebbe in tegole in laterizio.



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	Tipologia: continue a travi rovesce materiale: c.a. condizioni: non verificabili
Strutture verticali	tipologia: a telaio materiale: c.a. condizioni: sufficienti, laddove visibili / verificabili
Travi	tipologia: in spessore materiale: c.a. condizioni: non verificabili
Solai	tipologia: misti materiale: laterocemento condizioni: sufficienti, laddove visibili / verificabili
Copertura	tipologia: a falde materiale: laterocemento condizioni: non verificabili
Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti, laddove visibili / verificabili



Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne	<p>materiale: laterizio coibentazione: presumibilmente assente o deteriorata, stante l'epoca di costruzione dell'edificio rivestimento: intonaco plastico graffiato, piastrelle in clinker e listelli in marmo condizioni: discrete</p>
Manto di copertura	<p>materiale: sembrerebbe in tegole in laterizio coibentazione: presumibilmente assente o deteriorata, stante l'epoca di costruzione dell'edificio condizioni: non verificabile</p>
Accesso pedonale cortile	<p>tipologia: n. 1 cancello a battente singolo materiale: profilati in ferro verniciati accessori: senza maniglione antipanico, senza meccanismo di apertura automatizzata condizioni: mediocri (ruggine, distacchi di vernice, ecc...)</p>
Accesso carraio cortile	<p>tipologia: n. 1 cancello scorrevole materiale: profilati in ferro verniciati accessori: apertura automatizzata condizioni: mediocri (ruggine, distacchi di vernice, ecc...)</p>
Accesso pedonale edificio	<p>tipologia: n. 2 portoni a battente singolo materiale: telaio in profilati in ottone e specchiature in vetro brunito (presumibilmente di sicurezza) accessori: senza maniglione antipanico, senza meccanismo di apertura automatizzata condizioni: discrete</p>
Infissi interni Porta di ingresso	<p>tipologia: a battente materiale: legno, non blindata condizioni: discrete</p>



<p>Infissi interni Porte interne</p>	<p>tipologia: a battente materiale: "tamburate", verniciate di colore bianco e con specchiature in vetro smerigliato condizioni: mediocri (lacune di materiale, vernice scrostata)</p>
<p>Serramenti esterni</p>	<p>tipologia: ad anta materiale: legno verniciato di colore bianco vetri: vetro singolo protezione: tapparelle in plastica entro cassonetti anch'essi in legno verniciato; quelle del soggiorno-pranzo e della camera da letto dotate di meccanismo di sollevamento elettrico condizioni: pessime (lacune di materiale, vernice scrostata, vetri e/o tapparelle rotti (cucina))</p>
<p>Pavimentazione Interna - Locali di abitazione e corridoio</p>	<p>materiale: marmo c.d. "alla palladiana" condizioni: discrete</p>
<p>Pavimentazione Interna - Cucina e bagno</p>	<p>materiale: piastrelle in ceramica condizioni: mediocri</p>
<p>Rivestimento - Locali di abitazione e corridoio</p>	<p>materiale: a gesso finitura: idropittura o marmorino condizioni: pessime (sporczia, segni di matita, lacune di materiale)</p>
<p>Rivestimento - Bagno e cucina</p>	<p>materiale: piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti</p>
<p>Plafoni</p>	<p>materiale: a gesso finitura: idropittura condizioni: sufficienti</p>



Impianti:

Elettrico e illuminazione	<p>tipologia: sottotraccia condizioni: pessime, laddove visibili / verificabili conformità: non conforme</p> <p>Note: Presenza di cavi elettrici in vista non protetti da tubazioni e canaline.</p> <p>Quadro elettrico danneggiato.</p> <p>Manca la "Dichiarazione di Conformità dell'impianto alla Regola dell'Arte" ex Lege 46/90 e D.M. 37/08</p>
Termico	<p>tipologia: centralizzato combustibile: gas metano rete di distribuzione: non verificabile diffusori: radiatori in ghisa a colonne dotati di valvole termostatiche e contabilizzazione dei prelievi volontari condizioni: pessime (ruggine, vernice scrostata) conformità: non conforme</p> <p>Note: manca la "Dichiarazione di Conformità dell'impianto alla Regola dell'Arte" ex Lege 46/90 e D.M. 37/08</p>
Produzione acqua calda sanitaria	<p>tipologia: autonomo combustibile: gas metano generatore: caldaia murale autonoma marca "Junkers", installata in cucina condizioni: pessime</p> <p>Note: La caldaia è così obsoleta da presentare ancora la "fiamma pilota" permanentemente accesa, ed è dotata di una canna fumaria di realizzazione "artigianale" che pare priva della necessaria tenuta stagna.</p> <p>Manca la "Dichiarazione di Conformità dell'impianto alla Regola dell'Arte" ex Lege 46/90 e D.M. 37/08.</p>



Gas metano	<p>tipologia: con tubazioni a vista rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: sufficienti, laddove visibili / verificabili conformità: non conforme</p> <p>Note: Manca la "Dichiarazione di Conformità dell'impianto alla Regola dell'Arte" ex Lege 46/90 e D.M. 37/08.</p>
Citofonico	<p>tipologia: audio condizioni: sufficienti, laddove visibili / verificabili conformità: non conforme</p> <p>Note: Manca la "Dichiarazione di Conformità dell'impianto alla Regola dell'Arte" ex Lege 46/90 e D.M. 37/08.</p>
Antenna TV	<p>tipologia: rettilinea condizioni: non verificabili conformità: non conforme</p> <p>Note: Manca la "Dichiarazione di Conformità dell'impianto alla Regola dell'Arte" ex Lege 46/90 e D.M. 37/08.</p>

Destinazione	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	57,50 mq	100%	57,50 mq
Cantina (non comunicante)	3,80 mq	25%	0,95 mq
TOTALE	61,30 mq		58,45 mq



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

DETERMINAZIONE DELLA "CONSISTENZA":

La determinazione della "consistenza" dei beni oggetto di stima è stata effettuata alla luce delle seguenti fonti informative/prescrittive:

- 1) "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" (Agenzia del Territorio);
- 2) "Raccolta provinciale degli usi in Lombardia", Titolo III e IV, cap. 01-f, "Usi tecnici nella compravendita degli appartamenti in condominio".
- 3) "Allegato C" del D.P.R. 23/03/1998 n. 138;
- 4) Norma UNI 10750:2005.

Le "Istruzioni", in particolare, precisano che: *"...Nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. ...(omissis)... Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. ...(omissis)... Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria..."*

DEFINIZIONE DI "VALORE":

In letteratura si definisce "valore di mercato" il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte liberamente cedente ad una parte liberamente acquirente, nessuna delle quali forzata a vendere o a comprare, entrambe pienamente a conoscenza dei fattori di rilievo della proprietà, dei suoi possibili usi, delle sue caratteristiche e delle esistenti condizioni di mercato.

DETERMINAZIONE DEL "VALORE ECONOMICO":

Per redigere il presente "Rapporto di Valutazione" si è impiegato un criterio valutativo di tipo "sintetico-comparativo", basato sul confronto fra l'unità immobiliare oggetto di valutazione ed altre unità simili per tipologia, qualità e ubicazione, le quali siano stati recentemente oggetto di scambio o poste in vendita sullo stesso mercato oppure offerte su piazze assimilabili.

Il Perito si è in particolare avvalso delle seguenti fonti tecnico-informative ufficiali che sintetizzano gli esiti delle transazioni effettivamente concluse nel semestre



precedente la data di pubblicazione, suddivise per comune, zona urbana e tipologia edilizia:

- 1) "Banca dati delle quotazioni immobiliari" – Il semestre 2017, pubblicata on-line dalla "Agenzia delle Entrate";
- 2) "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", n. 51 – I semestre 2017, pubblicato nel mese di ottobre 2017 da "TeMa – Borsa Immobiliare di Milano".

Il "prezzo di mercato" così individuato è stato quindi modificato utilizzando alcuni "coefficienti correttivi" correlati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, con particolare riferimento: alla vetustà ed allo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, all'orientamento ed agli affacci, all'isolamento termico ed acustico delle murature, alle caratteristiche dei serramenti, alle dotazioni impiantistiche, alla presenza di impianti "speciali" (condizionamento, allarme, ecc...), allo stato di completamento di opere edilizie e finiture, alle caratteristiche ed alla qualità delle finiture interne, alle manutenzioni eventualmente necessarie, alle caratteristiche ed allo stato di manutenzione dell'edificio condominiale, alla dotazione di servizi condominiali ordinari e "fuori-standard" (servizio di portierato, ascensori, giardino, piscina, campi sportivi, vigilanza di quartiere, ecc...), alla posizione rispetto al nucleo urbano ed alle arterie di traffico primarie e secondarie, allo stato di locazione degli immobili.

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- Uffici del Registro;
- Ufficio Tecnico e Ufficio Condomo;
- "Banca dati delle quotazioni immobiliari" – Il semestre 2017, pubblicata on-line dalla "Agenzia delle Entrate";
- "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", n. 51 – I semestre 2017, pubblicato nel mese di ottobre 2017 da "TeMa – Borsa Immobiliare di Milano";
- Agenzie immobiliari e/o annunci immobiliari pubblicati on-line sui principali siti web del settore.

8.3 Quotazioni immobiliari "Agenzia del Territorio":

- Periodo: II-2017
- Superficie di riferimento: Lorda
- Tipo di destinazione: Residenziale
- Comune: Garbagnate Milanese (MI)



- Fascia/Zona: B1 – Centrale/VILLORESI, PELORITANA, FERROVIA
- Tipologia: Abitazioni civili
- Stato conservativo: Normale
- Valore di mercato min. (€/mq): 1.250,00
- Valore di mercato max (€/mq): 1.550,00

8.4 Quotazioni immobiliari “TeMa - Osservatorio del Mercato Immobiliare”:

- Periodo: I-2017
- Superficie di riferimento: Lorda
- Tipo di destinazione: Residenziale
- Comune: Garbagnate Milanese (MI)
- Fascia/Zona: Centro
- Tipologia: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare
- Valore di mercato min (€/mq): 900,00
- Valore di mercato max (€/mq): 1.100,00

VALORE UNITARIO ADOTTATO = €/mq 1.200,00



8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

1 - Appartamento ad uso abitazione + cantina

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo
Appartamento	57,50 mq	€ 1.200,00	€ 69.000,00
Cantina (non comunicante)	0,95 mq	€ 1.200,00	€ 1.140,00
TOTALE	58,45 mq		€ 70.140,00

Valore corpo	€ 70.140,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 70.140,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 70.140,00

Riepilogo:

ID	Categoria catastale	Superficie Equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento (con balconi e cantina)	Abitazioni di tipo economico [A/3]	58,45 mq	€ 70.140,00	€ 70.140,00
TOTALE		58,45 mq		€ 70.140,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi:	- € 3.507,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita:	- € 4.000,00



Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale (comprese eventuali opere edilizie e/o impiantistiche):	- €	7.000,00
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----	----------

(Costi di cancellazione oneri e formalità:	- €	297,00)
--------------------------------------------	-----	---------

Giudizio di comoda divisibilità:	NON DIVISIBILE
----------------------------------	-----------------------

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€	55.633,00
-----------------------------------------------------------------------------------	---	-----------

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€	56.000,00
------------------------------------------------------	---	-----------

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€	42.000,00
--------------------------------------------------------	---	-----------



9. Allegati

Fanno parte del presente "Rapporto di Valutazione" i seguenti allegati:

1. Documentazione fotografica;
2. xxxxxxxxxxxx;
3. xxxxxxxxxxxx;
4. xxxxxxxxxxxx;
5. xxxxxxxxxxxx;
6. xxxxxxxxxxxx;
7. xxxxxxxxxxxx;
8. xxxxxxxxxxxx;
9. xxxxxxxxxxxx;
10. Planimetria catastale dell'unità immobiliare;
11. Mappa catastale;
12. xxxxxxxxxxxx;
13. xxxxxxxxxxxx;
14. xxxxxxxxxxxx;
15. xxxxxxxxxxxx;
16. xxxxxxxxxxxx;
17. xxxxxxxxxxxx;
18. xxxxxxxxxxxx;
19. xxxxxxxxxxxx;
20. xxxxxxxxxxxx;
21. xxxxxxxxxxxx;
22. xxxxxxxxxxxx;
23. xxxxxxxxxxxx;
24. xxxxxxxxxxxx;
25. xxxxxxxxxxxx;



26. xxxxxxxxxxxx;

27. xxxxxxxxxxxx;

Milano, 12 aprile 2018.

L'Esperto alla stima
xxxxxxxxxxx

