



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO
Sezione esecuzioni immobiliari

Procedura Esecutiva
R.G. 90/2018

Giudice dell'esecuzione
DOT.ssa SIMONETTA SCIRPO

Procedura promossa da
INTESA SANPAOLO S.P.A.

Debitori

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

beni immobili situati in
Garbagnate Milanese – Via A. Volta 42/50



Custode giudiziario
AVV. PAOLO VENDITTI

Esperto Nominato
ARCH. ELISABETTA NICOLETTI
nicolettielisabetta@gmail.com

Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12781 / Albo del Tribunale di Milano al n. 11778
Perito Estimatore Certificato UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012_UNI 11558:2014_n REV di Tegova: REV-I/IsiVI/2019/72

INDICE

INDICE SINTETICO	3
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	5
2. DESCRIZIONE SOMMARIA:	7
3. STATO DI POSSESSO:	8
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:.....	8
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	9
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	10
7. PRATICHE EDILIZIE:	11
Descrizione Appartamento di cui al punto A	12
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:	14
ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA:	Errore. Il segnalibro non è definito.

INDICE SINTETICO

Lotto **001**

Via A.Volta 42/50 – Garbagnate Milanese (MI)

Corpo:	A	Appartamento con cantina
Livello		Piano 2/S1
Categoria:		Abitazione economica [A/3]
Dati Catastali:		foglio 24 , particella 400 , subalterno 12
Dritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1
Stato di possesso:		libero
conformità urbanistica:		verificata - conforme
conformità edilizia:		verificata – lievemente difforme
conformità catastale:		verificata – lievemente difforme
superficie comm. lorda:	mq	48,01
valore di mercato stimato	€	55.210,00
valore di mercato per quota	€	55.210,00
Prezzo da libero:	€	46.000,00
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)		
Prezzo da occupato:	€	37.000,00
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%)		

Beni immobili siti in Garbagnate Milanese Via Volta 42/50

LOTTO N° 001

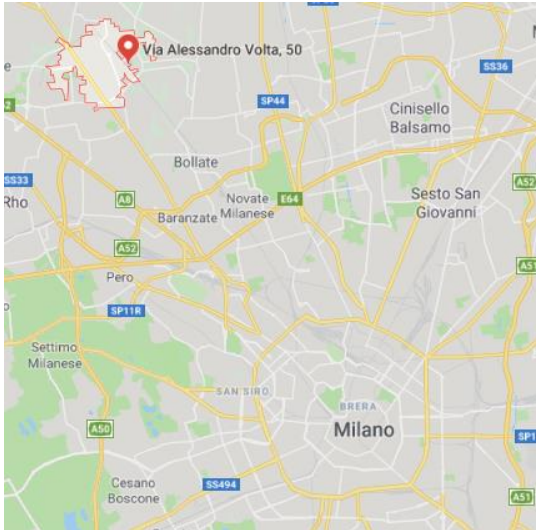
CORPO A

Appartamento al P2/PS1

foglio 24

mappale 400

sub 12



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

CORPO A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Appartamento** situato in Garbagnate Milanese (MI), via Via Volta 42/50

Appartamento **[A/3]** posto al P2 della scala A, con accesso dalla porta di fronte alle scale a sinistra, composto di 2 locali con cucinotto, ingresso, ripostiglio, bagno e balcone, con annesso vano cantina al PS1 della stessa scala

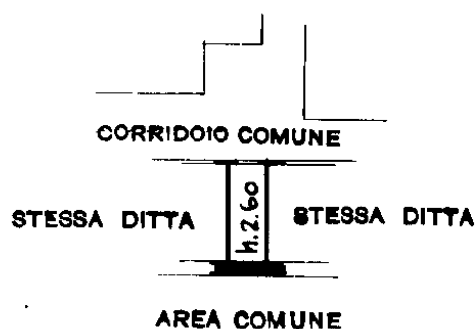
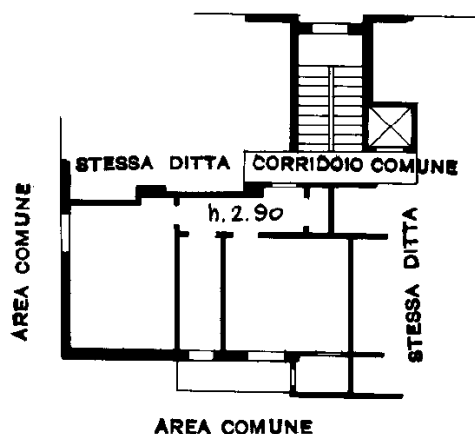
L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **46** – altezza netta interna: 2,90 m

Il balcone sviluppa una superficie lorda di circa mq **3**

La cantina sviluppa una superficie lorda di circa mq **3** – altezza netta interna: 2,50 m

PLANIMETRIA CATASTALE APPARTAMENTO – P2

PLANIMETRIA CATASTALE CANTINA – PS1



Identificato in Catasto come segue:

- **Indirizzo**
Comune di Garbagnate Milanese 50 (MI) – P2/PS1
- **intestatari**

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

- **dati identificativi**
Fg. n. **24**; Mapp. n **400**; Sub. **12**
- **dati di classamento**
Categoria A/3; classe 2; consistenza vani 3,5; Superficie catastale totale: 48 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 47 mq; rendita € 216,91; posto al P2/PS1
- **dati derivanti da**
 - 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
- **Coerenze dell'appartamento P1, da nord in senso orario:**
a.u.i., via Volta, cortile comune e a.u.i., a.u.i. e pianerottolo comune e a.u.i.
- **Coerenze della cantina PS1, da nord in senso orario:**
a.u.i., via Volta, a.u.i., corridoio comune

NOTE

- **La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo. L'effettiva consistenza e le**

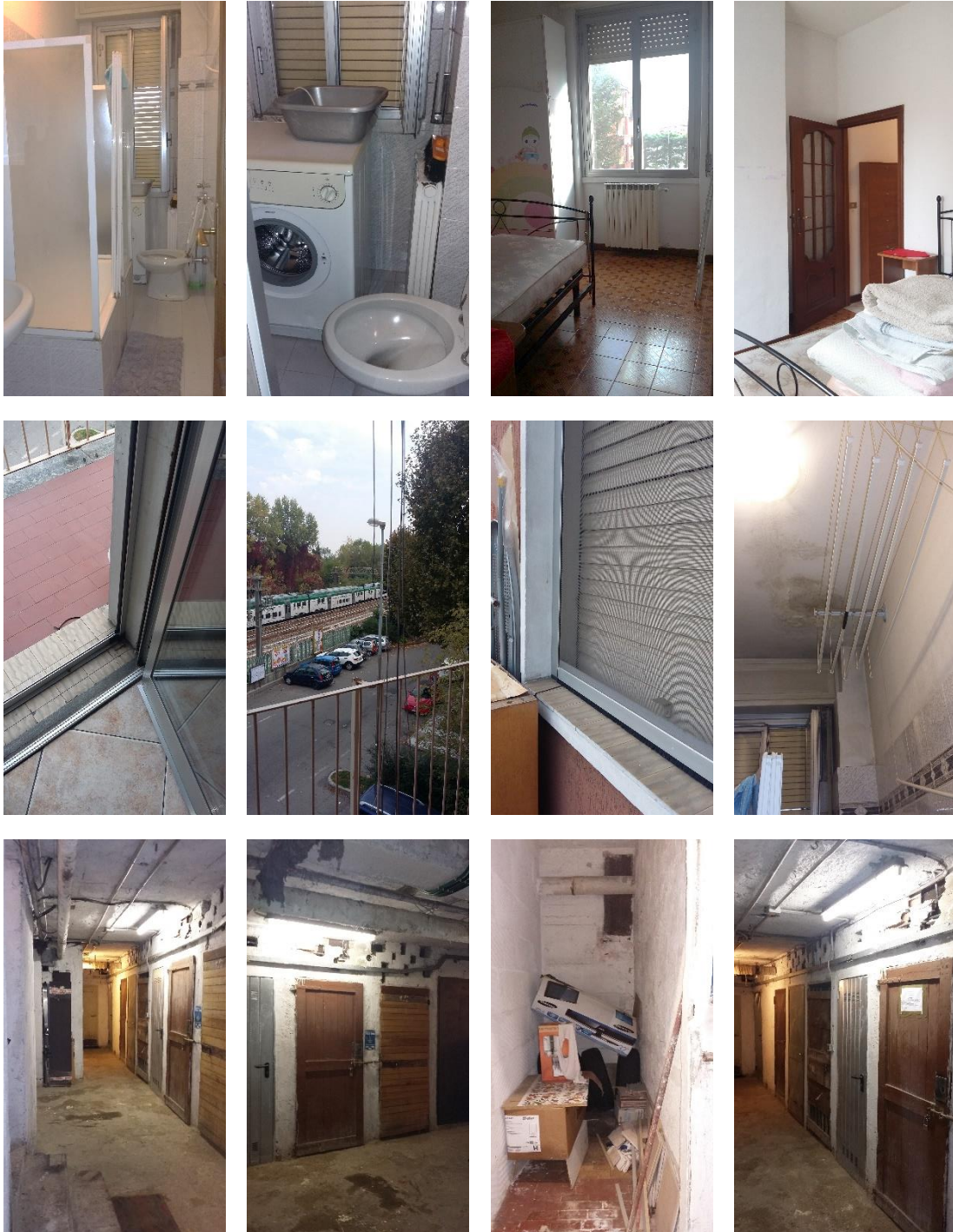
eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 4.3 dedicato.

- Verso est l'unità residenziale e la cantina confinano con la via pubblica e non con area comune condominiale

NOTA SULLA CORRISPONDENZA TRA DOCUMENTI CATASTALI E DESCRIZIONE DEL BENE RIPORTATA NELL'ATTO DI PROVENIENZA IN CAPO AL DEBITORE

- **Descrizione del bene riportata in atto:** corrisponde a quanto riportato nei documenti catastali
- **Descrizione dei confini riportata in atto:** il confine verso est sulla via Volta non viene richiamato





2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Periferica a traffico locale urbano con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe

Residenziale di media/bassa densità
Residenziale di media/alta densità con destinazione mista a commerciale.

Servizi offerti dalla zona

asilo nido(buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), strutture

Collegamenti pubblici (Km):

sanitarie (buono), spazi verdi Aree (buono). La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Svincolo A8/A52 (5 km) – Tangenziale ovest A50 (3 km) – stazione ferroviaria Garbagnate-Parco Groane (150 m) -

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta libero, nella disponibilità della procedura

Per effettuare le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate (**cf. allegati 3A-3B**) relativamente all'esistenza di contratti di locazione registrati aventi data certa anteriore alla notifica dell'atto di pignoramento è stato seguito il seguente criterio, con richiesta di:

a) di verificare l'esistenza di **CONTRATTI DI LOCAZIONE** registrati con i seguenti riferimenti:

- 1) **periodo di indagine dal 30/12/2005 al 30/01/2018**
- 2) **proprietari nel periodo di indagine**

Immobile su quale limitare la ricerca: **Garbagnate Milanese, via Volta 50**

Foglio 24
Mappale 400
mappale 12

b) di estrarre COPIA SEMPLICE dei contratti di locazione ad oggi ancora in essere e di ricevere in ogni caso riscontro scritto anche in merito a, per contratti risalenti al periodo di indagine indicato:

- 1) contratti risolti/non rinnovati
- 2) assenza di contratti

Dalle ricerche effettuate presso l'anagrafe tributaria non risulta l'esistenza di contratti di locazione e/o comodato aventi come dante causa i soggetti indicati

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 **Convenzioni matrimoniali e provv. d'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 che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 19/02/2018 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. _____, notaio in Lecce, prodotta in atti dal

precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2

(cfr. allegato A – ipocatastali – note estratte dall'esperto nominato)

4.2.1 Iscrizioni:

Iscrizione di ipoteca volontaria:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **14/06/2007** ai nn. **91735/24606** derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto a firma del Dott. _____ in data 28/05/2007 rep. n. 72613/17482 (notaio in Milano)

a favore di

INTESA SANPAOLO S.P.A - Sede TORINO (TO) - Codice fiscale 00799960158

Relativamente all'unità immobiliare in Garbagnate Milanese - Via Volta 50 (foglio **24**, mappale **400**, sub **12**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

Relativamente all'unità immobiliare in Garbagnate Milanese - Via Volta 50
(foglio **24**, mappale **400**, sub **12**)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni

Relativamente all'unità immobiliare in Garbagnate Milanese - Via Volta 50
(foglio **24**, mappale **400**, sub **12**)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni
Capitale € 137.700,00
Tasso interesse annuo 5.1%
Totale € 206.550,00
Durata 30 anni

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento:

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **30/01/2018** ai nn. **11414/7404**
derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - del Tribunale di
Milano del 18/12/2017 rep. n. 49878

a favore di

INTESA SANPAOLO S.P.A - Sede TORINO (TO) - Codice fiscale 00799960158

Relativamente all'unità immobiliare in Garbagnate Milanese - Via Volta 50

(foglio **24**, mappale **400**, sub **12**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

Relativamente all'unità immobiliare in Garbagnate Milanese - Via Volta 50
(foglio **24**, mappale **400**, sub **12**)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

Relativamente all'unità immobiliare in Garbagnate Milanese - Via Volta 50
(foglio **24**, mappale **400**, sub **12**)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Conformità urbanistica rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

verificata, conforme

Conformità edilizia rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

verificata, lievemente difforme

Il tavolato divisorio tra ingresso e locale pranzo/soggiorno è stato parzialmente demolito per
ampliare l'accesso a quest'ultimo; le spallette e la porta del ripostiglio sono state eliminate

Conformità catastale rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

verificata, lievemente difforme

Il tavolato divisorio tra ingresso e locale pranzo/soggiorno è stato parzialmente demolito per
ampliare l'accesso a quest'ultimo; le spallette e la porta del ripostiglio sono state eliminate

Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico
necessario al ripristino della conformità documentale sotto il profilo edilizio, tra un minimo di €
2.000,00 ed un massimo di € 4.000,00. Viene quindi detratto dal valore commerciale
dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in **€ 3.000,00**, comprensivo anche
di spese tecniche.

Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Dati forniti dall'amministrazione condominiale:

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministrazione del condominio la posizione

debitoria per l'immobile in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, copia dalla certificazione energetica oltre che indicazioni degli impianti centralizzati, di eventuali cause in corso e di eventuali lavori straordinari in programma.

Si riporta quanto ricevuto con comunicazione e-mail del 28/03/2019 (cfr allegato 6A – comunicazioni amministratore):

1. importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione
€ 1185
2. eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto
nessuna
3. eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della relazione di stima
gestione **16/17** € 2.404,75
gestione **17/18** € 1.052,00
Totale € 3.456,75
4. eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, alle parti comuni dell'edificio o relative ad altri condomini morosi
**procedimenti giudiziari verso altri 5 condomini e verso gli esecutati
nessun procedimento in corso sulle parti comuni**
5. indicazione dei millesimi di proprietà
mm 12.32
6. indicazione degli impianti centralizzati (riscaldamento, acqua, antenna, ecc.)
Impianto termico centralizzato
7. indicazione se a conoscenza dell'esistenza di problematiche di particolare importanza quali: presenza amianto e/o altre sostanze tossiche, dissesti statici, disfunzioni impianti condominiali, problematiche relativa alla falda acquifera, ecc
nessun riscontro fornito
8. da allegare se disponibile
 - a. regolamento di condominio – **allegato 6B**
 - b. certificazione energetica – **nessun riscontro fornito**
 - c. CIS – certificato di idoneità statica - **nessun riscontro fornito**
 - d. CIP – certificato di prevenzione incendi – **nessun riscontro fornito**
 - e. Certificato di Agibilità/abitabilità – **nessun riscontro fornito**

N.B.:

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

Regolamento di condominio:

allegato 6B

Attestato di Prestazione Energetica:

allegato 7

Codice identificativo APE 1510500002316

Registrato il 02/02/2016

Valido fino 02/02/2026

Documentazione in materia di installazione impianti:

non recuperato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 19/02/2018 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Rocco Mancuso, notaio in Lecce, prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2

(cfr. allegato A – ipocatastali – note estratte dall'esperto nominato)

6.1 Attuali proprietari:

con atto di compravendita a firma del Dott. _____ in data 28/05/2007 rep. n. 72612/17481
(notaio in Milano)
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **13/06/2006** ai nn. **91737/47942**
a favore di

Relativamente all'unità immobiliare in Garbagnate Milanese - Via Volta 50
(foglio **24**, mappale **400**, sub **12**)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni

Relativamente all'unità immobiliare in Garbagnate Milanese - Via Volta 50
(foglio **24**, mappale **400**, sub **12**)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni
contro

Relativamente all'unità immobiliare in Garbagnate Milanese - Via Volta 50
(foglio **24**, mappale **400**, sub **12**)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni

Relativamente all'unità immobiliare in Garbagnate Milanese - Via Volta 50
(foglio **24**, mappale **400**, sub **12**)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni

Corrispettivo pattuito per la vendita: € 120.000,00

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

con atto di compravendita a firma del Dott. _____ in data 20/12/1975 rep. n.
1056051/11052 (notaio in Milano)
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **14/01/1976** ai nn. **1829/1570**
a favore di

Relativamente all'unità immobiliare in Garbagnate Milanese - Via Volta 50
(foglio **24**, mappale **400**, sub **12**)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni

Relativamente all'unità immobiliare in Garbagnate Milanese - Via Volta 50
(foglio **24**, mappale **400**, sub **12**)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni
contro

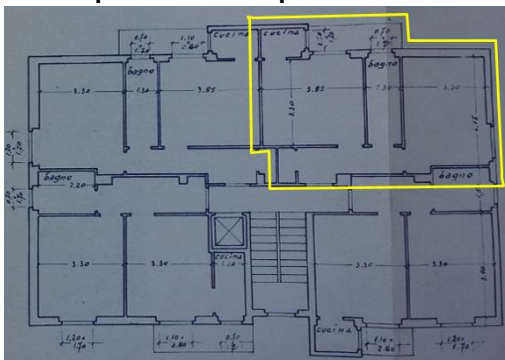
ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima **preesisteva alla data del 1° settembre 1967.**

Si riportano di seguito i dati delle pratiche edilizie desunte dall'analisi del fascicolo urbanistico-edilizio visionato presso al P.A. di Garbagnate Milanese

- **Denuncia di costruzione ed opere edilizie - pratica edilizia 82/61 - del 30/11/1960 - C/61/0082 - edificio A**
- **Denuncia di costruzione ed opere edilizie - pratica edilizia 82 - del 21/01/1961 - edificio A**



- **Nulla osta per esecuzione di lavori edili - pratica edilizia 82/61 - del 20/06/1961**
- **Permesso di abitabilità n 48 del 23/02/1963**

Descrizione Appartamento di cui al punto A

CORPO A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Appartamento** situato in Garbagnate Milanese (MI), via Via Volta 42/50

Appartamento **[A/3]** posto al P2 della scala A, con accesso dalla porta di fronte alle scale a sinistra, composto di 2 locali con cucinotto, ingresso, ripostiglio, bagno e balcone, con annesso vano cantina al PS1 della stessa scala

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **46** - altezza netta interna: 2,90 m

Il balcone sviluppa una superficie lorda di circa mq **3**

La cantina sviluppa una superficie lorda di circa mq **3** - altezza netta interna: 2,50 m

Identificato in Catasto come segue:

- **Indirizzo**
Comune di Garbagnate Milanese 50 (MI) - P2/PS1
- **intestatari**

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
- **dati identificativi**
Fg. n. **24**; Mapp. n **400**; Sub. **12**
- **dati di classamento**
Categoria A/3; classe 2; consistenza vani 3,5; Superficie catastale totale: 48 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 47 mq; rendita € 216,91; posto al P2/PS1
- **dati derivanti da**
 - 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
- **Coerenze dell'appartamento P1, da nord in senso orario:**
a.u.i., via Volta, cortile comune e a.u.i., a.u.i. e pianerottolo comune e a.u.i.
- **Coerenze della cantina PS1, da nord in senso orario:**
a.u.i., via Volta, a.u.i., corridoio comune

NOTE

- **La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a**

quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo. L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 4.3 dedicato.

- Verso est l'unità residenziale e la cantina confinano con la via pubblica e non con area comune condominiale

NOTA SULLA CORRISPONDENZA TRA DOCUMENTI CATASTALI E DESCRIZIONE DEL BENE RIPORTATA NELL'ATTO DI PROVENIENZA IN CAPO AL DEBITORE

- **Descrizione del bene riportata in atto:** corrisponde a quanto riportato nei documenti catastali
- **Descrizione dei confini riportata in atto:** il confine verso est sulla via Volta non viene richiamato

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

componenti edilizie del fabbricato:	stato di manutenzione
Pareti esterne: intonaco graffiato	Normale
Copertura: manto in laterizio	Normale
Cancelli su strada: struttura metallica	Normale
Cancello carraio: struttura metallica / elettrificato	Normale
Portone: alluminio / vetro	Normale
Scale: marmo	Normale
Pianerottoli comuni: piastrelle palladiane	Normale
Portineria: /	Normale
Ascensore: presente	Normale
Strutture ricreative: /	Normale

componenti edilizie dell'unità immobiliare:	stato di manutenzione
Porta di ingresso: a battente in legno blindato	Normale
Serramenti esterni-finestre: a battente in alluminio/ doppio vetro	Normale
Sistemi di oscuramento: avvolgibili pvc	Normale
inferriate: /	Normale
zanzariere: presenti	Normale
Serramenti interni-porte: a battente in legno/vetro	Normale
Soglie: ceramica	Normale
Davanzali: ceramica	Normale
Pavimenti: ceramica monocottura	Normale
Rivestimenti: ceramica nel bagno h 210 cm	Normale
Apparecchi sanitari: 1 lavabo, 1 wc, 1/2 vasca	Normale
Corpi radianti: termosifoni in ghisa	Normale
Valvole termostatiche: /	Normale
Scale interne:/	Normale
Struttura tavolati interni: laterizio forato	Normale
Finitura tavolati interni: idropittura	Normale
Finitura plafoni: idropittura	Normale

impianti:	stato di manutenzione
Citofonico: presente – no video	Normale
Antenna: /	Normale
Parabola: /	Normale
Riscaldamento: centralizzato	Normale
Riscaldamento acqua: autonomo	Normale
Alimentazione piano cottura: gas metano - autonomo	Normale
Elettrico: funzionante	Normale
Antifurto: presente ma datato	Normale
Condizionamento: /	Normale

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

Criterio di stima

Secondo gli standard internazionali di valutazione, il **valore di mercato** è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse, inteso come sopra, si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato (**Market Comparison Approach**, di seguito **MCA**).

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

Per il buon utilizzo del metodo sono necessari alcuni accorgimenti, di seguito sintetizzati per la cui più dettagliata trattazione si rimanda all'allegato 4_SPIEGAZIONE METODO MCA:

1. Segmentazione del mercato
2. Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive
3. Misurazione delle superfici
4. Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative
5. Il Metodo del confronto di mercato (MCA)

Calcolo delle superfici

La superficie reale rappresenta la dimensione fisica di un immobile, determinata secondo le modalità di rilievo. La superficie reale si distingue in Superficie principale e Superfici secondarie. Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri univoci di misurazione delle superfici reali degli immobili possono essere i seguenti:

- **superficie esterna lorda (SEL)**
si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento
- **superficie interna lorda (SIL)**
si intende l'area di una unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento
- **superficie interna netta (SIN)** si intende l'area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento e di m 1,50 per i locali sottotetto

La misurazione delle superfici principali, secondarie ed accessorie viene in questa sede effettuata considerando la **SEL** (superficie esterna lorda)

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**. Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati:

- **computo delle superfici**
 - 100%** delle superfici calpestabili;
 - 100%** delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
 - 50%** delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.
- **Rapporti mercantili applicati alle superfici**
 - 100%** delle superfici principali (residenziale abitabile)
 - 25%** dei balconi e terrazze scoperti;
 - 35%** dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su 3 lati);

- 35%** dei patii e porticati;
- 60%** delle verande;
- 15%** dei giardini di appartamento;
- 10%** dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale

Per il compunto della superficie dei **vani accessori a servizio indiretto** dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, il criterio precedentemente descritto viene integrato con quanto definito nel **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**:

- 50%**, qualora comunicanti con i Vani Principali e i Vani Accessori a servizio diretto di quello principale;
- 25%** qualora non comunicanti

TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 001				
corpo	destinazione	superficie esterna lorda SEL (m ²)	rapporti mercantili	sup. commerciale lorda (m ²)
A	Appartamento – P2	46,39	1,00	46,39
A	Balcone – PS1	3,45	0,25	0,86
A	Cantina – PS1	3,04	0,25	0,76
totale		52,88		48,01

Fonti di informazioni

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano
- Agenzie immobiliari
- osservatori del mercato di:
 - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate - I SEMESTRE 2018
 - Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI - I SEMESTRE 2018



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: GARBAGNATE MILANESE

Fascia/zona: Centrale/VILLORESI, PELORITANA, FERROVIA

Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

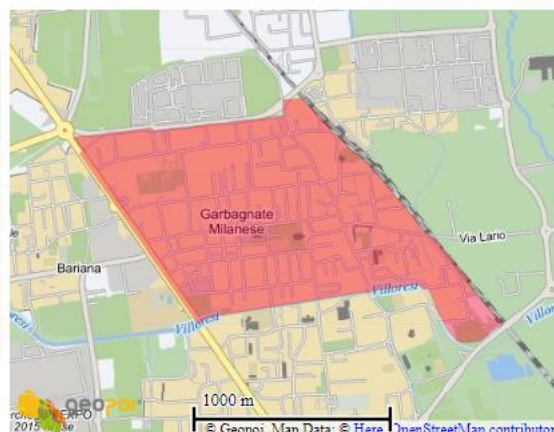
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1250	1600	L	4	5	L
Abitazioni civili	Ottimo	1650	2250	L	5,3	6,8	L
Box	Normale	900	1100	L	3,8	5	L
Ville e Villini	Normale	1450	1650	L	4,3	5	L
Ville e Villini	Ottimo	1700	2400	L	5,5	7	L

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



Garbagnate Milanese - MI

Considerando tutti gli elementi sopra descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (**superficie commerciale lorda**) pari a circa

1.150,00 €/mq

VALUTAZIONE BENI				
descrizione	sup. comm. lorda (m ²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m ²)	valore di mercato intero 1/1 €	valore di mercato di diritto e quota €
Appartamento con cantina – P2 - PS1	48,01	1.150,00	€ 55.211,50	€ 55.210,00
Lotto 1			€ 55.211,50	€ 55.210,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	
Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:	€ 55.210,00
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	-€ 2.760,50
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato ai paragrafi 4.3 e 7 che precedono	-€ 3.000,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi paragrafo 5):	-€ 3.456,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 45.992,75

NB

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

INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA

	Libero:	€ 45.992,75
	<i>(esempio piena proprietà 1/1)</i>	
	arrotondato:	€ 46.000,00
	**Occupato:	
<i>(riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)</i>		€ 36.800,00
	arrotondato:	€ 37.000,00

**pur non ricorrendo il caso prospettato in quanto non è stata rilevata la registrazione di contratti di locazione/comodato recanti data certa antecedente alla notifica dell'atto di pignoramento, al solo fine di rispondere compiutamente al questo posto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, la scrivente determina la riduzione del valore di mercato sopra

Giudizio di comoda divisibilità:

La divisibilità del bene non viene valutata possibile per dimensioni dell'unità oggetto di stima e per le disposizioni degli impianti della medesima

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con Osservanza
Milano, 04/04/2019

L'Esperto Nominato
Arch. Elisabetta Nicoletti

CONSERVATORI ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI
DELLA PROVINCIA DI MILANO
NICOLETTI
ELISABETTA CAROLINA
architetto
12781
