

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Unicredit Credit Management Bank s.p.a.**

contro: **Sig.**

XX

N° Gen. Rep. **1772/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-01-2019 ore 11:30

Giudice Delle Esecuzioni: **dott. Giacomo Puricelli**



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 1 – Corpo 1**

**Esperto alla stima:** Arch. Luca D'Angelo  
**Codice fiscale:** DNGLCU73C06F205E  
**Studio in:** Via Pacinotti 8 - Milano  
**Email:** archiparlando@libero.it  
**Pec:** dangelo.11264@oamilano.it



**INDICE SINTETICO****1. Dati Catastali****Bene:** Via Cabella n.3 – Garbagnate Milanese (Mi) - 20024**Lotto:** 001**Corpo 1:** Appartamento con cantina**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3] con cantina**Dati Catastali:** foglio 23, particella 422, subalterno 30**2. Stato di possesso****Bene:** Via Cabella n.3 – Garbagnate Milanese (Mi) - 20024**Lotto:** 001**Corpo 1:** Appartamento con cantina**Possesso:** Occupato dai proprietari**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** Via Cabella n.3 – Garbagnate Milanese (Mi) - 20024**Lotto:** 001**Corpo 1:** Appartamento con cantina**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** No  
(dimensione cabina ascensore non conformi alla L.13/89 e successive)**4. Creditori Iscritti****Bene:** Via Cabella n.3 – Garbagnate Milanese (Mi) - 20024**Lotto:** 001**Corpo 1:** Appartamento con cantina**Creditori Iscritti:** UniCredit Credit Management Bank s.p.a. (creditore procedente) Unicredit Banca s.p.a. (creditore iscritto non intervenuto)**5. Comproprietari****Beni:** Via Cabella n.3 – Garbagnate Milanese (Mi) - 20024**Lotti:** 001**Corpo 1:** Appartamento con cantina**Comproprietari:** Sig. XXX**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Cabella n.3 – Garbagnate Milanese (Mi) - 20024

**Lotto:** 001

**Corpo 1:** Appartamento con cantina

**Misure Penali:** nessuna venuta a conoscenza dell'esperto

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Cabella n.3 – Garbagnate Milanese (Mi) - 20024

**Lotto:** 001

**Corpo 1:** Appartamento con cantina

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Cabella n.3 – Garbagnate Milanese (Mi) - 20024

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 73.186,75



**Beni in Garbagnate Milanese (Mi)**  
Via Bartolomeo Cabella n.3  
"Casa A"

**Lotto: 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo 1: Appartamento con cantina**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Garbagnate Milanese (Mi) CAP: 20024, Via Cabella n.3**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Stato Civile: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**1/2 di Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Stato Civile: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietario per 1/2, Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietaria per 1/2; foglio 23, particella 422, subalterno 30, scheda catastale MI0354538 del 24.06.75, indirizzo Via Bartolomeo Cabella n.4, piano 6-S1, comune Garbagnate Milanese, categoria A/3, classe 3, consistenza 4.5 vani, superficie 65mq, rendita € 325.37.

**Derivante da:**

variazione del 09.11.15 – inserimento in visura dei dati di superficie

variazione del quadro tariffario del 01.01.92

variazione d'ufficio del 24.06.75 in atti dal 20.12.95

impianto meccanografico del 30.06.87

**Millesimi di proprietà di parti comuni: 26**

**Coerenze appartamento da atto notarile, da nord in senso orario:** prospetto su cortile comune su due lati, appartamento di proprietà di terzi, pianerottolo comune, appartamento di proprietà di terzi;

**Coerenze della cantina da atto notarile, da nord in senso orario:** box di proprietà di terzi, cantina di proprietà di terzi, corridoio comune di accesso, cantina di proprietà di terzi;

Note: la distribuzione degli spazi interni del 24.06.75 dell'appartamento (presenti in catasto) rispecchiano completamente lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo. Si segnala solo una ininfluyente modifica del corridoio delle cantine.

**Allegato n.1 – planimetria catastale e visura storica**

**Conformità catastale:**

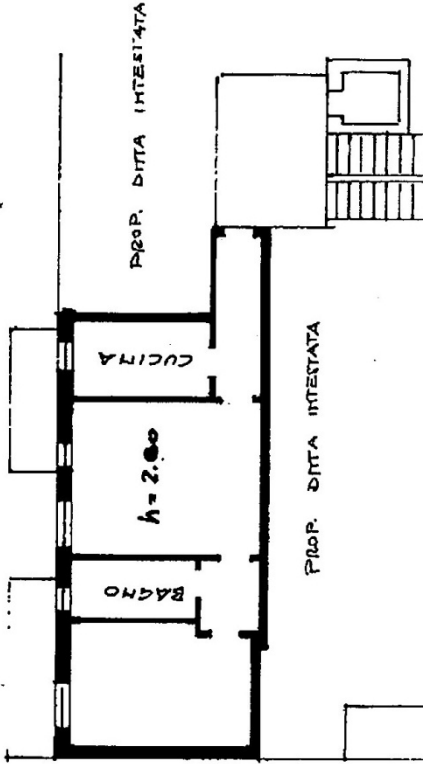
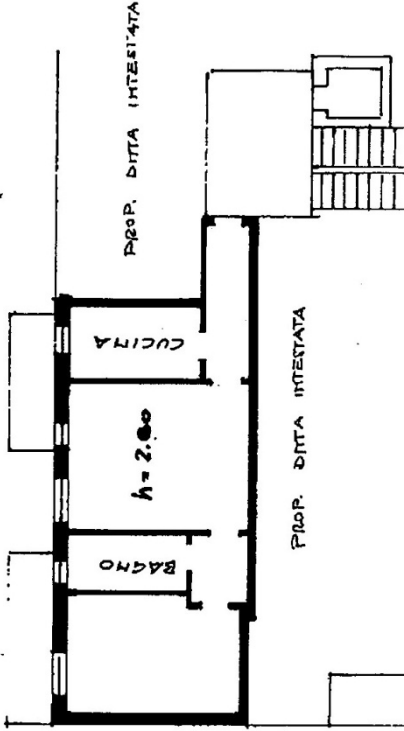
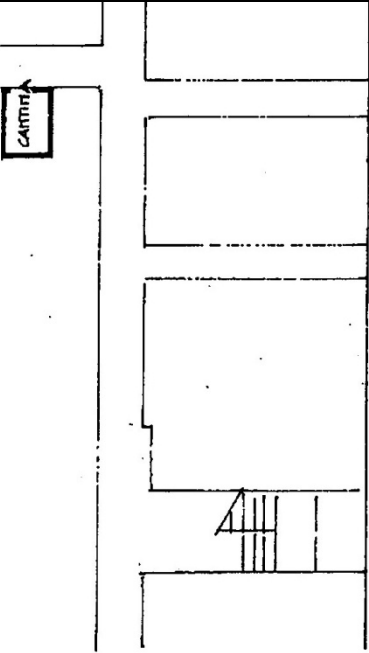
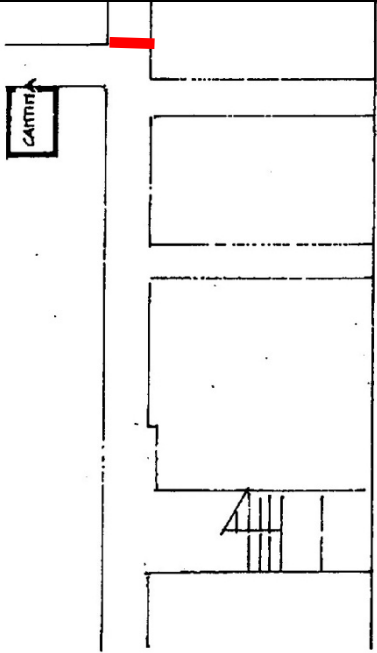
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: corridoio piano cantinato.

PLANIMETRIE CATASTALI (piano sesto e interrato) – planimetrie catastali presentate in data



24.06.75.

PLANIMETRIE CATASTALI CON MODIFICHE (modifica riscontrata piano interrato) - con rappresentato lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo del 02.10.18.

<b>VERIFICA CONFORMITA' CATASTALE</b>	
<b>PLANIMETRIE CATASTALI</b>	<b>PLANIMETRIE CATASTALI CON MODIFICHE</b>
<p>PIANO SESTO PLANIMETRIA PRESENTATA IL 24.06.75</p> 	<p>NESSUNA MODIFICA RILEVATA SOPRALLUOGO DEL 02.10.18</p> 
<p>PIANO INTERRATO PLANIMETRIA PRESENTATA IL 24.06.75</p> 	<p>MODIFICA RILEVATA (corridoio chiuso) SOPRALLUOGO DEL 02.10.18</p> 



Regolarizzabili mediante: variazione catastale da eseguire per migliore identificazione grafica del piano interrato.

Descrizione delle opere da sanare: tracciato planimetrico parti comuni interrato.

variazione catastale: € 500,00

Oneri Totali a partire da: € 500,00

Note sulla conformità catastale: la visura catastale riporta l'altezza di 2.80 invece veniva misurata l'altezza di 2.78 nell'appartamento.

### Non Conforme

**Dati precedenti relativi al corpo:** Appartamento con cantina

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** l'unità immobiliare è collocata nella zona centrale di Garbagnate a vocazione prettamente residenziale.

Garbagnate Milanese è un comune di 26.979 abitanti della provincia di Milano, integrato nella conurbazione dell'hinterland milanese, uno degli 11 comuni nell'area del Parco delle Groane.

Si sono stabilite nel territorio comunale aziende di rilevanza nazionale quali lo stabilimento dell'Alfa Romeo (oggi definitivamente chiuso e dismesso), con portineria in Arese ma esteso sul territorio di Garbagnate, la Bayer (rimangono pochi reparti), la Bonetti (produzione di valvole), la Ghezzi e Annoni (macchine per inchiostrare nastri adesivi), la Hoya Lens (multinazionale giapponese produttrice di lenti), La Sonora (sirene, dal 1911 utilizzate dalla Polizia di Stato italiana).

Inoltre è presente, a pochi chilometri di distanza, il Centro Commerciale di Arese (uno dei centri commerciali più grandi di Europa).

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:** centro di Milano - la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. La distanza dal centro di Milano (P.za Duomo) è di circa 17 km.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali/terziario.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco delle Groane.

**Attrazioni storiche:** nessuna di particolare interesse.

**Principali collegamenti pubblici:** sul territorio Comunale sono ubicate due stazioni: Garbagnate e Garbagnate Parco delle Groane, di proprietà di Ferrovie Nord e servite dalle Linee S del Servizio ferroviario suburbano di Milano:

Linea S1 (Lodi – Saronno)

Linea S3 (Milano Cadorna – Saronno)

Entrambe le linee sono servite dalla società Trenord. Gli orari sono per la Linea S1 una corsa ogni mezz'ora. Oltre questi orari il servizio è garantito grazie alla S2 nel passante sino a Bovisa e dalla S3 da Bovisa sino a Saronno. Per la Linea S3 un treno ogni mezz'ora, tutto il giorno e tutti i giorni.

Garbagnate è servita da 5 autolinee suburbane (di cui 2 fungono da servizio urbano) che la collegano con i comuni limitrofi e sono:

Linea H204 Arese – Garbagnate - Caronno Pertusella – Saronno Staz. FerrovieNord - Tradate gestita da FNM Autoservizi;

Linea H213 (560) Milano M1QT8 – Roserio - Baranzate – Bollate - Arese – Garbagnate - Arese Stab. Alfa Lancia gestita da GTM;

Linea H215 Rho Staz.FS - Arese – Garbagnate Staz. Ferrovie Nord - gestita da GTM;

Linea H242 - Garbagnate Staz. Ferrovie Nord – Bariana – Stab. Alfa Lancia - Santa Maria Rossa – Garbagnate Staz. FerrovieNord gestita da GTM;

Linea H243 - Garbagnate Staz. Ferrovie Nord – Santa Maria Rossa – Stab.Alfa Lancia - Bariana – Garbagnate Staz. Ferrovie Nord gestita da GTM;

Linea H306 Cesate – Garbagnate Staz. Ferrovie Nord - Garbagnate Ospedale – Senago – Palazzolo Milanese Staz. Ferrovie Nord gestita da GTM.

Per arrivare a Garbagnate da Milano, si può percorrere un tratto dell'autostrada dei Laghi e uscire ad Arese. Garbagnate è attraversata da nord a sud dalla strada statale Varesina (SS n. 233). Lo svi-



luppo delle strade comunali è di circa 60 chilometri.

**Distanza dal centro di Milano:** si trova a 17 chilometri circa dal centro città di Milano; tempo di percorrenza di 43 minuti.

### 3. STATO DI POSSESSO:

#### Identificativo corpo:

#### **Appartamento di tipo economico [A3] sito in Garbagnate Milanese, Via Cabella n.3**

Durante il sopralluogo effettuato il 02.10.18, in presenza del Custode Giudiziario nominato è stato riscontrato che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta occupata dalla figlia dei proprietari ed utilizzata come abitazione. I proprietari non partecipavano all'accesso all'immobile.

Lo scrivente ha fornito all'occupante le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo anche i debitori, con l'assistenza del Custode Giudiziario nominato, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare, presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale, istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore precedente e dei creditori eventualmente intervenuti. Inoltre venivano avvisati i proprietari che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato.

In data 24.09.18 lo scrivente si recava presso L'Agenzia delle Entrate di Milano 2 per eseguire la ricerca dell'esistenza di contratti di locazione intestati ai proprietari sig. XX in qualità di locatari dell'immobile oggetto di pignoramento. Dalla ricerca effettuata, interrogando l'Anagrafe Tributaria utilizzando il codice fiscale dei proprietari non sono risultati contratti di locazione registrati.

**Allegato n.2 - ricerca contratti di locazione.**

### 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 venuta a conoscenza dell'esperto.

##### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; a favore di Unicredit Banca s.p.a. contro sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – per la quota di 1/1; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 226.000,00; Importo capitale: € 133.000,00; A rogito di notaio La Monica in data 29.10.03 ai nn.20689 rep.; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 05.11.03 ai nn. 159851/33734;

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento del 08.07.15 a favore di Cordusio Rmbs Securitisation s.r.l. contro Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietari per la quota di 1/1;



Derivante da: precetto iscritto/trascritto a Milano in data 24.07.15 ai nn. 74538/49258;

**Dati precedenti relativi al corpo:** Appartamento e cantina

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**Allegato n.3 - ispezione ipotecaria aggiornata dallo scrivente al 25.10.18**

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Corpo 1 –Appartamento di tipo economico [A3] sito in Garbagnate Milanese, Via Cabella n.3**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1700,00€ medie

**Spese di gestione dell'immobile, già deliberate e scadute al momento della perizia:** spese gestioni ultimo biennio: 3.382,00€

**Spese condominiali scadute ed insolute totali** alla data della perizia: 8.017,00€

**Millesimi di proprietà:** 26

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** No (dimensione cabina ascensore non conformi alla L.13/89 e successive)

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** vialetto di ingresso comune e giardino privato interno molto tranquillo.

**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente nella banca dati del Cened.

**Indice di prestazione energetica:** /

**Note Indice di prestazione energetica:** /

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non specificati

**Avvertenze ulteriori:** non specificate

**Allegato n.4 - dichiarazione inerente alle spese condominiali**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** i sig.ri Spedicato Vincenzo Pasquale, Spedicato Antonella, Spedicato Maria Luisa e Spedicato Angelica risultano proprietari della quota di 1/4 ciascuno per titoli anteriori al ventennio.

**Titolare/Proprietario:** i sig.ri Spedicato Vincenzo Pasquale, Spedicato Antonella, Spedicato Maria Luisa e Spedicato Angelica proprietari entrambi per 1/4 vendono al sig. Marra Mario in data 21.12.95 in forza di atto di compravendita del notaio Capruzzi n.6259/524 rep, trascritto a Milano 2 il 10.01.96 ai nn.2621/2048.

**Titolare/Proprietario:** il sig. Marra Mario vende al sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietari entrambi per 1/2 (attuali proprietari) in data 29.10.03 in forza di atto di compravendita del notaio La Monica n.20688 rep, trascritto a Milano 2 il 05.11.03 ai nn.159850/95679.

**Dati precedenti relativi al corpo:** Appartamento con cantina

**Allegato n.5 – atto notarile di compravendita**





**7. PRATICHE EDILIZIE:****Corpo 1 – Appartamento di tipo economico [A3] sito in Garbagnate Milanese, Via Cabella n.3**

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: costruzione immobile residenziale – Femar Costruzioni s.p.a.

Presentazione in data: Licenza Edilizia rilasciata in data 30.05.68 pratica n.30/63 e abitabilità rilasciata dal Comune di Garbagnate Milanese in data 22.05.70.

Note: il rogito del 29.10.03 riporta i riferimenti delle pratiche edilizie e dell'anno di costruzione dell'edificio espresse in precedenza. La parte venditrice, attesta ai sensi e per gli effetti dell'art.47 e 76 del D.P.R. 28.12.00 n.445, che la costruzione dell'immobile dedotto in contratto è stata costruita con le pratiche edilizie citate e che successivamente a tale data non sono state realizzate opere per le quali fosse necessario provvedimenti autorizzativi.

Osservando la visura catastale storica lo scrivente non evidenziava la presenza di variazioni catastale eseguite per una diversa distribuzione degli spazi interni (successive alle pratiche edilizie di costruzione).

In data 09.10.18 lo scrivente protocollava la richiesta di accesso agli atti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Garbagnate Milanese prot. 25175 con il quale si chiedeva di visionare la licenza edilizia del 30.05.68 n.30/63 e l'abitabilità del 20.05.70. Lo scrivente riusciva in data 19.10.18 ad eseguire l'accesso agli atti delle pratiche richieste visionando la licenza edilizia n.30/63.

In particolare venivano acquisiti i seguenti documenti utili alla verifica o meno della conformità edilizia dell'immobile oggetto di esecuzione:

- richiesta permesso di abitabilità;
- verbale ufficiale sanitario;
- parere favorevole ufficiale sanitario;
- nulla osta per esecuzione lavori edili – licenza edilizia del 30.05.68;
- planimetria generale edificio;
- planimetria piano tipo;
- stralcio planimetria appartamento;
- prospetti edificio;
- planimetria piano interrato;
- nel fascicolo consultato non veniva trovato il documento cartaceo relativo al certificato di abitabilità menzionato nell'atto notarile.

La planimetrie di progetto della Licenza Edilizia del n.30/63 del 30.05.68 sono state riportate nella pagina seguente per compararle con lo stato dei luoghi dell'appartamento osservato dallo scrivente durante il sopralluogo del 02.10.18.

Certificato di agibilità: nell'atto notarile si fa menzione dell'avvenuto rilascio del certificato di agibilità per l'immobile in contratto in data 22.05.70 (il documento cartaceo non veniva trovato nel fascicolo cartaceo).

**Dati precedenti relativo al corpo:** Appartamento e cantina

**7.1 Conformità edilizia:****Corpo 1 – Appartamento di tipo economico [A3] sito in Garbagnate Milanese, Via Cabella n.3**

Sono state riscontrate le seguenti modifiche interne eseguite: nessuna modifica rilevata

Regolarizzabili mediante: nessuna regolarizzazione da eseguire

Descrizione delle opere da sanare: nessuna

Descrizione delle opere da eseguire: nessuna

pratica edilizia: € -----

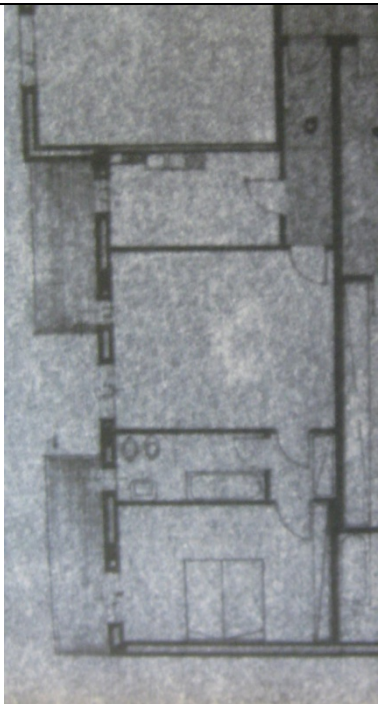
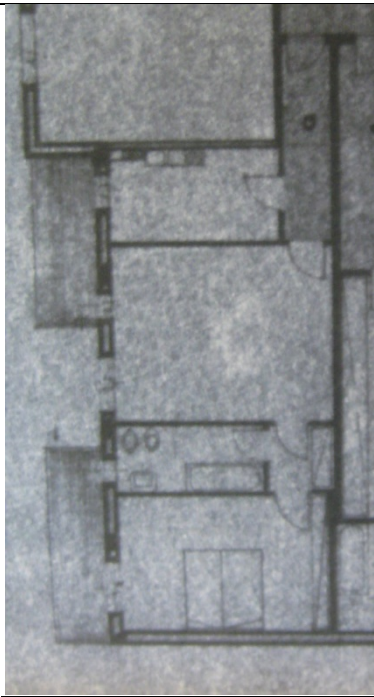
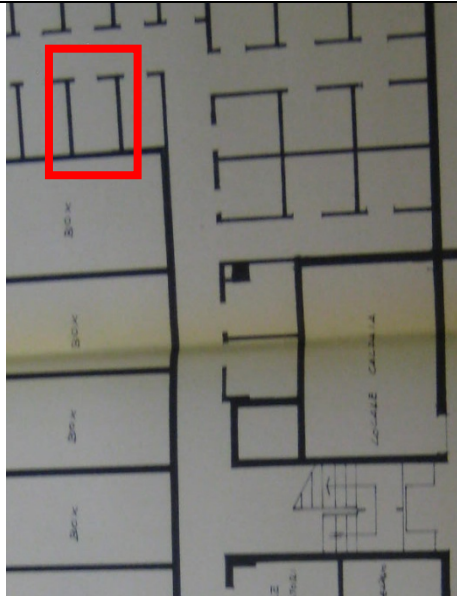
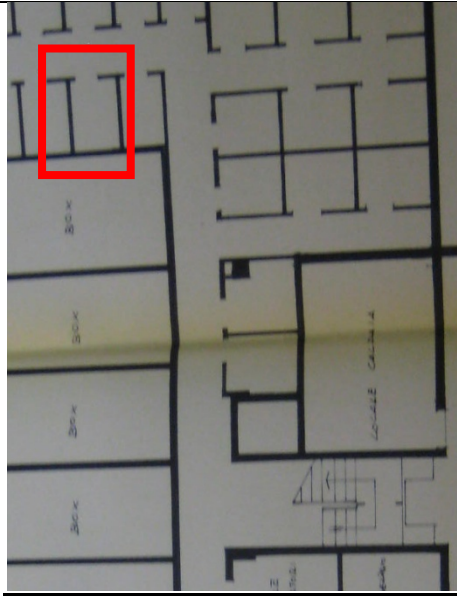
oblazione sanatoria: € -----



Oneri Totali a partire da: € -----

PLANIMETRIE LICENZA EDILIZIA del 30.05.68 (piano sesto e interrato) – planimetrie presentate in data 30.05.68.

PLANIMETRIE LICENZA EDILIZIA – STATO DI FATTO SOPRALLUOGO/RILIEVO MODIFICHE (piano sesto e interrato) - con rappresentato lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo del 02.10.18.

<b>VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA</b>	
<b>PLANIMETRIE LICENZA EDILIZIA</b>	<b>PLAN. LICENZA EDILIZIA CON MODIFICHE</b>
PIANO SESTO PLANIMETRIA PRESENTATA IL 30.05.68	NESSUNA MODIFICA RILEVATA SOPRALLUOGO DEL 02.10.18
	
PIANO INTERRATO PLANIMETRIA PRESENTATA IL 30.05.68	NESSUNA MODIFICA RILEVATA SOPRALLUOGO DEL 02.10.18
	



**Allegato n.6 – accesso agli atti Comune di Garbagnate Milanese - Sportello Unico per l'Edilizia****Conforme****Dati precedenti relativi al corpo:** Appartamento e cantina**7.2 Conformità urbanistica:****Corpo 1 – Appartamento di tipo economico [A3] sito in Milano, Via Cabella n.3**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Il PGT di Garbagnate Milanese è stato approvato il 20.06.2014 dal Consiglio Comunale con delibera.
Zona omogenea:	Ambiti Territoriali Tav. 02 Tessuto urbano consolidato - Tessuto residenziale saturo a impianto edilizio unitario
Norme tecniche di attuazione:	
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Dal 30.12.2013 l'avviso di approvazione definitiva e deposito degli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio (PGT) è pubblicato sul BURL
Zona omogenea:	Ambiti Territoriali Tav. 02 Tessuto urbano consolidato - Tessuto residenziale saturo a impianto edilizio unitario
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: nessuna

**Conforme.****Dati precedenti relativi al corpo:** Appartamento e cantina**Corpo 1****Descrizione: Appartamento di tipo economico [A3] sito in Garbagnate Milanese in via Cabella n.3**

Appartamento al sesto piano composto da due locali, cucina abitabile, servizi igienici, ingresso, disimpegno notte e due balconi con annessa cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare è dotata di un singolo affaccio finestrato esposto a est. L'appartamento si trova in scarse condizioni conservative sia edilizie che impiantistiche non essendo stato ristrutturato recentemente.



**1. Quota e tipologia del diritto****1/2 di Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Stato Civile: in comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**1/2 di Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Stato Civile: in comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Superficie complessiva lorda commerciale di circa:

**piano sesto – 60.6mq appartamento + n.2 balconi (sup. 9.7mq – sup. ragguagliata 3.2mq) = 63.8mq****piano interrato - cantina (sup. 2.2mq – sup. ragguagliata 1.1mq) = 1.1mq****Totale: 64.9mq**

L'edificio è stato costruito nel: 1969

L'unità immobiliare non è stata mai ristrutturata ed è in scarse condizioni

P6 ha un'altezza interna di: 2.78m

L'intero fabbricato è composto da n.8 piani complessivi di cui fuori terra n.7 e di cui interrati n.1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: le condizioni generali dell'immobile si possono desumere chiaramente dalle foto allegate alla perizia. Il progetto architettonico del complesso residenziale è comune agli edifici in linea degli anni '60. Le parti comuni di ingresso (affacciate sul giardino interno) sono in buono stato manutentivo e rivestite da materiali di discreta qualità. Gli ambienti del piano sesto sono dotati di materiali di pavimentazione e di rivestimento ormai datati. Il soggiorno dell'appartamento è dotato dell'affaccio sul balcone mediante una portafinestra. Il bagno e la cucina dell'appartamento sono pavimentati e rivestiti dai materiali originali di costruzione. I locali sono riscaldati da riscaldamento centralizzato (con radiatori a parete con valvole termostatiche) e caldaia a gas per acqua calda. L'appartamento non è condizionato. L'appartamento si affaccia completamente sul giardino interno. Le facciate dell'edificio sono in discrete condizioni manutentive (escluso i balconi). La cantina non evidenzia nessuna traccia di umidità.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Copertura	tipologia: <b>piana</b> materiale: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Fondazioni	materiale: <b>c.a.</b>
Scale	tipologia: <b>rampe parallele</b> materiale: <b>cemento armato</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente (ascensore presente)</b> condizioni: <b>discrete</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti e pignatte</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello condominiale      tipologia: **anta a battente** materiale: **alluminio** apertura: **elettrificata**  
 condizioni: **sufficienti**  
 - Note: portone pedonale con citofoni affiancato a quello carrabile



Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno (vetro singolo)</b> protezione: <b>tapparelle</b> condizioni: <b>scarse</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno vetro</b> condizioni: <b>scarse</b>
Manto di copertura	materiale: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>laterizio forato</b> coibentazione: <b>intercapedine aerata senza isolante</b> rivestimento: <b>intonaco</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>gres e palladiana in marmo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>scarse</b>
Portoncino appartamento	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>non blindato con pannello in legno</b> condizioni: <b>scarse</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagni</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>
Scale	posizione: <b>rampe parallele</b> rivestimento: <b>intonaco</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Impianti:</b>	
Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilinea</b>
Ascensore	tipologia: <b>presente</b> (non abilitato al trasporto di persone diversamente abili)
Citofonico	tipologia: <b>audiocitofono</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>risulta ormai datato (certificazioni non consegnate dal proprietario)</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in gres e cemento</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b>
Gas	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>risulta ormai datato (certificazioni non consegnate dal proprietario)</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in piombo</b> condizioni: <b>risulta ormai datato</b>
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>risulta ormai datato (certificazioni non consegnate dal proprietario)</b>
Termico	tipologia: <b>centralizzato (acqua calda sanitaria prodotta con caldaietta a gas)</b> alimentazione: <b>metano</b> - Note: Caldaia murale interna posta in cucina.



Condizionamento

tipologia: **non presente** alimentazione: -----

tipologia: ----- condizioni: -----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il prezzo unitario di mercato dell'appartamento è stato valutato pari a 1250,00 €/mq. Dopo aver consultato le agenzie immobiliari poste nelle vicinanze dell'immobile, si è ritenuto di dover considerare il valore minimo delle quotazioni di mercato (rispetto alla tipologia di abitazioni civili, in stato conservativo "normale" per la Zona Centrale di Garbagnate/Villoresi, Peloritana, Ferrovia) per l'appartamento in oggetto che di tipo economico ed è completamente da ristrutturare.

Superficie complessiva lorda commerciale di circa:

**piano sesto – 60.6mq appartamento + n.2 balconi (sup. 9.7mq – sup. ragguagliata 3.2mq) = 63.8mq****piano interrato - cantina (sup. 2.2mq – sup. ragguagliata 1.1mq) = 1.1mq****Totale: 64.9mq**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pav.	60.6	1,00	60.6
		<b>60.6+accessori</b>		<b>60.6+accessori</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1/2018

Zona: centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1250

Valore di mercato max (€/mq): 1600

**Valore di mercato stimato (€/mq): 1250****Accessori**

Appartamento

1. n.2 balconi (sup. 9.7mq – sup. ragguagliata 3.2mq)  
Valore a corpo: **€ 4.000,00**
2. cantina (sup. 2.2mq – sup. ragguagliata 1.1mq)  
Valore a corpo: **€ 1.375,00**



### **Impianti:**

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento: risulta ormai datato e da ripristinare a norma.

Impianto non a norma ma da far verificare ad elettricista specializzato per ottenere le certificazioni.

Non è stata consegnata la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: centralizzato a metano e radiatori con valvole termostatiche.

Stato impianto: funzionante.

Epoca di realizzazione/adequamento: le documentazioni relative all'impianto sono in possesso dell'amministratore di condominio.

Impianto a norma: certificazioni in possesso dell'amministratore di condominio.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

---

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

Criterio di valutazione: sulla base di quanto sopra, in seguito alle ispezioni e ai rilievi eseguiti, nonché alle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Banca dati delle quotazioni immobiliari", edito dall'Agenzia delle Entrate del I semestre 2018, del Bollettino della Borsa Immobiliare di Milano (OMI), nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento, altresì, al quesito formulato dal G.E. considerato che:

- trattasi complessivamente di proprietà che gode di condizioni di scarsa appetibilità per la condizione delle finiture e degli impianti e per lo scarso stato di conservazione degli stessi;
- il fabbricato presenta una collocazione centrale rispetto al contesto urbano ed ha finiture di tipo economico;
- l'edificio ha una tipologia a travi e pilastri in cemento armato risalente al 1968;
- a pochi chilometri dall'immobile sono presenti numerosi mezzi pubblici che collegano la zona al centro di Milano;
- nelle dirette vicinanze sono presenti gli assi viari della Statale Varesina e dell'Autostrada dei Laghi;
- l'appartamento è dotato di un unico affaccio finestrato esposto a est;
- nelle dirette vicinanze (di facile raggiungimento pedonale) si segnalano diversi servizi commerciali utili ai fruitori dell'immobile;
- l'immobile risulta dotato dei requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi residenziali con permanenza di persone degli stabili degli anni'60;
- la valutazione è in linea con la media dei valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili;
- l'unità immobiliare è distribuita su un unico livello al piano sesto (dotata di ascensore) ed è da ristrutturare;
- l'unità immobiliare in oggetto, date le sue modeste dimensioni non è potenzialmente divisibile in due unità abitative indipendenti.

Lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.E., procederà alla determinazione del



valore attuale della piena proprietà dell'unità qui descritta, considerata libera (occupata dai proprietari).

Ciò considerato, si precisa che, il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" come in precedenza determinata, per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà, aventi caratteristiche consimili (stima sintetica comparativa parametrica).

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

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;  
Uffici del registro di Milano;  
Ufficio tecnico di Garbagnate;  
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare agenzie di zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

Il prezzo unitario di mercato dell'appartamento è stato valutato pari a 1250,00 €/mq. Dopo aver consultato le agenzie immobiliari poste nelle vicinanze dell'immobile, si è ritenuto di dover considerare il valore minimo delle quotazioni di mercato (rispetto alla tipologia di abitazioni civili, in stato conservativo "normale" per la Zona Centrale di Garbagnate/Villoresi, Peloritana, Ferrovia) per l'appartamento in oggetto che di tipo economico ed è completamente da ristrutturare.

## 8.3 Valutazione corpi

### Corpo 1 – Appartamento di tipo economico [A3] sito in Garbagnate Milanese, Via Cabella n.3

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	60.6	€ 1.250,00	€ 75.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 75.750,00
Valore corpo			€ 75.750,00
Valore Accessori			€ 5.375,00
Valore complessivo intero			€ 81.125,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 81.125,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota 1/1</i>
Appartamento	Appartamento economico [A3], con annessi due balconi e cantina.	60.6+accessori	€ 81.125,00	€ 81.125,00

## 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 come da disp. del G.E. ( min. 5% ):

€ 4.056,25

Riduzione del 10% 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:

€ -----





Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 3.382,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale a partire da:	€ 500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a partire da:	€ 1.599,00

#### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto Corpo 1:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di "libero":	€ 73.186,75
--	-------------

Milano il 11/12/2018

**Arch. Luca D'Angelo**

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n.10990  
Albo degli Architetti della Provincia di Milano n.11264

#### ALLEGATI

Si allegano in calce alla seguente perizia:

- 1) planimetrie catastali e visure storiche
- 2) ricerca contratto di locazione
- 3) ispezione ipotecaria aggiornata dallo scrivente
- 4) dichiarazione inerente alle spese condominiali
- 5) atto notarile di compravendita
- 6) accesso agli atti Ufficio Tecnico Comune di Garbagnate Milanese
- 7) foto esterne ed interne

