

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ARUBA**

contro: **sig.**

N° Gen. Rep. **2270/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20/02/2018 h. 11,00

Giudice Esecuzioni: **Dr.ssa RITA BOTTIGLIERI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

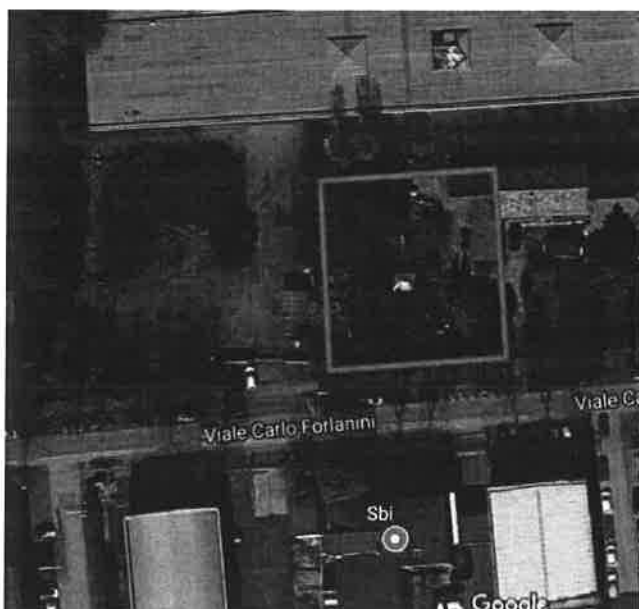
– Viale Forlanini n. 47 particelle 70 e 71 (terreno edificabile)

Lotto 002

– Viale Forlanini n. 47 particella 73 sub 702 (appartamento al primo piano a parte di casa bifamigliare con giardino)

Lotto 003

– Viale Forlanini n. 47 particella 73 subb 701 e 5 (appartamento al piano terreno e box a parte di casa bifamigliare con giardino)



Esperto alla stima: Arch. Sabrina Greco
Codice fiscale: GRCSRN68D45F205Q
Partita IVA: 05369440960
Studio in: Via Chiasserini 68 - 20157 Milano
Email: sabrinagreco.arch@gmail.com
Pec: greco.9324@oamilano.it



Corpo: A
Comproprietari: _____
Lotto: 003
Corpo: A-B
Comproprietaria: _____

6. Misure Penali

Lotto: 001 Corpo: A-B Misure Penali: NO
Lotto: 002 Corpo: A Misure Penali: NO
Lotto: 003 Corpo: A-B Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Lotto: 001 - Viale Forlanini n. 47 particelle 70 e 71 (terreno edificabile)

Corpi: A-B

Continuità delle trascrizioni: **NO** mancano le trascrizioni di accettazione dell'eredità

Lotto: 002 - (appartamento al piano primo)

Corpi: A

Continuità delle trascrizioni: **NO** mancano le trascrizioni di accettazione dell'eredità

Lotto: 003 - Viale Forlanini n. 47 particella 73 (appartamento al piano terra e box)

Corpi: A-B

Continuità delle trascrizioni: **NO** mancano le trascrizioni di accettazione dell'eredità

8. Prezzo

Bene in Garbagnate Milanese (Milano)

Lotto: 001 - Viale Forlanini n. 47 particelle 70 e 71 (terreno edificabile)

Prezzo da libero dell'intero: € 202.000,00

Divisibile: si

Lotto: 002 - Viale Forlanini n. 47 particella 73 sub. 702 (appartamento al piano primo)

Prezzo da libero dell'intero: € 199.000,00

Divisibile: si (con lavori edili)

Lotto: 003 - Viale Forlanini n. 47 particella 73 subb. 701, 5 (appartamento al piano terra e box)

Prezzo da libero dell'intero: € 120.000,00

Divisibile: si limitatamente al corpo A (con lavori edili)

NOTE

- mancano le trascrizioni di accettazione dell'eredità contro Truffarelli Rosamaria deceduta il 19/07/2009 e a favore di Ilia Franco e Ennio Franco
- rispetto a quanto in mappa, in fatto minore consistenza delle particelle 70 e 73 perchè parzialmente gravate dalla viabilità esistente
- Lotti 2 e 3. Non è compreso nella trascrizione del pignoramento il Fg. 7 part. 73 corrispondente al giardino della casa di cui ai subb. 5, 701, 702 e a questi graffato in mappa. Il bene non è alienabile autonomamente ed è quindi compreso tra i beni sottoposti a vincolo pignoratorio.



Beni in Garbagnate Milanese (Milano)
Viale Forlanini n. 47

Lotto: 001

Viale Forlanini n. 47 particelle 70 e 71
(terreno edificabile)

Area edificabile a destinazione residenziale di ca 1.030 mq. e slp circa 500 mq, di forma regolare rettangolare, andamento pianeggiante e prospetto principale su Viale Forlanini. Slp potenzialmente trasferibile.



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in Viale Forlanini n. 47

Quota e tipologia del diritto

1/2

Cod. Fiscale: FRNNNE75B05F205P

1/2 ut.

.utata

Cod. Fiscale: FRNLII78A68F205G

Identificato al catasto Fabbricati di Garbagnate Milanese (MI):

Intestazione:

1)

**foglio 7, particella 70, categoria area urbana,
indirizzo VIALE C. FORLANINI n. 47, piano: T, consistenza 1130 m²**



Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/09/2014 protocollo n. MI0470777 in atti dal 26/09/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC; UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 16/06/2008 protocollo n. MI0543383 in atti dal 16/06/2008 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE

Confini: a ovest e a nord altra proprietà di cui alla part. 204; a est part. 73; a sud Viale Carlo Forlanini

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

a) In fatto consistenza minore della particella. Circa il 10% della superficie della particella è occupata dalla viabilità esistente.

Regolarizzabili mediante: Per regolarizzare quanto in fatto bisognerà procedere ad un frazionamento ed all'aggiornamento della mappa catastale. Trattandosi però di un'area fabbricabile si consiglia di avviare una contrattazione con il Comune in sede di trasformazione della stessa.

b) In fatto presenza di una tettoia con diversa consistenza rispetto a quella riportata in mappa, di un deposito con struttura in legno chiuso su tutti i lati e di una costruzione precaria (baracca).

Regolarizzabili mediante: rimozione degli abusi.

Costi per le regolarizzazioni: Non si procede al calcolo di un costo per il frazionamento, la minore superficie disponibile e le demolizioni in quanto compresi nella valutazione generale del bene.

Note sulla conformità catastale: non conforme ma regolarizzabile

Identificativo corpo: B.

sito in Viale Forlanini n. 47

Quota e tipologia del diritto

1/2 c. ...

Cod.

1/2 di

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Fabbricati di Garbagnate Milanese (MI):

Intestazione:

1)

2)

foglio 7, particella 71, categoria C/2

indirizzo VIALE C. FORLANINI n. 47, piano: T-1,

consistenza 22 m², Sup. Cat. Totale 24 m², rendita € 20,45

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; variazione toponomastica del 26/09/2014 protocollo n. MI0470776 in atti dal 26/09/2014 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC; unità afferenti edificate su aree di corte del 16/06/2008 protocollo n. MI0543383 in atti dal 16/06/2008 unità afferenti edificate su aree di corte

Confini: sui quattro lati part. 70

Conformità catastale:

Non è stato possibile accedere all'immobile per verificare la conformità tra la scheda catastale e quanto in fatto, in quanto inaccessibile.



Derivante da: atto giudiziario del 15/03/2011 rep. 77188, decreto di omologa separazione personale

Importo ipoteca: € 105.000,00;

Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 07/04/2015 ai nn. Gen. 30845 part. 5053;

La trascrizione insiste su tutti i beni oggetto di pignoramento

- Ipoteca giudiziale;

A favore di

.....

.....

per la quota di ½ di piena proprietà

Derivante da: atto giudiziario del 19/01/2016 rep. 73408, decreto ingiuntivo

Importo capitale: € 18.021,64 importo ipoteca: € 23.000,00;

Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 02/05/2016 ai nn. Gen. 46873 part. 8296;

Limitatamente a Comune di Garbagnate Milanese Fg 7 part. 73 sub 701 e Fg 7 part. 70

- Ipoteca giudiziale;

ena proprietà

C. ..

Derivante da: atto giudiziario del 10/06/2016 rep. 2193/2016, decreto ingiuntivo

Importo capitale 20.094,18 Importo ipoteca: € 23.000,00;

Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 08/08/2016 ai nn. Gen. 96205 part. 18341;

La trascrizione insiste su tutti i beni oggetto di pignoramento

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento

.....

per la quota di ½ di piena proprietà

Derivante da: verbale di pignoramento immobili del 08/09/2016 rep. 27202

Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 03/10/2016 ai nn. Gen. 108932 part. 68856;

Beni oggetto di pignoramento in Comune di Garbagnate Milanese, via Forlanini n. 47:

Fg 7 part. 70

Fg 7 part. 73 sub. 5 cat. C/6

Fg 7 part. 73 sub. 701 cat. A/3

Fg 7 part. 71 cat C/2

Fg 7 part. 73 sub. 702 cat. A/3

Note:

- a) la trascrizione e l'atto di pignoramento riportano erroneamente l'indirizzo di via Forlanini n. 47 anziché Viale C. Forlanini n. 47. Si osserva che la via Forlanini in Comune di Garbagnate Milanese esiste ed è situata poco lontano dal Viale di cui alla corretta ubicazione dei beni.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:



Nelle date del 06/11-07-2017, 07-09-2017, 22/10/2017

Si osserva che nel certificato ipotecario in atti le visure non comprendono la part. 73 sub. 6 originaria dei subb. 701 e 702. Per completezza quindi è stata eseguita una nuova visura ipotecaria tramite SISTER a nome di Truffarelli Rosa Maria senza restrizioni per immobili.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: condominio senza obbligo di gestione da parte di un amministratore, non sono state acquisite informazioni sulle spese comuni avendo le unità immobiliari tutte lo stesso proprietario.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non rilevati in ambito peritale

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Osservazioni:

- mancano le trascrizioni di accettazione dell'eredità contro Truffarelli Rosamaria deceduta il 19/07/2009

- In ambito peritale è stato necessario ricostruire la storia ereditaria e catastale dei beni fino al 1936 per acquisire gli atti di provenienza e verificare la corrispondenza tra i beni ereditati e/o compravenduti e i beni oggetto di pignoramento.

Titolare/Proprietario: Chiriacelli Rosa Maria

In forza di atto di compravendita a rogito dott. Giosué Antonio Longhi notaio in Milano, in data 19/10/1936, ai nn. 6538 rep 4489 progr; trascritto a Milano in data 17/11/1936, ai nn. 16881/11517

Titolare/Proprietario:

dal 11/06/1969 al 19/07/2009

per la quota di 1/2 di piena proprietà

In forza di atto di successione

trascritto a Milano in data 13/10/1970, ai nn. 62083/46941

Titolare/Proprietario:

dal 11/06/1969 al 05/02/1973

per la quota di 1/2 di piena proprietà

In forza di atto di atto di successione

trascritto a Milano, in data 13/10/1970, ai nn. 62083/46941

contro:

Titolare/Proprietario:

Dal 05/02/1973 al 19/07/2009

per la quota di 1/2 di piena proprietà

In forza di atto di atto di compravendita dott. Ermanno Casero notaio a Legnano nn 12739/2989

trascritto a Milano 2, in data 07/03/1973, ai nn. Gen. 20228 part. 17770

contro:

NOTA:



- a) la successione è relativa ai beni come di seguito identificati, corrispondenti a quelli oggetto di pignoramento:
Catasto urbano, partita 153:
Fg 7 part. 73 sub 1 Piano T cat C/6 cl 4 mq 39 L. 191
Fg 7 part. 73 sub 2 Piano T cat C/6 cl 4 mq 37 L. 191
Fg 7 part. 73 sub 3 Piano 1 -S1 cat A/4 cl3 vani 3,5 L868
Fg 7 part. 73 sub 4 Piano 1 -S1 cat A/4 cl3 vani 3,5 L868
nel cessato catasto mappale 1141 del foglio 6
Catasto terreni, partita 572:
Fg 7 part. 70 ettari 0.11.30
Fg 7 part. 71 ettari 0.00.08
nel cessato catasto mappale 1140

Titolare/Proprietario: a Milano il 18/06/1948

Dal 19/12/1993 al 19/07/2009

per la quota di 1/2 di piena proprietà

In forza di atto di successione

trascritto a Milano, in data 23/09/2003, ai nn. Gen. 137910 part. 83810

contro: Truffarelli Carlo

NOTA:

- b) rinuncia all'eredità sig.ra registrata il 20/05/1994 n. 4780 serie 1/B rep. 42258/6698 notaio dott. Giuseppe Antonio Masini
- c) la successione è relativa ai beni come di seguito identificati, corrispondenti a quelli oggetto di pignoramento:
Catasto urbano,
protocollo 44302 anno 1987 cat C6
protocollo 44302 anno 1987
Fg 7 part. 73 sub 2 Piano T cat C/6 cl 4 mq 37 L. 191
Fg 7 part. 73 sub 3 Piano 1 -S1 cat A/4 cl3 vani 3,5 L868
Fg 7 part. 73 sub 4 Piano 1 -S1 cat A/4 cl3 vani 3,5 L868
Fg 7 part. 70 ettari 0.11.30
Fg 7 part. 71 ettari 0.00.08
- d) Accettazione tacita dell'eredità limitatamente al fg. 7 part. 73 sub 7 e sub 8 (appartamento piano primo e porzioni del piano terra e interrato)

Titolare/Proprietario:

..... il 05/02/1975

..... nata a Milano il 28/01/1978

Dal 19/07/2009 (**attuali proprietari**)

per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno

In forza di atto di successione

trascritto a Milano, in data 23/08/2010 nn Gen 108738 part 64171

contro

NOTA:

- e) rinuncia all'eredità sig. cto il 13/10/2009 rep. 66524/15786 registrato a Milano il 20/10/2009 n. 22502 notaio dott. Giuseppe Antonio Masini
- f) la successione è relativa a tutti i beni oggetto di pignoramento come da risultanze catastali attuali

7. PRATICHE EDILIZIE:

Presso gli uffici del Comune non sono state rinvenute pratiche edilizie per i beni di cui ai corpi "A" e "B". I lavori per la costruzione della tettoia indicata nella mappa catastale del corpo "A" e la costruzione del corpo "B" -salvo prova contraria- risultano iniziati prima del 1 settembre 1967 e quindi regolari, gli altri



manufatti risultano invece abusivi e vanno rimossi previo idonea comunicazione al Comune.

7.1 Conformità edilizia:

Immobile non conforme ma regolarizzabile

Si evidenzia che in caso di vendita di area edificabile la demolizione delle costruzioni esistenti è comunque auspicabile al fine della realizzazione di un nuovo manufatto ai sensi delle indicazioni previste dal PGT

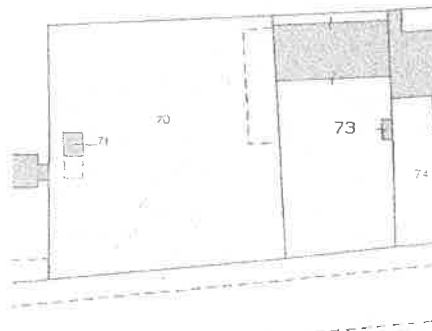
7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 62 del 30 dicembre 2011 (adozione) e n. 28 del 20 giugno 2014 (approvazione)
Zona omogenea:	TUC-r4 tessuto residenziale aperto a media densità Area in parte destinata a "viabilità esistente"
Norme tecniche di attuazione:	art. 30 e 34 del PdR dai quali si evincono i seguenti parametri: Uf 0,5 mq/mq, Rc <= 35%, Ip >= 30%, H 13,5 m
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	- area con "Alta" sensibilità paesistica. Per la fattibilità geologica, zona 3d, "Aree allagate in occasione di eventi meteorici eccezionali con tempi di ritorno TR=500 anni". - l'immobile ricade nel perimetro del centro abitato (art. 4 codice della strada)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	Nessuno
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Descrizione: di cui al corpo A

Area edificabile a destinazione residenziale di ca 1.130 mq., di forma regolare rettangolare, andamento pianeggiante e prospetto principale su Viale Forlanini, parzialmente occupata da viabilità esistente.



L'area su due lati (ovest e nord) confina con un'altra iniziativa immobiliare a destinazione residenziale, oggi zona produttiva artigianale dismessa indicata dal PGT come ambito di trasformazione AT.R 2a (insediamento di 295 abitanti teorici); sul lato est confina con un lotto residenziale (part. 73 - lotti 2 e 3 della presente relazione) e sul lato sud con Viale Forlanini. L'area è ubicata in una zona di espansione a prevalente vocazione



produttiva posta a est del centro cittadino che nel complesso risulta già totalmente urbanizzata a livello infrastrutturale.

Il terreno è attualmente destinato a giardino ad uso della residenza contigua (part. 73). Sorgono al suo interno dei fabbricati classificati dal PGT come edifici minori e precisamente: una tettoia e una costruzione chiusa sui lati, aventi entrambe struttura e chiusure in legno; una struttura precaria realizzata con pannelli in compensato di legno, facilmente rimovibile. Inoltre il terreno è occupato dalla vegetazione -in alcuni punti rigogliosa- e da una fontana.

Il terreno genera una SLP di circa 500 mq che ad oggi, secondo il parere informale dell'ufficio tecnico del Comune, potrebbe essere interamente trasferita su altra particella così come già espresso dall'art. 11 delle NTA "Fatti salvi i meccanismi perequativi, compensativi e incentivanti, e fatta salva altresì la specifica disciplina legislativa delle aree agricole, è ammesso il trasferimento di diritti edificatori tra aree appartenenti a tessuti con la medesima destinazione d'uso, nel rispetto dei parametri dei tessuti oggetto di trasferimento."
In caso di interesse in tal senso si consiglia un'ulteriore verifica presso gli stessi uffici.

Quota e tipologia del diritto

1/2

età

Cod. Fiscale

Comproprietari: per ½ di piena proprietà sig.ra I

_____ n. 20, 01/1978 residente a Milano in via Faraday n. 10

Superficie complessiva di circa mq **1.130,00**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della superficie complessiva dell'area si assume il dato riportato nella visura catastale.

Per il calcolo della porzione di superficie destinata a viabilità esistente che non concorre a definire la capacità edificatoria dell'area e della porzione che invece concorre a definire la capacità edificatoria, si assume il dato proposto dal PGT (consultabile dal sito del Comune di Garbagnate Milanese: <http://cartografia.comune.garbagnate-milanese.mi.it/GarbagnateMilanese>). Si sottolinea che tali quantificazioni sono approssimative e che andranno perciò verificate in sede progettuale e concessoria.

Destinazione	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno edificabile	1.130,00	89,52%	1011,58
Terreno ricadente nella viabilità esistente (non edificabile)	1.130,00	10,48%	118,42
			1130,00

Descrizione: di cui al corpo **B**

Magazzino di 24 mq, su due piani (piano terra e primo piano) con porticato al piano terra e balcone al primo. L'immobile è situato all'interno del corpo A (mappale 70) sul versante ovest del lotto e risulta, dal sopralluogo effettuato, inaccessibile (interno ingombro e costruzione parzialmente pericolante). La struttura è da demolire. L'area concorre a definire la capacità edificatoria del lotto.

Quota e tipologia del diritto

1/2

Cod. Fiscale:

Comproprietari: per ½ di piena proprietà sig.ra



mento dei costi energetici del residenziale e 150 mq per superfici accessorie con finiture al rustico. Si è poi ipotizzata una superficie equivalente commerciale di 594 mq e la realizzazione di n. 10 box. I costi di costruzione sono stati computati 1000 €/mq per la superficie costruita e 400 €/mq per gli accessori, le sistemazioni esterne 20 €/mq, le demolizioni 30 €/mc. Sono stati inoltre valutati i rischi di costruzione al 2% dei costi sopra esposti, gli oneri di urbanizzazione come da tabelle pubblicate, il contributo sul costo di costruzione al 3%, le spese professionali all'8%, gli oneri amministrativi e commerciali il 2% e il profitto al 20% ipotizzando un prezzo di vendita di 1.900 €/mq per il residenziale e per i box di € 15.000 a corpo, un tempo di realizzazione e vendita di 4 anni e un tasso di interesse del 5,5%.

E' stata inoltre condotta una verifica con gli operatori di zona che hanno valutato difficilmente realizzabile in Viale Forlanini un prezzo di vendita del bene trasformato di 2050,00 €/mq (proposto dai bollettini) e anche per questo nella stima è stato acquisito un prezzo di vendita più basso. Gli operatori hanno invece ritenuta interessante la possibilità di cessione della cubatura ad altre aree edificabili in Garbagnate, valutabile intorno ai 100-110 €/mq di slp (escluso il terreno).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano Territorio; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2; Uffici del registro; Ufficio Tecnico; Atto di provenienza; Bollettini dell'Agenzia del Territorio e FIMAA, agenzie immobiliari di zona.

8.3 Valutazione corpi:

L'area fabbricabile secondo il PGT vigente sviluppa una SLP residenziale di circa 514 mq, calcolata considerando la Superficie Fondiaria del terreno (1.029 mq circa) e l'Indice di edificabilità fondiaria massima (0,50 mq/mq), stabilito dalle Norme Tecniche del Piano delle Regole.

E' stata quindi ipotizzata una superficie costruita di 617 mq computata incrementando del 20% la SLP, al fine di considerare le superfici pertinentziali e comuni o per il contenimento dei costi energetici del residenziale e 150 mq per superfici accessorie con finiture al rustico. Si è poi ipotizzata una superficie equivalente commerciale di 594 mq e la realizzazione di n. 10 box. I costi di costruzione sono stati computati 1000 €/mq per la superficie costruita e 400 €/mq per gli accessori, le sistemazioni esterne 20 €/mq, le demolizioni 30 €/mc. Sono stati inoltre valutati i rischi di costruzione al 2% dei costi sopra esposti, gli oneri di urbanizzazione come da tabelle pubblicate, il contributo sul costo di costruzione al 3%, le spese professionali l'8%, gli oneri amministrativi e commerciali il 2% e il profitto al 20% ipotizzando un prezzo di vendita di 1.900 €/mq per il residenziale e per i box di € 15.000 a corpo, un tempo di realizzazione e vendita di 4 anni e un tasso di interesse del 5,5%.

Calcolo della capacità edificatoria corpi A+B

Destinazione	Superficie mq	U.F (art. 34 PdR)	Slp mq
Area edificabile – corpo A	1011,58	0,5 mq/mq	505,79
Area edificabile – corpo B	18,00	0,5 mq/mq	9,00
			514,79

Si evidenzia che il presente computo ha carattere orientativo ed è utile solo per la definizione del valore del bene oggetto di stima, non potrà quindi essere acquisito in sede di progetto autorizzativo.

A.+B. Stima per valore di trasformazione

Destinazione	SLP mq	Valore mq di SLP	Valore mc di SLP	Valore Complessivo
Residenza	514,00	€ 414,00	€ 138,00	€ 212.796,00
Stima del lotto				€ 212.796,00



Valore corpi	€ 212.796,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 212.796,00
	€ 212.796,00

Riepilogo:

ID	Immobile	SLP mq	Valore mq di SLP	Valore mc di SLP	Valore	Valore quota
A+B	Terreno edificabile	514	€ 414,00	€ 138,00	€ 212.796,00	€ 106.398,00

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%) € 10.640,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 00,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

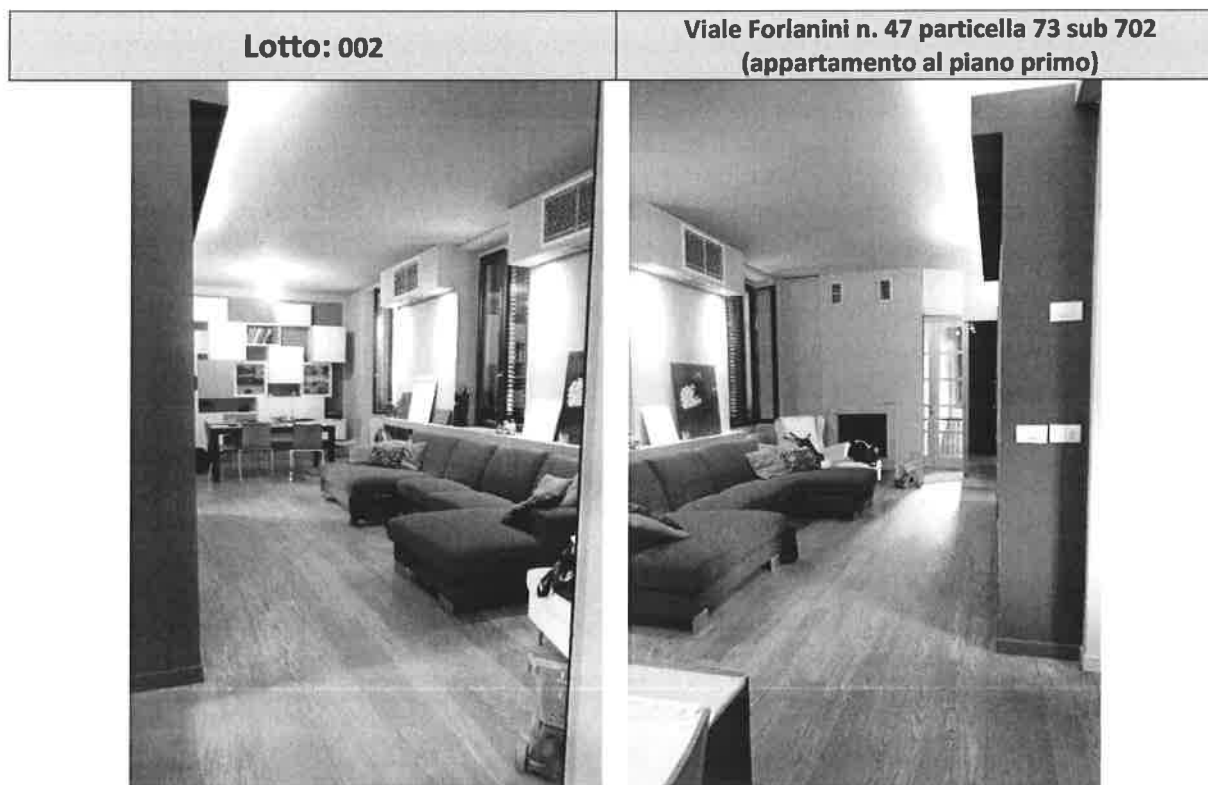
Giudizio di comoda divisibilità: divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 202.156,00

Arrotondamento per difetto: € 156,00

Prezzo di vendita del lotto: € 202.000,00

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

Identificativo corpo: A.

sito in Viale Forlanini n. 47



Quota e tipologia del diritto

1/2 di

Cod. Fiscale:

1/2 di

età - Comproprietaria non eseguita

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Fabbricati di Garbagnate Milanese (MI):

Intestazione:

1) nato a MILANO il F Proprietà per 1/2

2) nato a MILANO il Proprietà per 1/2

foglio 7, particella 73, sub. 702, categoria A/3,

classe 3, 8 vani, sup. Catastale Totale: 126 m² Totale escluse aree scoperte: 122 m²

rendita Euro 578,43

indirizzo VIALE C. FORLANINI n. 47, piano: 1-S1,

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/09/2014 protocollo n. MI0470766 in atti dal 26/09/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC; VARIAZIONE del 05/04/2007 protocollo n. MI0316505 in atti dal 05/04/2007 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 28853.1/2007)

- Il sub. 702 è generato nel 2007 con la soppressione del sub. 8. Il sub. 8 è generato nel 1987 con frazionamento/fusione dei subb. 2/3/4

Millesimi di proprietà di parti comuni: non è presente una divisione millesimale delle parti comuni (scala e giardino)

Confini:

Dell'appartamento: a nord part. 73 (giardino), a est part. 74 (altra proprietà), a sud part. 73 (giardino) e corpo scale, a ovest part. 70.

Della cantina: a nord part. 73 (giardino), a est part. 74 (altra proprietà), a sud terrapieno, corpo scale e terrapieno, a ovest part. 70.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- a) In fatto presenza di un tramezzo al centro della camera più grande e diversa sagoma del camino
- b) Al piano interrato (cantina) sono indicate delle finestre in fatto non rilevate. Si evidenzia che il rilievo è stato difficoltoso per la mancanza di luce e per il parziale stato di abbandono dei locali. Però la mancanza di aperture è confermata dai disegni (prospetti) allegati alla DIA n. 52 del 2004 presentata in Comune
- c) La mappa catastale indica la presenza nel giardino di un piccolo manufatto graffato alla part. 73, in fatto non presente
- d) In fatto consistenza minore della particella. Parte della superficie della particella 73 è occupata dalla viabilità esistente.

Regolarizzabili mediante:

Punti a-b. Adeguamento della scheda catastale. Relativamente al punto a) si potrà procedere all'adeguamento della scheda catastale oppure al ripristino.

Punti d-c. Per regolarizzare quanto in fatto bisognerà procedere ad un frazionamento ed all'aggiornamento della mappa catastale.

Costi per le regolarizzazioni: aggiornamento della scheda e della mappa catastale. Incarico ad un tecnico qualificato.

Costo orientativo preventivato € 1000,00 (incarico ad un tecnico circa € 800 oltre oneri accessori e catastali, parte del costo andrà suddiviso coi subb. 5 e 701 in quanto relativo al giardino comune)

Note sulla conformità catastale: non conforme ma regolarizzabile



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Appartamento al primo piano senza ascensore, a parte di edificio isolato residenziale (villetta) con ampia porzione di giardino in comune con i subb. 5 e 701.

L'immobile è contiguo ad altre aree residenziali caratterizzate da costruzioni di media densità (tra queste anche alcuni immobili di pregio), prossime alla stazione ferroviaria di Garbagnate Milanese (distanza dalla stazione circa 220 metri).

Viale Forlanini sorge a nord est del centro abitato di Garbagnate Milanese, tra la linea ferroviaria per Saronno ad ovest, e la zona dell'ospedale e del parco delle Groane ad est ed è inserito in una zona urbana a destinazione mista con prevalenza di attività artigianali e produttive ben raccordata alla viabilità provinciale.

Il Viale è stato edificato all'inizio del '900 per l'accesso al coevo Sanatorio costruito dal Comune di Milano, oggi Azienda ospedaliera Guido Salvini.

Lo strumento urbanistico vigente (PGT) conferma la vocazione residenziale e produttiva della zona, ma prevede anche futuri processi di trasformazione. In particolare interessano, data la contiguità con il lotto in esame, gli ambiti di trasformazione "AT.R 2 a" e "AT.R 2 b" che prevedono come destinazione d'uso principale la residenza (AT.R 2 a) con un insediamento di 295 abitanti teorici e oltre 10 mila mq di servizi e funzioni produttive (AT.R 2 b) con oltre 26 mila mq di slp.

Caratteristiche zona: area urbana periferica

Area urbanistica: residenziale, in un contesto produttivo artigianale

Servizi presenti nella zona: tutte le principali urbanizzazioni primarie e secondarie

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e produttivo artigianale

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore.

Note: Il giorno dell'accesso in data 07-07-2017 il bene risulta in uso a Franco Ennio in qualità di comproprietario che lo occupa con i tre figli minorenni di anni due, nove e tredici.

In data 07/07/2017 veniva eseguito l'accesso congiuntamente a persona delegata dal custode nominato con la collaborazione di co-proprietario e debitore. Si accedeva regolarmente a tutti i locali al primo piano mentre il rilievo della cantina risultava difficoltoso per la mancanza di luce e per lo stato di abbandono di parte dei locali.

Alla data del 11/09/2017 da interrogazione in Anagrafe tributaria non risultano registrati contratti di locazione attivi a nome dei proprietari, per i beni oggetto di causa.

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 cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva;



A favore di Banca Popolare Commercio e Industria S.p.A. (creditore intervenuto)

Contro TRUFFARELLI Rosamaria;

debitori non datori d'ipoteca

ato a Milano

data nata a Desio il 17/04/1981

Derivante da: scrittura privata con sottoscrizione autentica in data 10/12/2007 a rogito di dr.ssa Maria Urti notaio in Giussano ai nn. 54444/6777

concessione a garanzia di mutuo della durata di 35 anni; Importo ipoteca: €

375.000,00; Importo capitale: € 250.000,00;

Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data

14/12/2007 ai nn. Gen. 188511 part. 49706;

Limitatamente a Comune di Garbagnate Milanese Fg 7 part. 73 sub 702 (appartamento piano 1-S1)

- Ipoteca giudiziale:

A favore di [redacted] data a Desio il 17/04/1981 (creditore intervenuto) per la quota di ½ di piena proprietà

Contro

Derivante da: atto giudiziario del 15/03/2011 rep. 77188, decreto di omologa separazione personale

Importo ipoteca: € 105.000,00;

Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data

07/04/2015 ai nn. Gen. 30845 part. 5053;

La trascrizione insiste su tutti i beni oggetto di pignoramento

- Ipoteca giudiziale;

A favore di T

per la quota di ½ di pi-

ena proprietà

Contro

o;

Derivante da: atto giudiziario del 10/06/2016 rep. 2193/2016, decreto ingiuntivo

Importo capitale 20.094,18 Importo ipoteca: € 23.000,00;

Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data

08/08/2016 ai nn. Gen. 96205 part. 18341;

La trascrizione insiste su tutti i beni oggetto di pignoramento

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento

A favore di [redacted] nato a Senago [redacted]

per la quota di ½ di piena proprietà

Contro

Derivante da: verbale di pignoramento immobili del 08/09/2016 rep. 27202

Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data

03/10/2016 ai nn. Gen. 108932 part. 68856;

Beni oggetto di pignoramento in Comune di Garbagnate Milanese, via Forlanini n. 47:

Fg 7 part. 70

Fg 7 part. 73 sub. 5 cat. C/6

Fg 7 part. 73 sub. 701 cat. A/3

Fg 7 part. 71 cat C/2

Fg 7 part. 73 sub. 702 cat. A/3

Note:

- a) la trascrizione e l'atto di pignoramento riportano erroneamente l'indirizzo di via Forlanini n. 47 anziché Viale C. Forlanini n. 47. Si osserva che la via Forlanini in Comune di Garbagnate Milanese esiste ed è situata poco lontano dal Viale di cui alla corretta ubicazione dei beni.



- b) Non è compreso nella trascrizione del pignoramento il Fg. 7 part. 73 corrispondente al giardino della casa di cui ai subb. 5, 701, 702 e a questi graffiato in mappa. Il bene non è alienabile autonomamente ed è quindi compreso tra i beni sottoposti a vincolo pignoratorio. Si riporta inoltre dall'atto di pignoramento, a seguire nell'elenco dei beni sottoposti a vincolo: *il tutto con i relativi diritti, frutti e pertinenze ed estendendo il pignoramento a tutto quanto gravabile ai sensi di legge.*

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nelle date del 06/11-07-2017, 07-09-2017, 22/10/2017, 16/11/2017

Si osserva che nel certificato ipotecario in atti le visure non comprendono la part. 73 sub. 6 originaria dei subb. 701 e 702. Per completezza quindi è stata eseguita una nuova visura ipotecaria -tramite Sister- a nome di Truffarelli Rosa Maria senza restrizioni per immobili.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: I beni oggetto di relazione non sono gestiti da un amministratore, non è stato possibile acquisire documentazione relativa alle spese di gestione

Millesimi di proprietà: non è presente una tabella millesimale relative alle proprietà comuni (corpo scale e giardino)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ampio giardino e capacità edificatoria residua

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: Da interrogazione del Catasto Energetico Lombardo, alla data del 19-11-2017 l'immobile non risulta provvisto di A.P.E.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non rilevati in ambito peritale

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Osservazioni:

- mancano le trascrizioni di accettazione dell'eredità contro

- In ambito peritale è stato necessario ricostruire la storia ereditaria e catastale dei beni fino al 1936 per acquisire gli atti di provenienza e verificare la corrispondenza tra i beni ereditati e/o compravenduti e i beni oggetto di pignoramento.

Titolare/Proprietario: ... Intra di Verbania
dal 19/10/1936 al 11/06/1969

In forza di atto di compravendita a rogito dott. Giosué Antonio Longhi notaio in Milano, in data 19/10/1936, ai nn. 6538 rep 4489 progr;
trascritto a Milano in data 17/11/1936, ai nn. 16881/11517

Titolare/Proprietario: ...
dal 11/06/1969 al 19/10/1993
per la quota di 1/2 di piena proprietà
In forza di atto di atto di successione
trascritto a Milano in data 13/10/1970, ai nn. 62083/46941



contro: Ghiringhelli Rosa

Titolare/Proprietario:

dal 11/06/1969 al 05/02/1973

per la quota di 1/2 di piena proprietà

In forza di atto di atto di successione

trascritto a Milano, in data 13/10/1970, ai nn. 62083/46941

contro: ...

Titolare/Proprietario:

...a nata a Milano il 18/06/1948

Dal 05/02/1973 al 19/07/2009

per la quota di 1/2 di piena proprietà

In forza di atto di atto di compravendita dott. Ermanno Casero notaio a Legnano nn 12739/2989

trascritto a Milano 2, in data 07/03/1973, ai nn. Gen. 20228 part. 17770

cont'

NOTA:

- la successione è relativa ai beni come di seguito identificati, corrispondenti a quelli oggetto di pignoramento:
Catasto urbano, partita 153:
Fg 7 part. 73 sub 1 Piano T cat C/6 cl 4 mq 39 L. 191
Fg 7 part. 73 sub 2 Piano T cat C/6 cl 4 mq 37 L. 191
Fg 7 part. 73 sub 3 Piano 1 -S1 cat A/4 cl3 vani 3,5 L868
Fg 7 part. 73 sub 4 Piano 1 -S1 cat A/4 cl3 vani 3,5 L868
nel cessato catasto mappale 1141 del foglio 6
Catasto terreni, partita 572:
Fg 7 part. 70 ettari 0.11.30
Fg 7 part. 71 ettari 0.00.08
nel cessato catasto mappale 1140

Titolare/Proprietario:

...a nata a Milano il 18/06/1948

Dal 19/12/1993 al 19/07/2009

per la quota di 1/2 di piena proprietà

In forza di atto di successione

trascritto a Milano, in data 23/09/2003, ai nn. Gen. 137910 part. 83810

contro: ...

NOTA:

- rinuncia all'eredità sig.ra ... registrata il 28/03/1994 n. 4780 serie 1/B rep. 42258/6698 notaio dott. Giuseppe Antonio Masini
- la successione è relativa ai beni come di seguito identificati, corrispondenti a quelli oggetto di pignoramento:
Catasto urbano,
protocollo 44302 anno 1987 cat C6
protocollo 44302 anno 1987
Fg 7 part. 73 sub 2 Piano T cat C/6 cl 4 mq 37 L. 191
Fg 7 part. 73 sub 3 Piano 1 -S1 cat A/4 cl3 vani 3,5 L868
Fg 7 part. 73 sub 4 Piano 1 -S1 cat A/4 cl3 vani 3,5 L868
Fg 7 part. 70 ettari 0.11.30
Fg 7 part. 71 ettari 0.00.08
- Accettazione tacita dell'eredità limitatamente al fg. 7 part. 73 sub 7 e sub 8 (appartamento piano primo e porzioni del piano terra e interrato)

Titolare/Proprietario:

...a nata a Milano il 05/02/1975

...a nata a Milano il 01/1978



Dal 19/07/2009 (**attuali proprietari**)
 per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno
 In forza di atto di successione
 trascritto a Milano, in data 23/08/2010 nn Gen 108738 part 64171
 contro:

NOTA:

- rinuncia all'eredità sig. _____ e (coniuge) atto il 13/10/2009 rep. 66524/15786 registrato a Milano il 20/10/2009n. 22502 notaio dott. Giuseppe Antonio Masini
- la successione è relativa a tutti i beni oggetto di pignoramento come da risultanze catastali attuali

7. PRATICHE EDILIZIE:

La costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967, negli anni Venti del Novecento. Presso l'Ufficio Tecnico del Comune non è stata rinvenuta una pratica edilizia ma dato il periodo di edificazione e l'ubicazione la costruzione dell'immobile è da ritenersi legittima.

Sono state invece rinvenute le seguenti pratiche relative a modifiche successive alla costruzione:

Numero pratica: C/50/26

Intestazione:

Tipo pratica: domanda di Concessione Edilizia

Per lavori: modifiche di facciata

Oggetto: "due poggioli"

Presentazione in data 28/06/1950 prot. n.

Rilascio in data 04/07/1950

NOTE: limitatamente a part. 73 – pratica irreperibile e quindi non visionata

Numero pratica: D/04/0052

Intestazione:

Tipo pratica: Dichiarazione Inizio Attività

Per lavori: manutenzione straordinaria

Oggetto: opere interne -diversa distribuzione-, fusione e modifiche di facciata

Presentazione in data 06/04/2004

Rilascio: -- (silenzio assenso)

Fine lavori: 30/03/2007 dichiarazione in data 24/04/2007 prot. 12947

NOTE:

- a) Domanda controfirmata anche dalla proprietaria
- b) A seguito di frazionamento e fusione i subb. 6-7 sono soppressi e generano il sub. 701 (v.le E. Forlanini 47 pT,) e il sub 8 è soppresso e genera il sub. 702 (v.le E. Forlanini 47 p 1 e S1)
- c) Dal confronto tra i disegni depositati e quanto in fatto l'immobile risulta conforme a meno del tavolato realizzato nella camera da letto e della sagoma del camono, già evidenziati nella parte sulla regolarità catastale.
- d) limitatamente a part. 73 subb 701 e 702

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Con accesso all'unità immobiliare in data 07-07-2017 e per confronto con i disegni depositati presso l'ufficio tecnico del Comune, è stata riscontrata in fatto la presenza di un tavolato di separazione della camera (muro d'arredo) e una differente sagoma del muro che delimita il camino in prossimità dell'ingresso.



Regolarizzabili mediante: demolizione o in alternativa presentazione di comunicazione in sanatoria

Importo approssimativo : € 600,00

Note: Per il ripristino della situazione edilizia rappresentata nei disegni depositati in Comune e nella scheda catastale si ipotizza un costo orientativo di euro 600. Se si volesse invece sanare l'abuso andrà presentata una comunicazione in sanatoria agli uffici preposti del Comune con i costi orientativi che seguono: per la pratica comunale incarico ad un professionista circa euro 1000 più iva e accessori, oblazione al Comune di circa euro 1.000. Quindi complessivamente euro 2.270 circa comprensivi di iva 22% e accessori professionali. Prima di sanare l'abuso andrà verificata la congruità con il Regolamento Edilizio

- Minore consistenza della particella 73 (si veda nota sulla regolarità catastale)

Note sulla conformità edilizia: Immobile conforme a meno di una piccola difformità nella distribuzione interna, sanabile.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 62 del 30 dicembre 201 (adozione) e n. 28 del 20 giugno 2014 (approvazione)
Zona omogenea:	TUC-r4 tessuto residenziale aperto a media densità Area in parte destinata a "viabilità esistente"
Norme tecniche di attuazione:	art. 30 e 34 del PdR dai quali si evincono i seguenti parametri: Uf 0,5 mq/mq, Rc <= 35%, Ip >= 30%, H 13,5 m
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	- area con "Alta" sensibilità paesistica. Per la fattibilità geologica, zona 3d, "Aree allagate in occasione di eventi meteorici eccezionali con tempi di ritorno TR=500 anni". - l'immobile ricade nel perimetro del centro abitato (art. 4 codice della strada)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	Nessuno
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

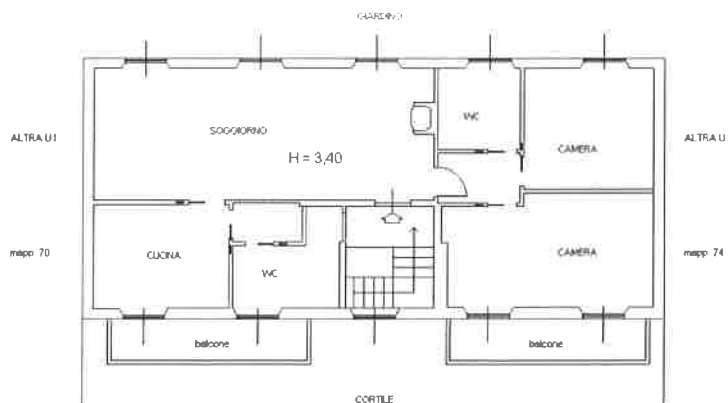
Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo A)**

In Comune di Garbagnate Milanese (MI) Viale Forlanini n. 47 già via Sanatorio, appartamento in ottimo stato di manutenzione al primo piano senza ascensore (secondo fuori terra) di una casa bifamiliare di 2 piani con ampio giardino comune. Appartamento composto da salone doppio, due bagni, due camere, cucina abitabile, due disimpegni, due balconi, oltre cantina di grandi dimensioni al piano interrato. Inoltre l'area dispone di una capacità edificatoria residua (lotto 2 + lotto 3 della presente perizia).





La palazzina sorge a nord dell'area con ingresso pedonale e carrabile da Viale Forlanini, è preceduta da un ampio giardino e si compone di due appartamenti e un box.

La costruzione si sviluppa in senso trasversale fino al confine della proprietà, in aderenza a est con la palazzina di cui alla particella 74 e a ovest con la tettoia realizzata sulla particella 70.

L'edificio è alto due piani fuori terra e uno interrato, è distribuito da un corpo scale posto al centro del fabbricato, ha strutture in cemento armato, muri perimetrali in mattoni, solaio tra piano terra e interrato con voltine in mattoni, copertura a due falde con tegole in cotto, facciate rifinite con intonaco plastico, tinteggiate di colore nocciola e prive di elementi decorativi, balconi a sbalzo con parapetti in bacchette di ferro, finestre oscurate da persiane.

La palazzina è stata costruita all'inizio del Novecento e ospitava al primo piano abitazioni operaie e al piano terreno magazzini. Nel 1960 il piano terreno è stato parzialmente destinato ad appartamento, nel 2007 l'appartamento è stato completamente ristrutturato (si veda la parte sulla regolarità edilizia), inoltre altre manutenzioni sono state completate nel 2015.

Si accede all'appartamento passando dal vano scala in comune con il sub. 701 e percorrendo le scale fino al primo piano. Si entra direttamente nel soggiorno tramite una porta doppia in legno e vetro. Dal soggiorno si accede alla cucina abitabile e, tramite disimpegno, ad un bagno; oppure alla zona notte con un altro disimpegno, le due camere e il bagno.

Il salone misura circa 34 mq ed è alto m. 3,06 più controsoffitto, ha affaccio unico a nord (tre luci). Le camere misurano circa 12 e 14 mq, con affaccio a nord la più piccola e affaccio a sud e doppio accesso al balcone la più grande. Il bagno ha affaccio a nord, è completo (bidet, wc e doppio lavabo sospesi, doccia e scaldasalviette); pareti e pavimento sono rivestiti con piastrelle di ceramica dim. 20x20 posate diritte, di colore grigio scuro sul pavimento e ghiaccio sulle pareti. La cucina misura circa 11 mq, ha affaccio a sud e da l'accesso al balcone. Il secondo bagno ha anch'esso affaccio a sud con accesso al balcone ed è completo (bidet e wc sospesi, vasca idromassaggio, lava-mani, scaldasalviette), rivestimento come il primo bagno.

In tutta la casa sono presenti arredi fissi e soluzioni a misura per armonizzare la presenza degli impianti con l'ambiente o sfruttare al meglio le potenzialità dei locali.

I pavimenti sono rivestiti in listoni di legno di colore chiaro in tutti i locali ad eccezione di bagni e cucina.

Le porte sono scorrevoli a scomparsa del tipo "Scrigno", i serramenti esterni sono in alluminio con doppi vetri. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate di colori diversi a seconda degli ambienti.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con corpi scaldanti in alluminio; la caldaia è installata al piano terra, nel locale lavanderia appartenente al sub. 701 e andrà quindi spostata. Completa il sistema di riscaldamento



il camino ventilato e la proprietà riferisce che in sede di ristrutturazione è stata riservata particolare attenzione al tema del risparmio energetico (in particolare nella scelta degli impianti). Il giorno del sopralluogo non era però disponibile la documentazione tecnica.

Sono inoltre presenti l'impianto antifurto, l'aria condizionata, l'impianto citofonico; gli impianti elettrico e idraulico sono sottotraccia e l'immobile è collegato alle normali utenze urbane (elettricità, fogna ..)

Si accede al piano interrato dal vano scale. L'interrato si sviluppa sotto alla porzione nord della palazzina ed è diviso in più ambienti per una superficie complessiva di circa 52 mq. Pareti e pavimento sono finiti al rustico.

Il giardino si sviluppa prevalentemente a sud della palazzina per una superficie di circa 350 mq. Sono presenti un piccolo pozzo e specie arboree differenti.

Quota e tipologia del diritto

1/2

Cod. Fiscale

1/2 di) - Piena proprietà - Comproprietaria non eseguita

Cod. Fiscale

Superficie complessiva di circa mq **206,00**

E' posto al piano: 1-S1

L'edificio è stato costruito all'inizio del Novecento

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: La palazzina necessita di manutenzioni straordinarie delle facciate e dei balconi. L'appartamento si presenta invece in ottimo stato di manutenzione, ad eccezione del piano interrato.

Anche il giardino necessita di manutenzioni della componente vegetale e di un generale riordino.

Impianti: Impianto elettrico: Esiste l'impianto elettrico. Non è stata reperita la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento: Esiste l'impianto di riscaldamento. Tipologia di impianto: Autonomo + camino ventilato. Non è stato possibile acquisire la dichiarazione di conformità

Ascensori: L'immobile non dispone di un ascensore.

Scarichi: Non è stata rilevata la presenza di scarichi potenzialmente pericolosi.

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Criterio di misurazione consistenza: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

Superficie Esterna Lorda (SEL) - La superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e accessorie (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Alle diverse tipologie di superficie si applica un coefficiente utile per ricavare la superficie commerciale equivalente. La misurazione in mq. della superficie è effettuata seguendo il perimetro esterno (da spigolo a spigolo) dei muri perimetrali. Se il muro perimetrale è in comunione con un altro edificio, con un'altra unità immobiliare o con una parte degli enti comuni al fabbricato, viene calcolato solo al 50%.

Tipologia superficie	Consistenza	D.P.R. 23 marzo 1998 n.138	Superficie equivalente
Superficie principale	116	100%	116



<u>Balconi comunicanti con i vani principali e con i vani accessori</u> fino a mq. 25	13	30%	3,93
<u>Vano cantina o solaio</u> se non comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali vanno computati fino ad un massimo pari alla meta' della superficie principale.	77		
Consistenza effettiva			
Consistenza massima computabile	58	25%	14,50
Tot. mq	206		134

Accessori

A

1. giardino

Identificato al catasto terreni al foglio 7, particella 73, qualità Ente urbano, superficie mq. 540
In comune con i subb. 701 e 5

Ampia area destinata a giardino, con vialetto di accesso sterrato e accesso carrabile da Viale Forlanini. Sviluppa una superficie complessiva di circa 540 mq di cui circa il 9% è destinata a viabilità esistente.

La particella 73, tenuto conto della casa esistente di cui ai subb. 701 / 702 / 5, ha una capacità edificatoria residua di circa 47 mq di slp calcolata come segue, che potrà venire utilizzata o ceduta ad altra particella:

Slp Piano terra mq da pratica condono 1985 sup. util. residenziale dichiarata mq. 70,45 corrispondente a sup. lorda virtuale 81,00 mq	81,00
Slp Primo piano mq da DIA 2004 considerando spessore tavolati 10 cm e muri esterni 30 cm	120
Slp totale (PT + IP) mq	201
Slp da PGT mq tenuto conto solo della porzione con destinazione residenziale e esclusa quella destinata a viabilità esistente (calcolo orientativo for- nito dalla piattaforma online del Comune)	248
Slp residua teorica mq	47

Si evidenzia che il presente computo ha carattere orientativo ed è utile solo ai fini della stima.

A fronte delle valutazioni già esposte in perizia, si stima l'area edificabile 414 €/mq di SLP.
414,00 € x 47 mq = € 19.458,00

Valore a corpo: € 19.458,00 per il bene indiviso tra i subb. 701, 702, 5

Si procede quindi a calcolare un valore relativo ai due lotti, suddiviso in base alla rendita catastale delle tre unità immobiliari:

Lotto 2 rendita 578,43 corrispondente a 544/1000

Lotto 3 rendita 433,32+50,35= 483,67 corrispondente a 456/1000

Si calcola quindi un valore di € 10.585,00 per il Lotto 2 e un valore di € 8.873,00 per il Lotto 3

Valore a corpo: **€10.000**

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

Periodo: 1-2017



Zona: Garbagnate Milanese - Periferica
Tipo di destinazione: residenziale
Tipologia: Abitazioni civili
Superficie di riferimento: lorda
Stato conservativo: ottimo
Valore di mercato min (€/mq): 1.450
Valore di mercato max (€/mq): 1.900
Stato conservativo: normale
Valore di mercato min (€/mq): 1.100
Valore di mercato max (€/mq): 1.400

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Agenzia del territorio

Periodo: 1-2017
Zona: Garbagnate Milanese - Periferica
Tipo di destinazione: residenziale
Tipologia: Ville e villini
Superficie di riferimento: lorda
Stato conservativo: ottimo
Valore di mercato min (€/mq): 1.550
Valore di mercato max (€/mq): 2.050
Stato conservativo: normale
Valore di mercato min (€/mq): 1.200
Valore di mercato max (€/mq): 1.500

Criteri estimativi FIMAA

Camera di Commercio

Periodo: 2-2016
Zona: Garbagnate Milanese - Periferica
Tipo di destinazione: residenziale
Tipologia: Appartamenti ristrutturati
Superficie di riferimento: lorda
Valore di mercato min (€/mq): 1700
Valore di mercato max (€/mq): 1900

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data rilevazione: 30/10/2017
Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/63895394-Vendita-Trilocale-viale-Carlo-Forlanini-55-Garbagnate.html>
Descrizione: a soli 200 metri dalla stazione bellissimo trilocale di 71 mq totalmente ristrutturato nel 2014 (certificato) sito al primo piano senza ascensore. L'immobile è così composto: soggiorno con cucina a vista con balcone, piccola cameretta con balconcino, antibagno e bagno finestrato con doccia, e ampia camera matrimoniale. Completano la proprietà posto auto all'interno del cortile comune e giardino privato di circa 25 mq accessibile dalla scala condominiale. L'immobile dispone anche di un solaio nel sottotetto di circa 70 mq con la possibilità di alzarlo e recuperare un appartamento di 71 mq.
Indirizzo: Garbagnate Milanese Viale Forlanini
Superfici principali e secondarie: 74
Superfici accessorie: --
Prezzo/Prezzo richiesto: 120.000,00
pari a 1.622,00 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 11/11/2017

Fonte di informazione: <https://www.tecnocasa.it/vendita/ville/milano/garbagnate-milane/21778126.html>

Descrizione: In zona stazione proponiamo porzione di bifamiliare composta da: un appartamento di quattro locali totalmente ristrutturato con cucina abitabile e doppi servizi entrambi finestrati; un piano seminter-rato suddiviso in: soggiorno, cucina, bagno e ripostiglio. Completano la soluzione un ampio **giardino privato di mq 350** ed **un box doppio**. Classe energetica D

Indirizzo: Garbagnate Milanese Viale Forlanini

Superfici principali e secondarie: 180

Superfici accessorie: --

Prezzo/Prezzo richiesto: 350.000,00

pari a 1.778,00 Euro/mq

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La valutazione del bene è eseguita seguendo il metodo comparativo-in base al prezzo medio, con riferimento a valori di mercato riscontrati in seguito ad indagini sul venduto, opportunamente ragguagliati con coefficienti relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in questione e confrontati con il mercato attivo nella zona di riferimento (proposte delle agenzie immobiliari).

Inoltre si evidenzia che la valutazione è da intendersi diretta e unica anche se articolata. I metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi, di conseguenza la valutazione non è a misura ma a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano territorio; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2; Uffici del registro; Ufficio Tecnico del Comune; Atto di provenienza; Bollettini e agenzie immobiliari.

8.3 Valutazione corpi:

Le rilevazioni dell'Agenzia del Territorio I-2017 forniscono un valore massimo di riferimento per abitazioni civili in ottimo stato di conservazione in zona periferica di € 1.900 al mq. Riparametrando con il coefficiente di riduzione relativo alle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di perizia (si veda più avanti) si ottiene un prezzo al mq. di € 1.539,00. Dalla ricerca online sono stati reperiti due annunci immobiliari per immobili comparabili proposti a prezzi superiori (1.778 e 1.622 €/mq), si tratta però di palazzine più recenti e comunque di immobili posti in vendita da diverso tempo e ad oggi invenduti.

Coefficienti e punti di merito

descrizione	indice
FATTORI POSIZIONALI	
Posizione relativa alla zona OMI Posizione rispetto alla città, densità abitativa, traffico, ecc.	-5,00
Dotazione di parcheggi Aree, zone, piazze, strade, con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento). Scarsa	-1,00
CARATT. INTRINSECHE dell'Edificio	
Stato conservativo Realizzato da oltre 30 anni con manutenzioni	-20,00



Livello manutentivo complessivo

Nuovo / Ristrutturato / Ottimo Non necessita di interventi di manutenzione per i prossimi 20 anni -10,00

Ascensore

Assente (fattore x piano - 0,5) -1,00

Spazi comuni ampi 5,00**CARATT. INTRINSECHE dell'Unità**

Livello manutentivo complessivo	1
Finiture	2,00
Caratteristiche architettoniche	
Prestigiose Piante, volumi e geometrie ricercate con cura dettagliata del particolare architettonico (intersezioni, volumi sospesi, strutture particolari)	2,00
Bagni e Servizi	2,00
Luminosità	
Normale	0,00
Impianti	3,00
Distribuzione interna	
Accurata Nel senso che le quote sono state studiate per l'ergonomia e l'uso ottimale degli spazi	2,00
Sicurezza	2,00

-19,00**81%**

€/mq Valutazione massima dei bollettini per abitazioni civili in ottime condizioni di manutenzione	Valutazione al mq applicato il coefficiente di riduzione	Valutazione dell'immobile oggetto di perizia
€ 1.900,00	€ 1.539,00	€ 206.226,00
stima costi spostamento caldaia		€ 5.000,00
tot.		€ 201.226,00

A. Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Commerciale	Valore Unitario	Valore Complessivo
principale	134,00	€ 1.539,00	€ 201.226,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 201.226,00
Valore corpo			€ 201.226,00
Valore Accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 211.226,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 105.613,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	134,00	€ 211.226,00	€ 106.613,00

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%)	€ 10.550,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.600,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00



Giudizio di comoda divisibilità: divisibile con ristrutturazione edile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 199.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 199.000,00

Lotto: 002	Viale Forlanini n. 47 particella 73 subb 701 e 5 (appartamento al piano terra e box)
-------------------	---



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in Viale Forlanini n. 47

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

1/2 di [redacted] - Piena proprietà - Comproprietaria non eseguita

Cod. Fiscale [redacted]

Identificato al catasto Fabbricati di Garbagnate Milanese (MI):

Intestazione:

1) [redacted] LANO i [redacted] proprietà per 1/2

2) [redacted] ata a MILANO [redacted] proprietà per 1/2

foglio 7, particella 73, sub. 701, categoria A/3,

classe 3, 6 vani, sup. Catastale Totale: 80 m² Totale escluse aree scoperte: 80 m²

rendita Euro 433,82



indirizzo VIALE C. FORLANINI n. 47, piano: T,

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/09/2014 protocollo n. MI0470766 in atti dal 26/09/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC; VARIAZIONE del 05/04/2007 protocollo n. MI0316505 in atti dal 05/04/2007 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 28853.1/2007)

- Il sub. 701 è generato nel 2007 con la soppressione dei subb. 6 e 7.

Millesimi di proprietà di parti comuni: non è presente una divisione millesimale delle parti comuni (scala e giardino)

Confini:

Dell'appartamento: a nord part. 73 (giardino), a est sub. 5 (stessa proprietà), a sud part. 73 (giardino) e corpo scale, a ovest part. 74 (altra proprietà).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- a) La mappa catastale indica la presenza nel giardino di un piccolo manufatto graffiato alla part. 73, in fatto non presente
- b) In fatto consistenza minore della particella. Parte della superficie della particella 73 è occupata dalla viabilità esistente.

Regolarizzabili mediante:

Per regolarizzare quanto in fatto bisognerà procedere ad un frazionamento ed all'aggiornamento della mappa catastale.

Costi per le regolarizzazioni: aggiornamento della mappa catastale. Incarico ad un tecnico qualificato.

Costo orientativo preventivato € 400,00 (il costo preventivato è stato ripartito col sub. 702 in quanto relativo al giardino comune)

Note sulla conformità catastale: non conforme ma regolarizzabile

Identificativo corpo: B.

sito in Viale Forlanini n. 47

Quota e tipologia del diritto

1/2 di ena proprietà

Cod. Fiscale: F.....

1/2 di CO - Piena proprietà - Comproprietaria non eseguita

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Fabbricati di Garbagnate Milanese (MI):

Intestazione:

1) nato a MILANO Proprietà per 1/2

2) nata a MILANO Proprietà per 1/2

foglio 7, particella 73, sub. 5, categoria C/6,
classe 4, consist. cat. 39 mq, sup. Catastale Totale: 39 mq
rendita Euro 50,35

indirizzo VIALE C. FORLANINI n. 47, piano: T,

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/09/2014 protocollo n. MI0470434 in atti dal 26/09/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC; VARIAZIONE del 06/05/1987 in atti dal 09/06/1994 - FRAZIONAMENTO - VARIAZIONE TOPONOMASTICA

Millesimi di proprietà di parti comuni: non è presente una divisione millesimale delle parti comuni (scala e giardino)

Confini:



a nord part. 73 (giardino), a est part. 70, a sud part. 73 (giardino), a ovest sub. 701 (stessa proprietà).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- a) La mappa catastale indica la presenza nel giardino di un piccolo manufatto graffato alla part. 73, in fatto non presente
- b) In fatto consistenza minore della particella. Parte della superficie della particella 73 è occupata dalla viabilità esistente.

Regolarizzabili mediante:

Per regolarizzare quanto in fatto bisognerà procedere ad un frazionamento ed all'aggiornamento della mappa catastale.

Costi per le regolarizzazioni: aggiornamento della mappa catastale. Incarico ad un tecnico qualificato.

Note sulla conformità catastale: non conforme ma regolarizzabile

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Appartamento al piano terreno, a parte di edificio isolato residenziale con ampia porzione di giardino in comune con i subb. 5 e 702.

L'immobile è contiguo ad altre aree residenziali caratterizzate da costruzioni di media densità (tra queste anche alcuni immobili di pregio), prossime alla stazione ferroviaria di Garbagnate Milanese (distanza dalla stazione circa 220 metri).

Viale Forlanini sorge a nord est del centro abitato di Garbagnate Milanese, tra la linea ferroviaria per Saronno ad ovest, e la zona dell'ospedale e del parco delle Groane ad est ed è inserito in una zona urbana a destinazione mista con prevalenza di attività artigianali e produttive ben raccordata alla viabilità provinciale.

Il Viale è stato edificato all'inizio del '900 per l'accesso al coevo Sanatorio costruito dal Comune di Milano, oggi Azienda ospedaliera Guido Salvini.

Lo strumento urbanistico vigente (PGT) conferma la vocazione residenziale e produttiva della zona, ma prevede anche futuri processi di trasformazione. In particolare interessano, data la contiguità con il lotto in esame, gli ambiti di trasformazione "AT.R 2 a" e "AT.R 2 b" che prevedono come destinazione d'uso principale la residenza (AT.R 2 a) con un insediamento di 295 abitanti teorici e oltre 10 mila mq di servizi e funzioni produttive (AT.R 2 b) con oltre 26 mila mq di slp.

Caratteristiche zona: area urbana periferica

Area urbanistica: residenziale, in un contesto produttivo artigianale

Servizi presenti nella zona: tutte le principali urbanizzazioni primarie e secondarie

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e produttivo artigianale

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal padre dei proprietari – senza titolo.

Note: Il giorno dell'accesso in data 07-07-2017 il bene risulta in uso al padre dei proprietari.

Veniva eseguito l'accesso congiuntamente a persona delegata dal custode nominato con la collaborazione di co-proprietario e debitore. Si accedeva regolarmente a tutti i locali.

Alla data del 11/09/2017 da interrogazione in Anagrafe tributaria non risultano registrati contratti di locazione attivi a nome dei proprietari, per i beni oggetto di causa.

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 cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca giudiziale;

A favore di [redacted] nata a Desio il 17/04/1981 (creditore intervenuto) per la quota di 1/2 di piena proprietà

Contro

Derivante da: atto giudiziario del 15/03/2011 rep. 77188, decreto di omologa separazione personale

Importo ipoteca: € 105.000,00;

Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 07/04/2015 ai nn. Gen. 30845 part. 5053;

La trascrizione insiste su tutti i beni oggetto di pignoramento

- Ipoteca giudiziale;

A favore di

[redacted] nato a Senago il 28/09/1959 per la quota di 1/2 di piena proprietà

[redacted] nata a Senago il 26/06/1953 per la quota di 1/2 di piena proprietà

[redacted] a Pisticci (MN) il 23/11/1949 per la quota di 1/2 di piena proprietà

Derivante da: atto giudiziario del 19/01/2016 rep. 73408, decreto ingiuntivo

Importo capitale: € 18.021,64 importo ipoteca: € 23.000,00;

Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 02/05/2016 ai nn. Gen. 46873 part. 8296;

Limitatamente a Comune di Garbagnate Milanese Fg 7 part. 73 sub 701 e Fg 7 part. 70

- Ipoteca giudiziale;

A favore di [redacted] de di Genov: [redacted] per la quota di 1/2 di piena proprietà

Derivante da: atto giudiziario del 10/06/2016 rep. 2193/2016, decreto ingiuntivo

Importo capitale 20.094,18 Importo ipoteca: € 23.000,00;

Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 08/08/2016 ai nn. Gen. 96205 part. 18341;

La trascrizione insiste su tutti i beni oggetto di pignoramento

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento

A favore di [redacted] nato a Senago il 28/09/1959

per la quota di 1/2 di piena proprietà

Contro

Derivante da: verbale di pignoramento immobili del 08/09/2016 rep. 27202

Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 03/10/2016 ai nn. Gen. 108932 part. 68856;



Beni oggetto di pignoramento in Comune di Garbagnate Milanese, via Forlanini n. 47:

Fg 7 part. 70

Fg 7 part. 73 sub. 5 cat. C/6

Fg 7 part. 73 sub. 701 cat. A/3

Fg 7 part. 71 cat C/2

Fg 7 part. 73 sub. 702 cat. A/3

Note:

- c) la trascrizione e l'atto di pignoramento riportano erroneamente l'indirizzo di via Forlanini n. 47 anziché Viale C. Forlanini n. 47. Si osserva che la via Forlanini in Comune di Garbagnate Milanese esiste ed è situata poco lontano dal Viale di cui alla corretta ubicazione dei beni.
- d) Non è compreso nella trascrizione del pignoramento il Fg. 7 part. 73 corrispondente al giardino della casa di cui ai subb. 5, 701, 702 e a questi graffato in mappa. Il bene non è alienabile autonomamente ed è quindi compreso tra i beni sottoposti a vincolo pignoratorio. Si riporta inoltre dall'atto di pignoramento, a seguire nell'elenco dei beni sottoposti a vincolo: *il tutto con i relativi diritti, frutti e pertinenze ed estendendo il pignoramento a tutto quanto gravabile ai sensi di legge.*

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nelle date del 06/11-07-2017, 07-09-2017, 22/10/2017, 16/11/2017

Si osserva che nel certificato ipotecario in atti le visure non comprendono la part. 73 sub. 6 originaria dei subb. 701 e 702. Per completezza quindi è stata eseguita una nuova visura ipotecaria -tramite Sister- a nome di Truffarelli Rosa Maria senza restrizioni per immobili.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: I beni oggetto di relazione non sono gestiti da un amministratore, non è stato possibile acquisire documentazione relativa alle spese di gestione

Millesimi di proprietà: non è presente una tabella millesimale relative alle proprietà comuni (corpo scale e giardino)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ampio giardino e capacità edificatoria residua

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: Da interrogazione del Catasto Energetico Lombardo, alla data del 19-11-2017 l'immobile non risulta provvisto di A.P.E.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non rilevati in ambito peritale

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Osservazioni:

- mancano le trascrizioni di accettazione dell'eredità contr... eduta il 19/07/2009

- In ambito peritale è stato necessario ricostruire la storia ereditaria e catastale dei beni fino al 1936 per acquisire gli atti di provenienza e verificare la corrispondenza tra i beni ereditati e/o compravenduti e i beni oggetto di pignoramento.

Titolare/Proprietario: G... nata il 01/10/1882 a Intra di Verbania



dal 19/10/1936 al 11/06/1969

In forza di atto di compravendita a rogito dott. Giosué Antonio Longhi notaio in Milano, in data 19/10/1936, ai nn. 6538 rep 4489 progr;
trascritto a Milano in data 17/11/1936, ai nn. 16881/11517

Titolare/Proprietario:

dal 11/06/1969 al 19/12/1993

per la quota di 1/2 di piena proprietà

In forza di atto di atto di successione

trascritto a Milano in data 13/10/1970, ai nn. 62083/46941

contro: Ghiringhelli Rosa

Titolare/Proprietario:

to il 02/02/1945 a Garbagnate Milanese

dal 11/06/1969 al 05/02/1973

per la quota di 1/2 di piena proprietà

In forza di atto di atto di successione

trascritto a Milano, in data 13/10/1970, ai nn. 62083/46941

contro: Ghiringhelli Rosa

Titolare/Proprietario:

i nata a Milano il 18/06/1948

Dal 05/02/1973 al 19/07/2009

per la quota di 1/2 di piena proprietà

In forza di atto di atto di compravendita dott. Ermanno Casero notaio a Legnano nn 12739/2989

trascritto a Milano 2, in data 07/03/1973, ai nn. Gen. 20228 part. 17770

contro:

NOTA:

- la successione è relativa ai beni come di seguito identificati, corrispondenti a quelli oggetto di pignoramento:

Catasto urbano, partita 153:

Fg 7 part. 73 sub 1 Piano T cat C/6 cl 4 mq 39 L. 191

Fg 7 part. 73 sub 2 Piano T cat C/6 cl 4 mq 37 L. 191

Fg 7 part. 73 sub 3 Piano 1 -S1 cat A/4 cl3 vani 3,5 L868

Fg 7 part. 73 sub 4 Piano 1 -S1 cat A/4 cl3 vani 3,5 L868

nel cessato catasto mappale 1141 del foglio 6

Catasto terreni, partita 572:

Fg 7 part. 70 ettari 0.11.30

Fg 7 part. 71 ettari 0.00.08

nel cessato catasto mappale 1140

Titolare/Proprietario:

lata a Milano il 18/06/1948

Dal 19/12/1993 al 19/07/2009

per la quota di 1/2 di piena proprietà

In forza di atto di successione

trascritto a Milano, in data 23/09/2003, ai nn. Gen. 137910 part. 83810

contro

NOTA:

- rinuncia all'eredità sig.ra TACCONI Giovanna (coniuge) registrata il 28/03/1994 n. 4780 serie 1/B rep. 42258/6698 notaio dott. Giuseppe Antonio Masini
- la successione è relativa ai beni come di seguito identificati, corrispondenti a quelli oggetto di pignoramento:
Catasto urbano,
protocollo 44302 anno 1987 cat C6
protocollo 44302 anno 1987
Fg 7 part. 73 sub 2 Piano T cat C/6 cl 4 mq 37 L. 191



Fg 7 part. 73 sub 3 Piano 1 -S1 cat A/4 cl3 vani 3,5 L868

Fg 7 part. 73 sub 4 Piano 1 -S1 cat A/4 cl3 vani 3,5 L868

Fg 7 part. 70 ettari 0.11.30

Fg 7 part. 71 ettari 0.00.08

- Accettazione tacita dell'eredità limitatamente al fg. 7 part. 73 sub 7 e sub 8 (appartamento piano primo e porzioni del piano terra e interrato)

Titolare/Proprietario:

..... nato a Milano il 05/02/1975

..... ta a Milano il 28/01/1978

Dal 19/07/2009 (**attuali proprietari**)

per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno

In forza di atto di successione

trascritto a Milano, in data 23/08/2010 nn Gen 108738 part 64171

contro:

NOTA:

- rinuncia all'eredità sig. niuge) atto il 13/10/2009 rep. 66524/15786 registrato a Milano il 20/10/2009n. 22502 notaio dott. Giuseppe Antonio Masini
- la successione è relativa a tutti i beni oggetto di pignoramento come da risultanze catastali attuali

7. PRATICHE EDILIZIE:

La costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967, probabilmente negli anni Venti del Novecento. Presso l'Ufficio Tecnico del Comune non è stata rinvenuta una pratica edilizia ma dato il periodo di edificazione e l'ubicazione la costruzione dell'immobile è da ritenersi legittima.

Sono state invece rinvenute le seguenti pratiche relative a modifiche successive alla costruzione:

Numero pratica: C/50/26

Intestazione:

Tipo pratica: domanda di Concessione Edilizia

Per lavori: modifiche di facciata

Oggetto: "due poggiali"

Presentazione in data 28/06/1950

Rilascio in data 04/07/1950

NOTE: limitatamente a part. 73 – pratica irreperibile e non visionata

Numero pratica: Con. 29/85

Intestazione:

Tipo pratica: domanda di sanatoria L 47/85

Per lavori: piano terreno, parziale cambio destinazione con opere (da autorimesse e deposito a appartamento e autorimessa)

Presentazione in data 11/11/1985 prot. n. 19676

Rilascio in data 06/10/1990

Abitabilità/agibilità : non rinvenuta

NOTE:

limitatamente a part. 73 subb 5 e 701

Il cambio di destinazione d'uso a residenza, come da elaborati grafici, riguarda il sub. 701 per l'intera consistenza

Numero pratica: D/04/0052

Intestazione:

Tipo pratica: Dichiarazione Inizio Attività

Per lavori: manutenzione straordinaria

Oggetto: opere interne -diversa distribuzione-, fusione e modifiche di facciata



Presentazione in data 06/04/2004

Rilascio: -- (silenzio assenso)

Fine lavori: 30/03/2007 dichiarazione in data 24/04/2007 prot. 12947

NOTE:

- Domanda controfirmata anche dalla proprietaria
- A seguito di frazionamento e fusione i subb. 6-7 sono soppressi e generano il sub. 701 (v.le E. Forlanini 47 pT,) e il sub 8 è soppresso e genera il sub. 702 (v.le E. Forlanini 47 p 1 e S1)
- limitatamente a part. 73 subb 701 e 702

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Note sulla conformità edilizia: Immobile conforme

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 62 del 30 dicembre 201 (adozione) e n. 28 del 20 giugno 2014 (approvazione)
Zona omogenea:	TUC-r4 tessuto residenziale aperto a media densità Area in parte destinata a "viabilità esistente"
Norme tecniche di attuazione:	art. 30 e 34 del PdR dai quali si evincono i seguenti parametri: Uf 0,5 mq/mq, Rc <= 35%, Ip >= 30%, H 13,5 m
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	- area con "Alta" sensibilità paesistica. Per la fattibilità geologica, zona 3d, "Aree allagate in occasione di eventi meteorici eccezionali con tempi di ritorno TR=500 anni". - l'immobile ricade nel perimetro del centro abitato (art. 4 codice della strada)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	Nessuno
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

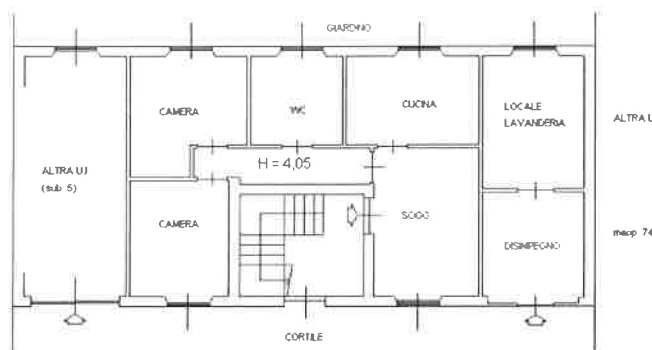
Immobile conforme.

Descrizione: corpo A) Abitazione di tipo economico [A3]

In Comune di Garbagnate Milanese (MI) Viale Forlanini n. 47 già via Sanatorio, appartamento in buono stato di manutenzione al piano terreno di una casa bifamiliare di 2 piani con ampio giardino comune. Appartamento composto da soggiorno, cucina abitabile, bagno, due camere, oltre a due locali con finiture al



rustico e accesso dal cortile. Inoltre l'area dispone di una capacità edificatoria residua (lotto 2 + lotto 3 della presente perizia).



La palazzina sorge a nord dell'area con ingresso pedonale e carrabile da Viale Forlanini, è preceduta da un ampio giardino e si compone di due appartamenti e un box.

La costruzione si sviluppa in senso trasversale fino al confine della proprietà, in aderenza a est con la palazzina di cui alla particella 74 e a ovest con la tettoia realizzata sulla particella 70.

L'edificio è alto due piani fuori terra e uno interrato, è distribuito da un corpo scale posto al centro del fabbricato, ha strutture in cemento armato, muri perimetrali in mattoni, solaio tra piano terra e interrato con voltine in mattoni, copertura a due falde con tegole in cotto, facciate rifinite con intonaco plastico, tinteggiate di colore nocciola e prive di elementi decorativi, balconi a sbalzo con parapetti in bacchette di ferro, finestre oscurate da persiane.

La palazzina è stata costruita all'inizio del Novecento e ospitava al primo piano abitazioni operaie e al piano terreno magazzini. Nel 1960 il piano terreno è stato parzialmente destinato ad appartamento, nel 2007 l'appartamento è stato completamente ristrutturato (si veda la parte sulla regolarità edilizia), inoltre altre manutenzioni sono state completate nel 2015.

Si accede all'appartamento dal vano scala in comune con il sub. 702 al soggiorno. Dal soggiorno si accede alla cucina abitabile e al corridoio di distribuzione della zona notte (bagno e camere).

I locali hanno un'altezza utile di m. 3,40 più controsoffitto e affacciano sul giardino verso sud il soggiorno e una camera, verso nord la cucina, il bagno e la seconda camera. Il bagno è ampio e completo (doccia, wc, lavabo, bidet), pareti e pavimento sono rivestiti con piastrelle di ceramica posate diritte (dim. 20x20 a parete, mosaico a pavimento).

Negli altri ambienti i pavimenti sono rivestiti in piastrelle di ceramica, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco. Il portoncino d'ingresso è blindato, i serramenti esterni sono in alluminio con doppi vetri, oscurati da persiane di alluminio, le finestre sono protette da inferriate e complete di zanzariere. L'impianto di riscaldamento è autonomo con corpi scaldanti in alluminio; la caldaia è installata nel locale adiacente all'appartamento.

Gli impianti elettrico e idraulico sono sottotraccia e l'immobile è collegato alle normali utenze urbane (elettricità, fogna ..).

L'appartamento è stato completamente ristrutturato nel 2004 ed è stato rifatto l'impianto idraulico e adeguato quello elettrico.

Completano la proprietà due locali con accesso dal giardino destinati a deposito e con finiture al rustico, dove sono collocate la caldaia dell'appartamento e quella del piano superiore (che andrà rimossa). I locali sono oggetto di concessione edilizia in sanatoria rilasciata nel 1990 con destinazione a residenza.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di **1a proprietà**

Cod. Fiscale:

1/2 di **1a proprietà - Comproprietaria non eseguita**



Cod. Fiscale:

Superficie complessiva di circa mq **81,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito all'inizio del Novecento

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: La palazzina necessita di manutenzioni straordinarie delle facciate.

L'appartamento si presenta invece in buono stato di manutenzione.

Anche il giardino necessita di manutenzioni della componente vegetale e di un generale riordino.

Impianti: Impianto elettrico: Esiste l'impianto elettrico. Non è stata reperita la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento: Esiste l'impianto di riscaldamento. Tipologia di impianto: Autonomo. Non è stato possibile acquisire la dichiarazione di conformità

Ascensori: L'immobile non dispone di un ascensore.

Scarichi: Non è stata rilevata la presenza di scarichi potenzialmente pericolosi.

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Criterio di misurazione consistenza: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

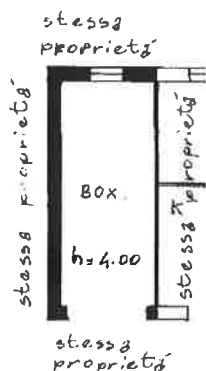
Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

Superficie Esterna Lorda (SEL) - La superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e accessorie (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Alle diverse tipologie di superficie si applica un coefficiente utile per ricavare la superficie commerciale equivalente. La misurazione in mq. della superficie è effettuata seguendo il perimetro esterno (da spigolo a spigolo) dei muri perimetrali. Se il muro perimetrale è in comunione con un altro edificio, con un'altra unità immobiliare o con una parte degli enti comuni al fabbricato, viene calcolato solo al 50%.

<i>Tipologia superficie</i>	<i>Consistenza</i>	<i>D.P.R. 23 marzo 1998 n.138</i>	<i>Superficie equivalente</i>
<u>Superficie principale</u>	81	100%	81
Tot. mq	81		81



Descrizione: **corpo B**) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6]**Ampio box al piano terreno**

Con comodo accesso dal giardino, ampio box adiacente all'appartamento di cui al corpo a) dimensioni di circa m. 2,85x7,15 altezza 4m. Finiture al rustico, porta manuale.

Quota e tipologia del diritto1/2 di **FRANCESCO** - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

1/2 di **FRANCESCO** - Piena proprietà - Comproprietaria non eseguita

Cod. Fiscale:

Superficie complessiva di circa mq **25,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito all'inizio del Novecento

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto**Informazioni relative al calcolo della consistenza**

Criterio di misurazione consistenza: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

Superficie Esterna Lorda (SEL) - La superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e accessorie (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Alle diverse tipologie di superficie si applica un coefficiente utile per ricavare la superficie commerciale equivalente. La misurazione in mq. della superficie è effettuata seguendo il perimetro esterno (da spigolo a spigolo) dei muri perimetrali. Se il muro perimetrale è in comunione con un altro edificio, con un'altra unità immobiliare o con una parte degli enti comuni al fabbricato, viene calcolato solo al 50%.

Tipologia superficie	Consistenza	D.P.R. 23 marzo 1998 n.138	Superficie equivalente
Superficie principale	25	100%	25
Tot. mq	25		25

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

Periodo: 1-2017

Zona: Garbagnate Milanese - Periferica

Tipo di destinazione: residenziale



Tipologia: box
 Superficie di riferimento: lorda
 Stato conservativo: normale
 Valore di mercato min (€/mq): 800
 Valore di mercato max (€/mq): 1.000

Criteri estimativi FIMAA**Camera di Commercio**

Periodo: 2-2016
 Zona: Garbagnate Milanese - Periferica
 Tipo di destinazione: residenziale
 Tipologia: box
 Superficie di riferimento: lorda
 Valore di mercato min (a corpo): 13.000
 Valore di mercato max (a corpo): 17.000

Accessori

1. giardino Identificato al catasto terreni al foglio 7, particella 73, qualità Ente urbano, superficie mq. 540
In comune tra i subb. 702, 701 e 5
 Ampia area destinata a giardino, con vialetto di accesso sterrato e accesso carrabile da Viale Forlanini.
 Sviluppa una superficie complessiva di circa 540 mq di cui circa il 9% è destinata a viabilità esistente.
 La particella 73, tenuto conto della casa esistente di cui ai subb. 701 / 702 / 5, ha una capacità edificatoria residua di circa 47 mq di slp calcolata come segue, che potrà venire utilizzata o ceduta ad altra particella:

Slp Piano terra mq da pratica condono 1985 sup. util. residenziale dichiarata mq. 70,45 corrispondente a sup. lorda virtuale 81,00 mq	81,00
Slp Primo piano mq da DIA 2004 considerando spessore tavolati 10 cm e muri esterni 30 cm	120
Slp totale (PT + IP) mq	201
Slp da PGT mq tenuto conto solo della porzione con destinazione residenziale e esclusa quella destinata a viabilità esistente (calcolo orientativo fornito dalla piattaforma online del Comune)	248
Slp residua teorica mq	47

Si evidenzia che il presente computo ha carattere orientativo ed è utile solo ai fini della stima.

A fronte delle valutazioni già esposte in perizia, si stima l'area edificabile 414 €/mq di SLP.
 414,00 € x 47 mq = € 19.458,00

Valore a corpo: € 19.458,00 per il bene indiviso tra i subb. 701, 702, 5

Si procede quindi a calcolare un valore relativo ai due lotti, suddiviso in base alla rendita catastale delle tre unità immobiliari:

Lotto 2 rendita 578,43 corrispondente a 544/1000

Lotto 3 rendita 433,32+50,35= 483,67 corrispondente a 456/1000

Si calcola quindi un valore di € 10.585,00 per il Lotto 2 e un valore di € 8.873,00 per il Lotto 3

Valore a corpo: **€8.500**



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La valutazione del bene è eseguita seguendo il metodo comparativo-in base al prezzo medio, con riferimento a valori di mercato riscontrati in seguito ad indagini sul venduto, opportunamente ragguagliati con coefficienti relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in questione e confrontati con il mercato attivo nella zona di riferimento (proposte delle agenzie immobiliari).

Inoltre si evidenzia che la valutazione è da intendersi diretta e unica anche se articolata. I metri quadrati reali o commerciali/equivalenti servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi, di conseguenza la valutazione non è a misura ma a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano territorio; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2; Uffici del registro; Ufficio Tecnico del Comune; Atto di provenienza; Bollettini e agenzie immobiliari.

8.3 Valutazione corpi:

Le rilevazioni dell'Agenzia del Territorio I-2017 forniscono un valore massimo di riferimento per abitazioni civili in ottimo stato di conservazione in zona periferica di € 1.900 al mq. Riparametrando con il coefficiente di riduzione relativo alle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di perizia (si veda più avanti) si ottiene un prezzo al mq. di € 1.311,00. Dal valore stimato vanno sottratti i costi ipotizzati per completare i locali al rustico.

Nel calcolo del coefficiente è stata valutata la posizione periferica dell'immobile, la vetustà della palazzina e la necessità di interventi sulle facciate, le buone condizioni di manutenzione ma anche le finiture semplici.

Relativamente al box si acquisisce il valore più basso al mq indicato dal bollettino dell'Agenzia del Territorio (OMI), che rispetto alla valutazione a corpo proposta dal bollettino FIMAA consente di tenere conto delle dimensioni ampie dell'immobile.

Coefficienti e punti di merito corpo A)

descrizione	indice
FATTORI POSIZIONALI	
Posizione relativa alla zona OMI Posizione rispetto alla città, densità abitativa, traffico, ecc.	-5,00
Dotazione di parcheggi Aree, zone, piazze, strade, con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento).	
Scarsa	-1,00
CARATT. INTRINSECHE dell'Edificio	
Stato conservativo	
Realizzato da oltre 30 anni con manutenzioni	-20,00
Livello manutentivo complessivo	
Necessità di interventi di manutenzione straordinaria nei prossimi 10 anni	-10,00
Spazi comuni ampi	5,00
CARATT. INTRINSECHE dell'Unità	
Livello manutentivo complessivo	0,00
Finiture	
Normali	0,00
Piano (nel caso di appartamento in condominio)	
Terra con giardino	2,00
Distribuzione interna	-2,00



-31,00 69%

€/mq Valutazione massima dei bollettini per abitazioni civili in ottime condizioni di manutenzione	Valutazione al mq applicato il coefficiente di riduzione	Valutazione dell'immobile oggetto di perizia
€ 1.900,00	€ 1.311,00	€ 106.191,00
Stima costi ristrutturazione locali al rustico	€ -7500,00	
Tot.		€ 98.691,00

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Commerciale	Valore Unitario	Valore Complessivo
principale	81,00	€ 1.218,00	€ 98.691,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 98.691,00
Valore corpo			€ 98.691,00
Valore Accessori			€ 8.500,00
Valore complessivo intero			€ 107.191,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 53.595,00

B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Commerciale	Valore Unitario	Valore Complessivo
principale	25,00	€ 800,00	€ 20.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 20.000,00
Valore corpo			€ 20.000,00
Valore complessivo intero			€ 20.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	81	107.191,00	€ 53.595,00
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	25,00	€ 20.000,00	€ 10.000,00

Tot. € 127.191,00

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%)	€ 6.359,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 400,00
Arrotondamento	€ -432,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: divisibile con ristrutturazione edile, limitatamente al



corpo A

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 120.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 120.000,00

Allegati

- A. Fotografie interno – esterno
- B. Pianta - schede catastali
- C. Copia atti di provenienza
- D. Documentazione ipocatastale integrata e aggiornata
- E. Interrogazione dell'Anagrafe Tributaria
- F. Estratti PGT
- G. Documentazione edilizia
- H. Valutazione dei bollettini dell' Agenzia del Territorio (Geopoi) e della Camera di Commercio (FIMAA)
- I. Dichiarazione di invio della relazione e estremi di contatto

La presente valutazione e in generale la relazione peritale, prescinde da qualsivoglia onere o servitù, peso, gravame, ipoteca qui non espressamente menzionato ed è riferita a data corrente;

la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;

le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;

il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;

il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare

Deposito della relazione

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, grato per la fiducia accordatagli, con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento o integrazione.

La presente relazione si compone di 42 pagine più allegati.

Data perizia
28-11-2017

L'Esperto alla stima
Arch. Sabrina Greco

