

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
2WORLDS S.R.L.

contro:

[REDACTED] - [REDACTED]

N° Gen. Rep. **927/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c. **12/02/2020** ore 9:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. GIACOMO PURICELLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico –
Appartamento, cantinato al
piano seminterrato, cantina
– box auto

Esperto alla stima: Arch. Walter Scaramuzza
Codice fiscale: SCRWTR51P24G965T
Partita IVA: 03457930158
Studio in: P.zza Risorgimento 3/5 - Melzo
Telefono: 0295732269
Fax: 0295732269
Email: wsarchitetto@libero.it
Pec: scaramuzza.3411@oamilano.it

UNITA' IMMOBILIARE OCCUPATA DAI DEBITORI E DAI DUE FIGLI (UNO DEI QUALI MAGGIORENNE) (Cfr. all. 8)
(Appartamento, cantinato al piano seminterrato, cantina – box auto)

INDICE:

INDICE SINTETICO	Pag. 3
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	Pag. 4
2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)	Pag. 5
3. STATO DI POSSESSO	Pag. 6
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	Pag. 6
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	Pag. 7
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	Pag. 7
7. PRATICHE EDILIZIE	Pag. 8
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO	Pag. 15

ALLEGATI:

ALL. 1	INQUADRAMENTO URBANO
ALL. 2	VERBALE SOPRALLUOGO
ALL. 3	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
ALL. 4	RILIEVO UNITA' IMMOBILIARE
ALL. 5	VISURA STORICA CATASTALE PER IMMOBILE
ALL. 6	PLANIMETRIA CATASTALE – Estratto di mappa
ALL. 7	UFFICIO SPORTELLO EDILIZIA COMUNE DI GARBAGNATE MILANESE
ALL. 8	UFFICIO ANAGRAFE COMUNE DI GARBAGNATE MILANESE
ALL. 9	AGENZIA DELLE ENTRATE U.T. MILANO 6
ALL. 10	CONSERVATORIA - ISPEZIONI IPOTECARIE
ALL. 11	ATTO DI COMPRAVENDITA
ALL. 12	VALUTAZIONE BENE O.M.I. – BORSINOIMMOBILIARE.IT
ALL. 13	SPESE CONDOMINIALI
ALL. 14	DESCRIZIONE DEL BENE



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Serenella, 4 – Via Serenella, 17– 20024 Garbagnate Milanese - Milano
Lotto Unico: Appartamento, cantinato al piano seminterrato, cantina – box auto
Corpo: Appartamento, cantinato al piano seminterrato, cantina – box auto
Categoria: Abitazione di tipo economico [A3] – Autorimessa [C6]
Dati Catastali: foglio 24, particella 360, sub. 803 – foglio 32, particella 11, sub. 15

2. Stato di possesso

Bene: Via Serenella, 4 – Via Serenella, 17– 20024 Garbagnate Milanese - Milano
Lotto Unico: Appartamento, cantinato al piano seminterrato, cantina – box auto
Corpo: Appartamento, cantinato al piano seminterrato, cantina – box auto
Possesso: Occupato dai debitori e dai due figli (uno dei quali maggiorenne) (cfr. all. 8) e di conseguenza è da considerarsi “libero al decreto di trasferimento”.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Serenella, 4 – Via Serenella, 17– 20024 Garbagnate Milanese - Milano
Lotto Unico: Appartamento, cantinato al piano seminterrato, cantina – box auto
Corpo: Appartamento, cantinato al piano seminterrato, cantina – box auto
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Serenella, 4 – Via Serenella, 17– 20024 Garbagnate Milanese - Milano
Lotto Unico: Appartamento, cantinato al piano seminterrato, cantina – box auto
Corpo: Appartamento, cantinato al piano seminterrato, cantina – box auto
Creditori Iscritti: 2WORLD S.R.L.

5. Comproprietari

Bene: Via Serenella, 4 – Via Serenella, 17– 20024 Garbagnate Milanese - Milano
Lotto Unico: Appartamento, cantinato al piano seminterrato, cantina – box auto
Corpo: Appartamento, cantinato al piano seminterrato, cantina – box auto
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Serenella, 4 – Via Serenella, 17– 20024 Garbagnate Milanese - Milano
Lotto Unico: Appartamento, cantinato al piano seminterrato, cantina – box auto
Corpo: Appartamento, cantinato al piano seminterrato, cantina – box auto
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Serenella, 4 – Via Serenella, 17– 20024 Garbagnate Milanese - Milano
Lotto Unico: Appartamento, cantinato al piano seminterrato, cantina – box auto
Corpo: Appartamento, cantinato al piano seminterrato, cantina – box auto
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Serenella, 4 – Via Serenella, 17– 20024 Garbagnate Milanese - Milano
Lotto Unico: Appartamento, cantinato al piano seminterrato, cantina – box auto
Prezzo da occupato: € 92.800,00
Prezzo da libero: € 116.000,00

Beni in Garbagnate Milanese (Milano)
Via Serenella, 4 e Via Serenella, 17

Lotto Unico: Appartamento, cantinato al piano seminterrato, cantina – box auto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento, cantinato al piano seminterrato, cantina – box auto

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Serenella 4 e Autorimessa [C6] sita nel complesso residenziale "I Gemelli", fabbricato A in Via Serenella 17

Quota e tipologia del diritto

1/2 in regime di comunione dei beni di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

1/2 in regime di comunione dei beni di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

APPARTAMENTO, CANTINATO AL PIANO SEMINTERRATO, CANTINA

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nato [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

per la quota di 1/2, [REDACTED] nata [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 ; foglio 24, particella 350, subalterno 803, indirizzo Via Serenella 4, piano T-S1, comune Garbagnate Milanese, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, superficie 81 mq, rendita € 340,86

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione nel classamento del 07/07/2009 protocollo n. MI0578112 in atti dal 07/07/2009 Variazione di classamento (n. 49965.1/2009). Fusione del 07/07/2008 protocollo n. MI0607712 in atti dal 07/07/2008 Fusione (n. 47104.1/2008)

- millesimi di spese di gestione: 88/1020 (cfr. all. 13)

Confini: da nord in senso orario

dell'appartamento: cortile comune, proprietà di terzi, cortile comune.

del cantinato al piano seminterrato: cortile comune, proprietà di terzi, corridoio comune, proprietà di terzi, cortile comune.

della cantina: corridoio comune, proprietà di terzi, cortile comune.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto alla scheda catastale n. MI0607712 presentata in data 07/07/2008 al Catasto Fabbricati, Ufficio Provinciale di Milano (cfr. all. 4-6):

- Nell'appartamento del piano rialzato demolizione del tramezzo costituente l'antibagno, diversa conformazione della scala che porta al piano seminterrato e presenza di un muretto basso all'interno del soggiorno.

- Nel cantinato al piano seminterrato diversa conformazione del muro confinante a sud con altra proprietà.

- Diversa identificazione del vano cantina.

Nota: I vani del piano cantinato, posto nel seminterrato, ed identificati nella scheda catastale avente destinazione a cantina e lavanderia sono utilizzati impropriamente come camera matrimoniale, camera singola e bagno, di conseguenza come vani con permanenza continua di persone, risultano privi dei requisiti di abitabilità.



La stima del piano seminterrato verrà effettuata considerando la sua funzione originaria di cantina e deposito, applicando quindi il relativo coefficiente commerciale (0,25) alla superficie rilevata.

Ciò posto, si dichiara la **non conformità catastale del bene staggito**.
Regolarizzabile mediante: Variazione scheda catastale e relativo Docfa
Variazione planimetria e relativo Docfa: € 400,00
Tributi speciali catastali 886T per nuovo Docfa: € 50,00
Oneri totali: € 450,00

BOX AUTO

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nato [REDACTED] C.F.: [REDACTED]
per la quota di 1/2, [REDACTED] nata [REDACTED] C.F.: [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 ; foglio 32, particella 11, subalterno 15, indirizzo Via Serenella Snc, piano S1, comune Garbagnate Milanese, categoria C/6, classe 8, superficie 14 mq, rendita € 35,43

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario. Classamento automatico del 12/11/1985 in atti dal 14/09/1990 (n. 28/1985).

Confini: da nord in senso orario

Box interno 28, cortile comune, box interno 30, corsello comune di manovra.

Conformità catastale:

Il bene staggito risulta essere conforme alla scheda catastale n. MI0315208 presentata in data 12/11/1985 al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (cfr. all. 4-6).

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA) (cfr. all. 1):

Bene immobiliare composto da un appartamento "duplex" di 2 vani e un servizio igienico, situato al piano rialzato, con annesso balcone e, tramite la scala interna, collegato al cantinato posto nel seminterrato. È presente inoltre una cantina pertinenziale. L'edificio in cui è ubicata l'unità in oggetto è un immobile in linea edificato nel 1957 e situato in zona residenziale periferica del comune di Garbagnate Milanese, nelle vicinanze della stazione ferroviaria.

Il box auto è invece situato nel piano interrato di un complesso di due edifici a L, situati sulla stessa via della residenza, realizzati nel 1984.

Caratteristiche zona: periferica, in una zona a destinazione residenziale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con buona dotazione di parcheggi.

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

Servizi offerti dalla zona: Parrocchia S. Giovanni Battista, Farmacia, Biblioteca Civica, area cani serenella, Campo sportivo comunale Quadrifoglio, negozi di vicinato.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Centri limitrofi: Cesate, Caronno Pertusella, Lainate, Arese, Rho, Bollate.

Attrazioni paesaggistiche: Giardino Serenella, Giardino dell'Agrifoglio, Parco Quadrifoglio, Parco delle Groane

Attrazioni storiche: -

Principali collegamenti pubblici: Fermata di Garbagnate Milanese del passante ferroviario linee S1-S3 distante 2 km. Fermata di Garbagnate Parco Groane del passante ferroviario linee S1-S3 distante 400 m.

Trasporto su gomma (autobus) linee Z122-Z192 (Rho – Arese – Garbagnate Milanese) via Gobetti distante 600 m.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dai debitori e dai due figli (uno dei quali maggiorenne) (cfr. all. 8) e di conseguenza è da considerarsi "libero al decreto di trasferimento".

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: (cfr. all. 10)

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** derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO, Notaio Cantiello Ugo in data 03/11/2003 ai nn. 4864 trascritto a Milano 2 in data 13/11/2003 ai nn. 34778/164150;

- Comunicazione n. 25346 del 16/10/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 14/05/2009
- Cancellazione totale eseguita in data 19/10/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D. Lgs 385/1993)

- **Ipoteca volontaria** a favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. contro [REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] per la quota di 1/2; Derivante da: 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Capitale € 145.433,58 Totale € 290.867,16; Notaio Cantiello Ugo in data 14/05/2009 ai nn. 15733/10904 trascritto a Milano 2 in data 28/05/2009 ai nn. 64459/13044;

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di 2WORLDS S.R.L. contro [REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] per la quota di 1/2; Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Milano in data 24/05/2019 ai nn. 16609 trascritto a Milano 2 in data 17/07/2019 ai nn. 93733/61193;

4.2.3 Altre trascrizioni:

- **Atto tra vivi – COMPRAVENDITA** a favore di [REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] per la quota di 1/2 contro [REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] per la quota di 1/2, Derivante da: COMPRAVENDITA, Notaio Cantiello Ugo in data 03/11/2003 ai nn. 4863/2638 trascritto a Milano 2 in data 13/11/2003 ai nn. 97786/164149.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Dell'Appartamento, cantinato al piano seminterrato, cantina:

Spese di gestione condominiale: (cfr. all. 13)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa 950,00 €

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute: 4.644,78 € oggetto di decreto ingiuntivo n. 11104/17 pronunciato dal Giudice di Pace di Milano in data 03/03/2017 (cfr. all. 13)

- millesimi di spese di gestione: 88/1020

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO – l'appartamento è ubicato al piano rialzato raggiungibile mediante scala comune priva di servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Certificazione Energetica: Assente.

Indice di prestazione energetica: -

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Nessuna.

Del box auto:

Alla data del sopralluogo il debitore non è stato in grado di fornire l'importo delle spese condominiali riguardanti l'autorimessa ed il nominativo dell'amministratore di condominio del complesso immobiliare "I Gemelli" di via Serenella 17 all'interno del quale è situato il box auto. In assenza altresì di alcuna targhetta identificativa al di fuori dei fabbricati lo scrivente perito non è in grado di indicare le spese di gestione, i millesimi di proprietà e gli eventuali insoluti del bene in oggetto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: (cfr. all. 5-11)

Dell'Appartamento, cantinato al piano seminterrato, cantina:

L'immobile pignorato, fg. 24 part. 350 sub. 803, è originato tramite fusione dai subb. 5 e 502

- Fg. 24 part. 350 sub. 5

Proprietarie: [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

[REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

[REDACTED] proprietarie ante ventennio al 18/02/1973. In forza di atto di assegnazione.

Proprietari: [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni, [REDACTED] nato [REDACTED]

[REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni, dal 18/02/1973 al 03/11/2003. In forza di atto di compravendita del 18/02/1973 rep n. 247754/8077 notaio Giuseppe Fiore, trascritto il 29/11/1973 ai n. 55054/46649.

Proprietari: [REDACTED] nato [REDACTED] C.F.: [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni, [REDACTED] nato [REDACTED] C.F.: [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni, dal 03/11/2003 ad

attuali proprietari. In forza di atto tra vivi – compravendita del 03/11/2003 rep n. 4863 notaio Cantiello Ugo, trascritto il 13/11/2003 ai n. 97786/164149.

- Fg. 24 part. 350 sub. 502

Proprietari: [REDACTED], nato [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

[REDACTED] nato [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

[REDACTED] nato [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

[REDACTED] nato [REDACTED] C.F.: [REDACTED], [REDACTED] nato [REDACTED]



[REDACTED] C.F.: [REDACTED] proprietari ante ventennio al 19/09/1994. In forza di atto di assegnazione.

Proprietari: [REDACTED] nat [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

[REDACTED] nat [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

[REDACTED] nat [REDACTED] C.F.: [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED] na [REDACTED] C.F.: [REDACTED] dal 19/09/1994 al 11/05/2000. In forza di atto di compravendita del 19/09/1994 rep n. 67199/7473 notaio Matarrese Pasquale, trascritto il 05/10/1994 ai n. 81333/50512.

Proprietari: [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

per la quota di 1/4, [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/4, [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2, dal 11/05/2000 al 28/10/2003. In forza di atto di scrittura privata del 11/05/2000 rep n. 6119 notaio Gabriella Passaro, trascritto il 21/07/2000 ai n. 73026/49602.

Proprietari: [REDACTED] na [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni, [REDACTED] na [REDACTED]

[REDACTED], C.F.: [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di comunione dei

beni, dal 28/10/2003 al 03/11/2003. In forza di atto di divisione del 28/10/2003 rep n. 4841

notaio Cantiello Ugo, trascritto il 07/11/2003 ai n. 161551/96513.

Proprietari: [REDACTED], na [REDACTED] C.F.: [REDACTED] per la

quota di 1/2 in regime di comunione dei beni, [REDACTED] nat [REDACTED]

C.F.: [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni, dal 03/11/2003 ad

attuali proprietari. In forza di atto tra vivi - compravendita del 03/11/2003 rep n. 4863 notaio

Cantiello Ugo, trascritto il 13/11/2003 ai n. 97786/164149.

Del box auto:

Proprietario/Titolare: [REDACTED] con sede [REDACTED]

[REDACTED] proprietario ante ventennio al 20/12/1985. n forza di atto di assegnazione.

Proprietari: [REDACTED] nato [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni, [REDACTED] nat [REDACTED]

[REDACTED] C.F.: [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di comunione dei

beni, dal 20/12/1985 al 03/11/2003. In forza di atto di compravendita del 20/12/1985 rep n.

31623/8818 notaio Antonio Rezia, trascritto il 15/01/1986 ai n. 6500/5273.

Proprietari: [REDACTED], nat [REDACTED], C.F.: [REDACTED] per la

quota di 1/2 in regime di comunione dei beni, [REDACTED]

C.F.: [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni, dal 03/11/2003 ad

attuali proprietari. In forza di atto tra vivi - compravendita del 03/11/2003 rep n. 4863 notaio

Cantiello Ugo, trascritto il 13/11/2003 ai n. 97786/164149.

7. PRATICHE EDILIZIE: (cfr. all. 7)

7.1 Conformità edilizia:

Dell'Appartamento, cantinato al piano seminterrato, cantina:

- Numero pratica: c/57/0054

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di costruzioni ed opere edilizie - nuova costruzione

Presentazione in data 01/05/1957

- Numero pratica: 54/57

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta di permesso di abitabilità

Presentazione in data 21/12/1959

- Numero pratica: 54/57
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Richiesta di visita dell'Ufficiale Sanitario per il nulla osta di abitabilità
Presentazione in data 30/11/1960

- Numero pratica: D/08/0078
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività per modifiche di assetto distributivo interno
Presentazione in data 13/05/2008

- Numero pratica: D/08/0078
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Certificato di Collaudo Finale
Presentazione in data 09/07/2008

- Numero pratica: -
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Attestazione di richiesta di agibilità effettuata in data 30/11/1960
Presentazione in data 07/10/2010

Nota: L'attestazione del Responsabile Servizio Edilizia Privata [REDACTED] certifica la protocollazione della richiesta di agibilità, in data 30/11/1960, che tuttavia non ha comportato il rilascio del relativo permesso di abitabilità.

Durante il sopralluogo del 15/11/2019 sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto allo stato assentito:

- Nell'appartamento del piano rialzato demolizione del tramezzo costituente l'antibagno, diversa conformazione della scala che porta al piano seminterrato e presenza di un muretto basso all'interno del soggiorno.
- Nel cantinato al piano seminterrato diversa conformazione del muro confinante a sud con altra proprietà.
- Non vi è alcuna documentazione che testimonia la costruzione del locale cantina pertinenziale e di tutte quelle condominiali, in quanto il piano seminterrato è presente soltanto nelle planimetrie degli atti di fabbrica con una conformazione non corrispondente allo stato di fatto.

Nota: il cantinato al piano seminterrato, privo dei requisiti di abitabilità ed identificati nella D.I.A. del 13/05/2008 come locali cantina e lavanderia è utilizzato impropriamente come camera matrimoniale, camera singola e bagno, di conseguenza come vani con permanenza continua di persone.

La Legge Regionale n. 7/2017 (BURL N. 11 del 13/03/2017) promuove il recupero dei vani e locali seminterrati ad uso residenziale, anche in deroga ai limiti e prescrizioni edilizie dei PGT e dei regolamenti edilizi, purché siano rispettate le prescrizioni igienico-sanitarie vigenti, l'altezza interna dei locali destinati alla permanenza delle persone non si inferiore a 2,40 metri e ferme restando le norme vigenti in materia di ambiente e paesaggio.

L'u.i. pignorata, sebbene presenti un'altezza interna nel piano seminterrato di 2,60 m, non rispetta le prescrizioni igienico-sanitarie vigenti in materia di superfici minime aeroilluminanti, di conseguenza non è permesso il suo cambio di destinazione d'uso ai fini abitativi. La stima del piano seminterrato verrà effettuata considerando la sua funzione originaria di cantina e deposito, applicando quindi il relativo coefficiente commerciale (0,25) alla superficie rilevata.



Ciò posto, per quanto precede, si dichiara la non conformità edilizia del bene staggito e si elencano quindi gli oneri necessari alla legittimazione di dette opere.

Sanzione amministrativa per CILA in sanatoria: € 1.000,00

Spese tecniche orientative per predisposizione di CILA in sanatoria: € 800,00

Oneri totali: € 1.800,00

Note: a seguito della conversione in legge del D.L. n. 133/2017, con l'entrata in vigore della legge 11 novembre 2014 n. 164, l'art. 6.7 del Testo Unico dell'Edilizia, dal giorno 12 novembre 2014, prevede per le Comunicazioni di inizio attività libera (CILA) presentate a sanatoria la sanzione amministrativa di € 1.000,00.

Del box auto:

- Numero pratica: 6/84 prot. 4565

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia – nuova costruzione

Presentazione in data 26/03/1984

- Numero pratica: 6/84 prot. 17712

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia – variante in corso d'opera

Presentazione in data 05/12/1986

- Numero pratica: AB/84/0006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Domanda per ottenere il permesso di abitabilità

Presentazione in data 16/02/1987

- Numero pratica: 6/84

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di abitabilità n. 31/90

Presentazione in data 29/11/1990

Ciò posto, per quanto precede, si dichiara la conformità edilizia del bene staggito.



7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3] – Autorimessa [C6]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	di C.C. n. 62 del 30/12/2013
Zona omogenea:	Art. 30 tessuto urbano consolidato di recente formazione
Norme tecniche di attuazione:	Appartamento: art. 34 pr – (TUC-r4) Tessuto residenziale aperto a media densità Box auto: art. 31 pr – (TUC-r1) 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
Metodologie di intervento edilizio	Ammessi tutti gli interventi edilizi con titolo abilitativo diretto
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.



**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] e autorimessa [C6]
Appartamento, cantinato al piano seminterrato, cantina – box auto**

Unità immobiliare a destinazione d'uso abitativa, posta al piano rialzato di un edificio in linea situato nella zona periferica del comune di Garbagnate Milanese, in via Serenella 4, composta da: ingresso, cucina, ampio soggiorno, balcone, disimpegno che conduce al servizio igienico e una scala interna attraverso la quale si giunge al piano seminterrato, dove vi sono 4 vani, identificati sugli atti abilitativi e sulla scheda catastale come cantina, lavanderia e ripostiglio ma utilizzati impropriamente come camere da letto e bagno. Al piano seminterrato è inoltre presente un vano cantina pertinenziale.

Di fronte all'immobile, in via Serenella 17 nel complesso denominato "I Gemelli", nel fabbricato A, è situato nel piano interrato il box auto pertinenziale.

L'alloggio, avente altezza media di 3.02 m, sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq. 57,63; il balcone ha una superficie pari a circa mq 6,13. Il cantinato al piano seminterrato presenta una altezza interna di 2,60 m e una superficie pari a circa mq. 47,77; il vano cantina ha altezza interna pari a 2,89 m e una superficie di mq. 6,30.

Infine il box auto presenta un'altezza interna di m. 2,60 e una superficie complessiva di mq. 17,42.

Quota e tipologia del diritto

1/2 in regime di comunione dei beni di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

1/2 in regime di comunione dei beni di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Superficie complessiva: dell'appartamento circa mq 57,63, del balcone mq 6,13, del cantinato al piano seminterrato mq. 47,77, della cantina mq. 6,30 e del box auto mq. 17,42. (cfr. all. 4)

E' posto al piano: RIALZATO – SEMINTERRATO - INTERRATO

Anno di costruzione: 1957 l'appartamento e vani relativi, 1984 il box auto

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4 di via Serenella e il box auto in via Serenella 17.

L'intero fabbricato dell'appartamento è composto da 5 piani complessi vi di cui 4 fuoriterra.

Stato di manutenzione generale dell'edificio: discreto

Condizioni generali dell'immobile pignorato: L'unità abitativa si presenta in discrete condizioni manutentive. (cfr. all. 2 – 3).

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	- Note: non è stato possibile ottenere informazioni in merito
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: visivamente buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: visivamente buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: visivamente buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: PVC vetro doppio protezione: avvolgibili materiale protezione: PVC condizioni: discrete ad eccezione di un vetro fessurato della portafinestra della cucina
Infissi interni	tipologia: scorrevoli e a libro materiale: legno tamburato condizioni: discrete



Pareti esterne	materiale: a doppia fodera coibentazione: dato non riscontrabile rivestimento: intonaco condizioni: discrete ad eccezione di alcune macchie di umidità e muffa presenti nel soggiorno, cucina e in alcune zone del piano seminterrato
Pavim. Interna	materiale: gres porcellanato condizioni: discrete – materiale: in battuto di cemento nel box auto condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: intonacati condizioni: discrete – presenza tuttavia di macchie di umidità in alcune zone del piano seminterrato
Portone di ingresso	tipologia: porta blindata accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	materiale: ceramica monocottura nel bagno e cucina condizioni: discrete

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: sufficienti conformità: dato non disponibile
Ascensore	assente
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: dato non disponibile
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: dato non disponibile
Fognatura	tipologia: mista recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: dato non riscontrabile condizioni: sufficienti conformità: dato non disponibile
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: sufficienti conformità: dato non disponibile
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti conformità: dato non disponibile
Telefonico	Presenza dell'impianto visivamente non rilevabile.
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in ghisa privi di valvole termostatiche e dispositivi contacalorie condizioni: discrete conformità: dato non disponibile

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico

SI

Riscaldamento:



Esiste impianto di riscaldamento SI
 Tipologia di impianto autonomo con termosifoni in ghisa privi di valvole termostatiche e contacalorie

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione SI

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensore NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi NO

Nota: non è stato possibile ottenere alcun certificato di conformità degli impianti, quindi nella presente stima viene indicato, per via prudenziale, il costo necessario alla stesura da parte di tecnici abilitati di dichiarazioni di rispondenza.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nel computo della superficie commerciale si sono calcolati come coefficienti: il 100% dei muri esterni e dei muri interni; il 50% dei muri interni confinanti con parti comuni e proprietà di terzi.
 Per quanto attiene alla descrizione e determinazione della consistenza ci si è avvalsi preliminarmente della planimetria catastale allegata (cfr. all. 6) e da un successivo analitico rilievo effettuato durante il sopralluogo dell'unità immobiliare oggetto della presente stima (cfr. all. 4).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	57,63	1,00	57,63
Balcone	sup lorda di pavimento	6,13	0,33	2,02
Cantinato al piano seminterrato	sup lorda di pavimento	47,77	0,25	11,94
		111,53		71,59

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio (cfr. all. 12)

Periodo: 1° - 2019

Zona: Garbagnate Milanese/Villoresi, Peloritana, Ferrovia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): **1.250,00**

Valore di mercato max (€/mq): **1.600,00**

Tipo di destinazione: Box

Tipologia: Abitazioni di tipo civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale



Valore di mercato min (€/mq): **800,00**
Valore di mercato max (€/mq): **1.000,00**

Criteri estimativi BorsinoImmobiliare.it

Destinazione d'uso: Abitazioni di tipo civili

Valori relativi a BorsinoImmobiliare.it (cfr. all. 12)

Periodo: gennaio 2020

Zona: Garbagnate Milanese

Tipo di destinazione: Abitazioni e ville

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: in buono stato

Valore di mercato 2° fascia (€/mq): **946,00**

Valore di mercato fascia media (€/mq): **1.041,00**

Valore di mercato 1° fascia (€/mq): **1.135,00**

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: in buono stato

Valore di mercato 2° fascia (€/mq): **757,00**

Valore di mercato fascia media (€/mq): **922,00**

Valore di mercato 1° fascia (€/mq): **1.088,00**

Accessori

<p>Appartamento, cantinato al piano seminterrato, cantina – box auto</p> <p>1. Cantina</p>	<p>Posto al piano S1, composta da 1 vano – sviluppa una superficie complessiva di 6,30 mq. Destinazione urbanistica: Cantina Nota: è stato utilizzato il coefficiente di 0,25 al fine di stabilire la superficie commerciale e il valore attribuito all'u.i. pari a € 1.500,00 al mq. Valore a corpo arrotondato: € 2.500,00</p>
<p>2. Box auto</p>	<p>Posto al piano S1, composto da 1 vano – sviluppa una superficie complessiva di 17,42 mq. Nota: è stato attribuito il valore di € 1.000,00 al mq. Destinazione urbanistica: Autorimessa Valore a corpo arrotondato: € 17.000,00</p>

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima si è basato su due indicatori correntemente assunti dall'Agenzia delle Entrate nella determinazione della stima degli immobili.

Essi sono:

Analisi telematica dei valori riferiti ad unità immobiliari con caratteristiche simili a quella in esame, facendo riferimento ai primari operatori presenti in rete, in particolare ai valori espressi da BorsinoImmobiliare.it ed infine all'osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio.

Sulla base di quanto sopra emerso, a seguito dell'ispezione e del rilievo eseguito, in riferimento



al quesito formulato dal G.E., si evidenzia che:

- il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto a "valore di mercato" che prevede la moltiplicazione della superficie lorda commerciale come in precedenza determinata per i prezzi medi unitari espressi dal mercato immobiliare in zona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MILANO;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO;
 Uffici del registro di MILANO;
 Ufficio tecnico di GARBAGNATE MILANESE;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di Milano, Osservatorio del mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio 1° semestre 2019;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 1.250,00 valore minimo e € 1.600,00 valore massimo – BorsinoImmobiliare.it: parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): € 946,00 2° fascia, € 1.041,00 fascia media e € 1.135,00 1° fascia.
 Considerato il discreto stato manutentivo ed il contesto edilizio in cui si trova il bene staggito, ne scaturisce una stima parametrata di € 1.500,00 al mq.
 Altre fonti di informazione: Analisi telematica dei valori riferiti ad unità immobiliari aventi caratteristiche simili a quella in esame.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento, cantinato al piano seminterrato, cantina – box auto
Abitazione di tipo economico [A3] e autorimessa [C6]
 Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	57,63	€ 1.500,00	€ 86.445,00
Balcone	2,02	€ 1.500,00	€ 3.030,00
Cantinato al piano seminterrato	11,94	€ 1.500,00	€ 17.910,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 107.385,00
Valore corpo			€ 107.385,00
Valore Accessori (cantina – box auto)			€ 19.500,00
Valore complessivo intero			€ 126.885,00
Valore complessivo diritto e quota			Noiosi Alessandro per la quota di 1/2: € 63.442,50
			Vinciguerra Angelica per la quota di 1/2: € 63.442,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento, vani accessori al piano seminterrato, cantina – box auto	Abitazione di tipo economico [A3] – autorimessa [C6]	71,59	€ 126.885,00	Noiosi Alessandro per la quota di 1/2: € 63.442,50
				Vinciguerra Angelica per la quota di 1/2: € 63.442,50



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.	€ 6.344,25
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.787,58
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 450,00
Costi relativi alle spese tecniche di regolarizzazione edilizia:	€ 1.800,00
Costi relativi alle dichiarazioni di rispondenza impianti ed eventuali lavori di adeguamento: (da considerarsi indicativi in quanto non è possibile prevedere eventuali imprevisti in corso d'opera né stabilire con precisione i costi dei professionisti)	€ 250,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 116.253,17
Valore di vendita del lotto nello stato di "occupato" per arrotondamento:	€ 92.800,00
Valore di vendita del lotto nello stato di "libero" per arrotondamento:	€ 116.000,00

Data:
10-01-2020

L'Esperto alla stima
Arch. Walter Scaramuzza

