

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 1.026/2021

Giudice delle esecuzioni: **dottoressa Flaviana Boniolo**

RELAZIONE DI STIMA.

Lotto 1, appartamento.



0. INDICE SINTETICO

Dati catastali

Corpo A

Bene in Garbagnate Milanese via Milano 125; piano settimo.

Categoria A3 (appartamenti di civile abitazione), classe 3, vani 5,5, consistenza 92 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 90 mq, rendita catastale 397,67 Euro.

Dati catastali: **Foglio 32, Particella o mappale 82, Subalterno 21**

Stato occupativo

Corpo A al sopralluogo, libero al fine della procedura e attualmente abitato dal proprietario e arredato.

L'unità immobiliare principale è stata acquistata con "annesso box" identificato da apposito riferimento catastale (F.32, M. 82, S. 174) che non è oggetto di pignoramento; occorre quindi verificare se il box è pertinenziale.

Contratti di locazione in essere.

Nessuno.

Comproprietari.

Nessuno.

Prezzo, al netto delle decurtazioni da libero del Lotto unico, Euro 110.000 (arrotondato).

Per la stesura del presente documento e per i criteri di valutazione dei beni, ci si attiene al quesito del giudice e alle consuetudini della III Sezione immobiliare del Tribunale di Milano.

Dei documenti reperiti (ed eventualmente allegati) non si assume responsabilità: si tratta di una stima sintetica secondo il principio dell'ordinarietà e con valutazione rispetto allo stato dei luoghi riscontrato e con verifica del migliore e più conveniente uso rispetto al segmento di mercato. Si considera l'ambito specifico della vendita forzata. L'accesso e la visione del bene sono avvenuti grazie al custode e in presenza del proprietario e con la sua compiacenza.

Il rilievo è stato effettuato *in loco* sulla base della planimetria, opportunamente verificate nella scala.

LOTTO 1.

Appartamento.

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO.

Corpo A

1.1 Descrizione del bene.

In Comune di Garbagnate Milanese (MI), via Milano 125, unità ad uso abitazione al piano settimo.

L'unità immobiliare principale è stata acquistata con "annesso box" identificato da apposito riferimento catastale (F.32, M. 82, S. 174) che non è oggetto di pignoramento; occorre quindi verificare se il box è pertinenziale.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato.

-, C.f., nato a ... il, residente in ... (...) in via, per il diritto di piena proprietà per la quota intera.
- Comproprietari, nessuno.

1.3 Identificazione al catasto Fabbricati.

Intestazione:

-, C.f., nato a ... il, residente in ... (...) in via, per il diritto di piena proprietà per la quota intera.

Dati identificativi: Foglio 32, Particella o mappale 82, Subalterno 21

Categoria A3 (appartamenti di civile abitazione), classe 3, vani 5,5, consistenza 92 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 90 mq, rendita catastale 397,67 Euro.

Indirizzo: via Milano 125 a Garbagnate Milanese (MI), piano settimo.

Dati derivanti da: **Atto di Provenienza (Allegato D), Visura storica per immobile (Allegato E).**

1.4 Coerenze.

- Piano settimo, in copro unico e in linea di contorno, da Nord in senso orario: pianerottolo e scala condominiale, giardino comune, altro appartamento, giardino comune, altro appartamento.

1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui agli atti di pignoramento e alle note di trascrizione.

Si segnala che l'autorimessa (box annesso all'atto della compravendita) di cui si suppone la pertinenzialità e che ha un diverso riferimento catastale, non risulta pignorata.

2. DESCRIZIONE DEL BENE.

Corpo A

1.1 Descrizione sommaria del Comune e zona.

L'unità si trova nel Comune di Garbagnate Milanese (MI).

I quartieri limitrofi presentano caratteristiche molto simili sebbene non presentino un disegno urbano e una identità altrettanto forti: prevalentemente destinati alle residenze (Garbagnate Milanese negli ultimi 50 anni è stato uno dei quartieri dormitorio da "servizio" della città di Milano).

Fascia/zona: quartiere periferico.

Destinazioni prevalenti: residenziale.

Tipologia prevalente nella destinazione d'uso dell'immobile in oggetto: appartamenti di civile abitazione in condominio.

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi essenziali e accessori.

1.2 Principali collegamenti pubblici.

Garbagnate Milanese è interessato dalla strada provinciale ex SS 233 Varesina.

Sul territorio comunale sono ubicate due stazioni poste sulla ferrovia Milano-Saronno: Garbagnate Milanese-Parco



Groane e Garbagnate Milanese, entrambe di gestione da Ferrovienord e servite da treni suburbani:
 Mobilità urbana
 I trasporti urbani e interurbani di Garbagnate Milanese vengono svolti con autoservizi di linea gestiti da Airpullman.

1.3 Breve descrizione della zona.

Il Quartiere Quadrifoglio è un complesso quasi esclusivamente residenziale situato alla periferia della città di Garbagnate Milanese a Nord della città di Milano. Dal punto di vista del disegno urbano, lo si riconosce anche visto dall'alto: i palazzi hanno una disposizione sul lotto che ricorda un quadrifoglio; accoglie circa 1.200 abitanti sin dagli anni della sua costruzione; fu commissionato da Enpam, ente di previdenza dei medici e inaugurato nel 1972. La proprietà ex Enpam è stata acquistata da Aler nel 2008.

Il quartiere, dall'identità particolarmente forte che si traduce in una certa coesione e organizzazione sociale degli abitanti, è separato dalla restante città da una recinzione trasparente e si configura come un supercondominio caratterizzato da ampi giardini al suo interno oltre che da qualche servizio sociale (ad esempio la scuola materna).

Il quartiere Quadrifoglio potenzialmente è un ambito urbano controllato e gestito a livello unitario, aspetto che lo rende interessante anche rispetto ad altre realtà anche di dimensioni più contenute; inoltre, la configurazione urbana ha prediletto distanze reciproche generose tra i diversi corpi di fabbrica che sono colmate da spazi a verde attrezzato e semplicemente a verde, tra l'altro piuttosto ben curati.

Anche la zona, al di fuori della recinzione condominiale, è caratterizzata dalla presenza di numerosi spazi verdi. Tra questi: il Giardino dell'Agrifoglio, il giardino Selenella, e il parco dei Gelsi in ricordo di una delle attività più fiorenti all'inizio dello sviluppo industriale della città: la coltivazione dei bachi da seta.

A Garbagnate Milanese è presente un ospedale; la zona presenta numerosi servizi e attività commerciali e sono presenti scuole di ogni grado.

1.4 Caratteristiche descrittive esterne (*Rilievo fotografico Allegato A* e *Atti di fabbrica Allegato G*).

Il fabbricato in cui si colloca l'unità oggetto di valutazione fa parte di un intervento più ampio e integrato costruito nei primi anni Settanta. Il Quartiere Quadrifoglio è un complesso quasi esclusivamente residenziale situato alla periferia della città di Garbagnate Milanese a Nord della città di Milano. Limitatamente al piano terra sono presenti unità immobiliari con funzione commerciale o di servizio (tra cui anche un asilo nido / scuola materna) alternate a portici. Il quartiere è recintato e, all'ingresso, è situata la portineria.

Il complesso è composto da diversi corpi di fabbrica estesi in lunghezza e con un notevole sviluppo verticale a partire dal piano terra sui pilotis che realizzano un disegno urbano fortemente riconoscibile; la gronda fortemente aggettante e il parapetto della copertura piana con un andamento mosso, conferiscono carattere agli edifici.

Tra i corpi di fabbrica, lo spazio esterno "di mediazione" è costituito da porticati che accentuano la sensazione di permeabilità visiva, da giardini condominiali e da aree attrezzate per bambini; è inoltre completato da percorsi e corpi di fabbrica bassi destinati a servizi sociali.

In particolare, è costituito da 6 edifici da cielo a terra, individuati con le lettere da A ad F entrambe comprese, con annessa corte comune, e piccola costruzione ad un piano attualmente utilizzata come ufficio per gli addetti all'amministrazione e guardiola del portiere individuata con il mappale 77 sub. 1 e 2, posta tra gli edifici A e B, composta da tre vani, accessori e locale deposito al piano interrato attualmente adibito a cabina Enel oggetto di contratti di costituzione di servitù.

Complessivamente, il Quartiere Quadrifoglio, nonostante alterne vicende dal punto di vista della rilevante quota di proprietà pubblica (la proprietà, fino all'acquisto da Aler nel 2008, è stata di Enpam, Ente di previdenza dei medici) appare in più che buono stato di manutenzione generale (oggi, peraltro, è in corso un intervento finanziato con il Bonus 110) e si differenza da altri casi di complessi molto grandi (con popolazione molto numerosa stimata in 1.200 abitanti) per la presenza di una forte identità propria che si manifesta con iniziative a tutela dei proprietari, con gestione delle comunicazioni di interesse collettivo attraverso canali istituzionali e anche new media.

QUARTIERE QUADRIFOGLIO



Via Milano 125
Garbagnate
Milanese

Immagine 2. Piantina del quartiere.

Nel caso specifico si tratta dell'edificio D, scala 17.

L'Edificio D, di un piano terreno e otto piani fuori terra, insistente sul mappale 82 del Foglio 32, è composto da 141 appartamenti ad uso abitazione distribuiti sul piano terreno e sugli otto piani fuori terra, in 7 scale, dalla numero 17 alla 23: 26 appartamenti ad uso abitazione situati nella sola scala 17.

Sono altresì compresi nel fabbricato 65 boxes ad uso autorimessa privata, posti al piano interrato, oltre a locali per i contatori dell'energia elettrica, per la raccolta dei rifiuti, per la centrale termica ed idrica, un locale adibito a cabina elettrica, nonché locali ad uso magazzino. Il locale contraddistinto con il n. 316, non censito catastalmente, è considerato locale comune a tutte le unità immobiliari del corpo di fabbrica D.

I tipi abitativi sono ben progettati e con dimensioni, sia dei singoli locali che nel loro insieme, più che adeguati. Grandi finestre poste sempre almeno su due lati, rendono le unità luminose. L'altezza interna dei locali è

In sintesi,

Subsistema	Dettaglio	Condizioni
Fabbricato / condominio	<i>Con riferimento al corpo unico</i>	
Fondazioni	materiale/tipologia: c.a.	non verificabile
Strutture verticali	materiale/tipologia: pilastri in c.a.	non verificabile
Solai	in latero-cemento	non verificabile
Murature perimetrali	Tamponamenti a cassa vuota con paramento esterno intonacato e tinteggiato nel colore rosso mattone con fasce marcapiano in klinker grigio. Alla base degli edifici è presente una zoccolatura realizzata con intonaco tinteggiato di grigio scuro	le facciate sono in buone condizioni.
Copertura	Copertura a falde con manto in lastre di alluminio	non verificabile

Portone di ingresso	Cancello pedonale di ingresso al complesso in ferro verniciato.	
	Portone di ingresso alla scala in allumino e vetro.	in buone condizioni e funzionante.
Parti comuni interne ed esterne	Androni pavimentati in pietra naturale tipo Serizzo Antigorio con pareti rivestite in boiserie di legno (in altri casi, sulle scale è presente un rivestimento di tipo plastico); le scale sono rivestite in pietra naturale tipo marmo Botticino e i pianerottoli in pietra naturale tipo marmo Rosso Verona. Percorsi comuni esterni tra le aiuole a verde, pavimentati in asfalto.	
		in discrete condizioni
Fognatura	Fognatura separata con allacciamento a quella comunale.	
		funzionante
Elettrico	Sotto traccia con tensione a 220V; i contatori sono localizzati in spazi comuni.	funzionante
Gas	I contatori sono localizzati all'interno delle unità, sui balconi	funzionante
Antenna collettiva	Assente	
Antifurto	Assente	
Telefonico	Sotto traccia	
Citofonico	Tipo audio	funzionante
A.P.E. condominiale.	2023	
Impianto idrico	Sotto traccia	funzionante
Ascensore	Presente di nuova installazione e accessibile.	
Riscaldamento	Condominiale; acqua calda sanitaria prodotta da scaldacqua collocato all'interno del bagno. <u>A seguito dei lavori in corso anche l'acqua calda condominiale sarà centralizzata.</u>	funzionante

1.5 Caratteristiche descrittive interne (Rilievo fotografico Allegato A).

Corpo A.

L'unità si trova al settimo piano.

Presenta doppio affaccio contrapposto, ampio soggiorno / pranzo con cucina abitabile, due camere da letto (di cui una oggi adibita a soggiorno, un bagno aerato e un ripostiglio lavanderia cieco.

Dal pianerottolo su cui sbarca l'ascensore, si accede ad uno spazio di ingresso piuttosto grande attraverso un portoncino con semplice blindatura. Dall'ingresso è possibile accedere sulla sinistra ad un ambiente unico che comprende la cucina con la zona pranzo e un soggiorno – tinello che si affaccia su una loggia.

Dall'ingresso, sul lato destro si accede ad un grande disimpegno su cui si aprono le porte delle due camere da letto e del bagno aerato oltre che della lavanderia cieca.

Tutti i locali hanno dimensioni generose, ben maggiori del minimo previsto. La struttura puntiforme a travi e pilastri lascia ipotizzare una certa flessibilità distributiva e la possibilità di ridisegno degli spazi in funzione delle nuove esigenze dell'abitare, compatibilmente con il numero di finestre.

Il piano alto permette una notevole illuminazione e comunque anche la visione lontana.

In sintesi,

- altezze interne regolamentari di circa 290 cm.
- doppia esposizione;



- bagno aerato e illuminato direttamente con 4 apparecchi (vasca)
- finitura delle pareti: intonaco al civile e tinteggiatura (vari colori), rivestimenti in piastrelle ceramiche nel bagno e in cucina;
- pavimenti: marmette in pietra naturale nei toni del beige e/o del rosa (ceramica o gres in cucina, nel bagno e nella lavanderia oltre che sul terrazzo /loggia).
- porta d'accesso al piano di ingresso con semplice blindatura
- infissi esterni: originali degli anni Settanta, in legno con vetro singolo e con oscuramento mediante tapparelle con cassonetto interno.
- porte interne: in legno tamburato grandi;
- impianto elettrico: sotto traccia senza certificazione;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto di riscaldamento: condominiale (teleriscaldamento) con caloriferi in ghisa.
- acqua calda sanitaria: autonoma con caldaia posta in cucina. A seguito dei lavori in corso anche l'acqua calda condominiale sarà centralizzata.
- contatore del gas posto nella loggia, in spazio esterno privato.
- contatore elettrico all'esterno dell'unità al piano cantinato in locale tecnico.

Condizioni generali dell'unità: in discrete condizioni.

1.6 Certificazione energetica.

La certificazione energetica è presente e valida sino al 2033 (si segnala che sono in corso lavori di efficientamento energetico che verosimilmente hanno avuto la necessità di far redigere gli APE di tutte le unità interessate); viene identificata una classe G ma si suppone un "salto" almeno di due classi a seguito dei suddetti lavori di efficientamento. Si tratta, in particolare, della pratica edilizia tipo CILAS del 14.02.2022, avente come committente il Condominio Quadrifoglio di via Milano 125 per lavori di manutenzione straordinaria su facciate, frontali balconi, sotto balconi, volumi tecnici - bonus 110% ai sensi del decreto rilancio 34 del 19.05.2020 e successive modificazioni
Data di inizio lavori: 21.02.2022; data presunta di fine lavori: 21.08.2023

1.7 Certificazioni di conformità degli impianti.

La certificazione di conformità degli impianti è mancante.

1.8 Certificazioni di idoneità statica.

La certificazione di idoneità statica è mancante.

3. STATO OCCUPATIVO.

2.1 Detenzione del bene.

Corpo A

Al momento del sopralluogo, effettuato il 18.04.2023, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene, si è constatato che l'immobile (Corpo A) risulta abitato dal proprietario, che lo stesso è arredato (*Rilievo fotografico Allegato A*).

2.2 Esistenza di contratti di locazione.

Il 21.03.2023 è stata fatta Istanza all'Agenzia delle Entrate per verificare la sussistenza di contratti di locazione.

Nonostante i solleciti, non si è ancora avuto riscontro dall'Agenzia delle Entrate sulla sussistenza di contratti di locazione sull'immobile oggetto di valutazione con il proprietario come *dante causam*. Lo stesso proprietario, in ogni caso non ha riportato notizie circa la sussistenza di contratti di locazione registrati in essere.

4. PROVENIENZA (Allegato D).

3.1 Attuale proprietario dal 21.11.2008

-, C.f., nato a ... il, residente in ... (...) in via, per il diritto di piena proprietà per la quota intera.



In forza di Atto di compravendita autenticato dal notaio Massimo Tofoni di Milano il 21.11.2008 numero di repertorio 65.858/13.112, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 15.12.2008 ai numeri Registro generale 195.618 e Registro particolare 128.483 contro la con sede in ..., C.f. e a favore di, per il diritto di piena proprietà e per la quota intera.

L'atto di compravendita comprendeva appartamento e autorimessa annessa.

3.2 Precedenti proprietari.

Al ventennio, dal 19.07.1073 al 21.11.2008 il bene era di proprietà di:

- con sede in ..., C.f. per il diritto di piena proprietà e per la quota intera.

In forza di Atto di compravendita autenticato dal notaio Carlo Nannarone di ... il 19.07.1973 numero di repertorio 23.483/9893, registrato a ..., Atti pubblici, il 24.07.1973 ai numeri 9.9933 volume 2.132, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Milan 2 il 20.07.1973 Registro generale 38.869/3.3484.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegato E).

Dalla *Certificazione notarile* in atti, alla data del 21.11.2021 a firma del notaio Sergio Cincimino di Milano, implementata dall'acquisizione dell'*Atto di provenienza (Allegato D)* e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, per l'immobile (elenco sintetico senza restrizioni - **Allegato D**) + eventuale estrazione di note al ventennio si evince che, oltre a quanto già scritto, non vi sono altri elementi da osservare oltre a quanto segnalato in relazione (vedi anche capitolo finale Note).

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

- Domande giudiziali o altre trascrizioni.
Nessuna.
- Misure penali.
Nessuna.
- Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite ecc...
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso.
Nessuna.
- Eventuali note.

L'unità immobiliare principale è stata acquistata con "annesso box" identificato da apposito riferimento catastale (F.32, M. 82, S. 174) che non è oggetto di pignoramento; occorre quindi verificare se il box è pertinenziale.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso la conservatoria dei Registri immobiliari di Milano 2 il 15.12.2008 ai numeri 195.625/37.273 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito con atto di Massimo Tofoni notaio in Milano, numero di repertorio 65.859/13.113 a carico di, C.f., nato a ... il, residente in ... (...) in via, per il diritto di piena proprietà per la quota intera e a favore di con sede in ..., C.f., domicilio ipotecario eletto in ...,, per la complessiva somma di Euro 240.000.

Pignoramenti.

Pignoramento trascritto a Milano il 22.11.2021 in rettifica a una precedente trascrizione ai numeri 165.529/112.785 numero di repertorio 11485/2021 a carico di, C.f., nato a ... il, residente in ... (...) in via, per il diritto di piena proprietà per la quota intera e, in favore di di via a (...).

Il pignoramento grava sulla quota intera dell'unità oggetto di valutazione.

4.3 Trascrizioni.

Trascrizione tipo Atto di compravendita autenticato dal notaio Massimo Tofoni di Milano il 21.11.2008 numero di repertorio 65.858/13.112, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 15.12.2008 ai

numeri Registro generale 195.618 e Registro particolare 128.483 a carico della con sede in ..., C.f. e a favore di, per il diritto di piena proprietà e per la quota intera.

Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6. CONDOMINIO.

Le unità oggetto di valutazione fanno parte del Condominio Quartiere Quadrifoglio, amministrato da Jedi S.n.c., P. I.v.a. 085300390965

Millesimi di proprietà per l'unità immobiliare; **appartamento m/m 1,624 (+ box) m/m 0,052.**

Spese ordinarie annue medie di gestione immobile; anno 2023, Euro 2.958,11.

Arretrati a carico della proprietà degli ultimi 2 anni (2021+2022), totale Euro 5.038,63.

Spese straordinarie annue di gestione immobile, anni 2021/2023; **è stato deliberato l'efficientamento** del complesso con Bonus 110% ma al momento non vi sono delibere di spese.

Spese straordinarie di gestione immobili, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia (gennaio 2023): non vi sono delibere di spese

Spese condominiali complessive scadute ed insolte alla data della perizia (giugno 2023), Euro 306,50

Tipo di riscaldamento e acqua calda sanitaria: riscaldamento centralizzato condominiale e concluso l'intervento di efficientamento anche l'acqua calda sarà condominiale (attualmente l'acqua calda è prodotta da caldaia posta in cucina).

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese comuni insolte relative all'anno in corso al Decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato (ex art. 63 quarto comma disp. Att. C.c.), nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione delle parti comuni.

6.1. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali.

Dall'*Atto di provenienza* (vedi **Allegato D**) si apprende che esistono alcune servitù (passaggio di cavi e impianti, accesso alla scuola materna interna tra i diversi mappali e subalterni su cui sono stati edificati i diversi corpi di fabbrica, passo carraio e pedonale).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili.

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato il cui ingresso (ascensori a piano rialzato) prevede attualmente una rampa a gradoni dl giardino che attualmente non prevede ausili per i soggetti in carrozzina; all'interno dell'androne la rampa di scale di attualmente superabile mediante rampa. L'appartamento è adattabile.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 01.09.1967.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione e a quelle attuali. All'atto di acquisizione (2008) veniva dichiarata la conformità edilizia e urbanistica.

Con deliberazione di Adozione della Giunta Comunale 62 del 30.12.2013

è stato definitivamente approvato il Piano del Governo del Territorio (PGT), approvato con Delibera di approvazione 28 del 20.06.2014

PGT - Componente geologica

Ambito di influenza del canale Villoresi - Art. 38 NdA del PTCP Provincia di Milano per il 100% dell'area.

Fattibilità geologica: 2a - Aree con caratteristiche geotecniche del primo sottosuolo variabili da scarse a discrete per il 100% dell'area.

PGT - Documento di piano, sensibilità paesaggistica media per il 100% dell'area.

PGT - Piano delle regole - ambiti

Tessuto residenziale saturo a impianto unitario (TUC-r1) per il 100% dell'area.

Ulteriori ambiti ed elementi locali di valenza paesistica: percorsi urbani verdi e *Green way* del canale Villoresi.

6.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (Allegati G).

- Quartiere Quadrifoglio e in particolare l'edificio D è stato costruito sulla base della
- Licenza edilizia 116 del 28.04.1969 protocollo 8.686 e successiva variante approvata in data 21.02.1972 e dichiarato abitabile con permesso del 22.02.1971; in data 28.12.1972 è stato rilasciato dal Sindaco del Comune di Garbagnate Milanese Nulla osta 80/1972, Protocollo 6.837, per la recinzione del Quartiere Quadrifoglio; successivamente all'edificazione non sono stati effettuati interventi edilizi o mutamenti di destinazione che richiedessero licenze, concessioni, anche in sanatoria, o autorizzazioni in genere ad eccezione delle opere di manutenzione straordinaria, ai sensi degli articoli 31 e 48 della Legge 457/78, per le quali è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Garbagnate Milanese autorizzazione 97/88 in data 18.07.1988.

6.2 Conformità urbanistica.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico alle attuali prescrizioni urbanistiche.

6.3 Conformità edilizia.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare (Corpo A) è risultata non conforme all'ultima versione del progetto autorizzato: manca il divisorio tra zona pranzo e soggiorno – tinello e le spalle di separazione tra la zona pranzo e la zona cottura. Cioè si configura uno spazio unico tipo soggiorno con zona pranzo e spazio cottura. Inoltre, non è presente (e non lo è mai stata) la porta finestra che permetteva di accedere dalla cucina alla loggia.

6.4 Conformità catastale.

Al sopralluogo, l'unità risultava non conforme alla planimetria catastale (Allegato F) per gli stessi argomenti relativi alla coerenza con il progetto edilizio.

Per la regolarizzazione sia edilizia che catastale si stimano Euro 1.500 di costi (ipotizzando di lasciare la situazione attuale come è, e di intervenire sulla documentazione mediante una CILA a sanatoria e una conseguente variante catastale.



8. CONSISTENZA

7.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza.

La superficie “londa commerciale” indicativa dell’unità è stata calcolata dall’interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10.750:2005 e DPR n. 138 del 23.03.1998) come segue.

Lotto 1.

Destinazione	Superficie londa (mq)	Superficie utile netta	S.n.r.	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
Corpo A					
appartamento	89,00	79,00	6,85	30%	91,06
					91,06

9. STIMA

8.1 Criterio di stima

Scopo della stima viene identificato con il valore di mercato, inteso come il più probabile prezzo a cui in condizioni di ordinarietà l’unità immobiliare oggetto di valutazione, potrebbe essere oggetto di compravendita.

Più precisamente, l’ipotesi assunta a base del procedimento di stima consiste nel ritenere che l’attuale e più probabile valore dell’unità immobiliare nelle condizioni di cui sopra e secondo quanto precisato nella presente relazione, coincida con il massimo prezzo che un venditore sarebbe disposto ad accettare, in condizioni di ordinarietà, per l’acquisto della suddetta unità, de dotti i costi (materiali, professionali e tributari e di quelli per la loro eventuale messa a norma). L’intero procedimento di stima sarà svolto alla luce del **postulato dell’ordinarietà**: il compratore ipotetico sarà un operatore economico dotato di capacità normali e la formulazione del giudizio in merito al valore al quale il prodotto edilizio potrà essere compravenduto, si baseranno sul medesimo concetto di ordinarietà.

Inoltre, si considerano i **migliori e i più convenienti usi** che, nel caso specifico per gli immobili oggetto di valutazione (rispetto al relativo segmento di mercato), corrispondono a quelli attuali per localizzazione, dimensione, posizione: il migliore e più conveniente uso resta quello attuale.

Non si considera, qui, alcun valore di trasformazione poiché la destinazione d’uso ufficiale è perfettamente compatibile con il “più conveniente e miglior uso”.

Considerato il tipo edilizio, la destinazione d’uso anche in relazione alle percentuali presenti in zona, si è adottato il procedimento di **stima sintetica** considerando l’immobile **a corpo e non a misura**, così come si sono rilevati al momento del sopralluogo, con le riduzioni proprie del caso: infatti, al valore medio di scambio relativo a zone omogenee da diversi punti di vista (anche sociale) e in un periodo di tempo predeterminato (ultimo anno), sono stati applicati **parametri di differenziazione (qui riduzione)** in base alle specifiche degli immobili in oggetto rispetto ad immobili comparabili confrontati con la superficie e con le caratteristiche quantitative e qualitative dell’unità, adeguatamente indicizzate oltre che al caso particolare della vendita forzata. La valutazione tiene anche conto dello stato occupativo.

- Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare – 2° semestre 2022 – Periferica/Garbagnate, che dà quotazioni **da Euro/mq 1.250 a Euro/mq 1.850** per abitazioni di tipo civile in stato di conservazione normale.
- TeMa Milano, periodo: 2° semestre 2012, provincia, Settore Nord Ovest – città di Garbagnate in periferia, valori da Euro/mq 700 a Euro/mq **800 per appartamenti vecchi**.
- Borsino immobiliare, **prezzo medio Euro/mq 1.240 (arrotondato)** per appartamenti di qualità media rispetto alla media nella stessa tipologia.
- Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: diversi immobili comparabili (segmento di mercato molto dinamico) il cui valore oscilla tra 90.000 e 130.000 Euro, nello specifico segmento immobiliare.

8.2 Valutazione.

Lotto 1.

Destinazione	Superficie omogeneizzata	Destinazione	Superficie omogeneizzata	Valore per mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
<u>Corpo A</u>					
appartamento	91,06	appartamento	91,06	1.350,00	122.924,25

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima.

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati in questa relazione.

Valore stimato	122.924,25
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	6.146,21
Regolarizzazione catastale e edilizia	1.500,00
Spese condominiali dell'ultimo biennio	5.000,00
Prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e</u>	110.278,04
arrotondato	110.000,00

La valutazione tiene conto del piano alto, dei lavori in corso e della prospettiva di un generale miglioramento del contesto e delle prestazioni in termini di efficientamento energetico nonché della dinamicità del mercato.

Nota bene. Si tratta di un prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.



10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE.

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE.

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura

- L'unità immobiliare principale è stata acquistata con "annesso box" identificato da apposito riferimento catastale (F.32, M. 82, S. 174) che non è oggetto di pignoramento.
- L'unità immobiliare non è conforme alla planimetria catastale.
- L'unità immobiliare è provvista di Ape che la colloca in classe G; tuttavia, essa, come tutte le unità condominiali, è interessata da lavori di efficientamento energetico che porteranno al "salto di due classi".
- Il Quartiere Quadrifoglio come si apprende dall'atto di provenienza è stato costruito da Empam e rilevato poi da Aler. Verosimilmente esso non è stato costruito con fondi pubblici.

La sottoscritta, architetto Alessandra Ubertazzi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al creditore precedente a mezzo posta elettronica certificata e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Così la sottoscritta riferisce, con serena coscienza di aver ben operato, al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano 19 giugno 2023



ALESSANDRA UBERTAZZI
10083

L'esperto nominato,

13. ALLEGATI

- A. Rilievo fotografico esterno e interno.
- B. **Riscontro dell'Agenzia delle Entrate circa la non sussistenza di contratti di locazione.**
- C. Ispezioni ipotecarie.
- D. Atto di provenienza.
- E. Visura storica per immobile.
- F. Planimetria catastale.
- G. Atti di fabbrica.
- H. Documentazione condominiale