

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 698/2023

Giudice delle esecuzioni: **dottor Maurizio Giuseppe Ciocca**

### RELAZIONE DI STIMA.

Lotto 1, appartamento con cantina.



## 0. INDICE SINTETICO

---

### Dati catastali

#### Corpo A

Bene in Garbagnate Milanese via Principessa Mafalda (63) o 65; piano terra (in realtà, rialzato)

Categoria A3 (appartamenti di civile abitazione), classe 2, vani 4,5, consistenza 58 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 58 mq, rendita catastale 278,89 Euro.

Dati catastali: **Foglio 15, Particella o mappale 432, Subalterno 4**

### Stato occupativo

Corpo A al sopralluogo, libero al fine della procedura e attualmente abitato da una dei proprietari con due figlie e arredato.

### Contratti di locazione in essere.

Nessuno.

### Comproprietari.

Nessuno.

Prezzo Lotto unico da libero, Euro 79.000 (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 con cantina.

## 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO.

---

### Corpo A

#### 1.1 Descrizione del bene.

In Comune di Garbagnate Milanese (MI), via Principessa Mafalda 65, unità ad uso abitazione al piano rialzato con annessa cantina al piano interrato.

#### 1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato.

- ... .., C.f. ... .., residente in ... .. (...), via ... .., per il diritto di piena proprietà, per la quota di 1/2 indivisa.
- ... .., C.f. ... .., residente in ... .. (...), via ... .. per il diritto di piena proprietà, per la quota di 1/2 indivisa.
- Comproprietari, nessuno.

#### 1.3 Identificazione al catasto Fabbricati.

##### *Intestazione*

- ... .., C.f. ... .., nat... il ... .. in ..., residente in ... .. (...), via ... .., per il diritto di piena proprietà, per la quota di 1/2 indivisa.
- ... .., C.f. ... .., nat... .. in ..., residente in ... .. (...), via ... .. per il diritto di piena proprietà, per la quota di 1/2 indivisa.

##### *Dati identificativi*

#### **Foglio 15, Particella o mappale 432, Subalterno 4**

Categoria A3 (appartamenti di civile abitazione), classe 2, vani 4,5, consistenza 58 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 58 mq, rendita catastale 278,89 Euro.

##### *Indirizzo*

via ... .. a Garbagnate Milanese (MI), piani rialzato e interrato.

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

Nota bene: sulla planimetria catastale è indicata via Lavagna 19 a Milano; inoltre, per precisione, l'ingresso avviene dalla via Palestrina. Nella Visura storica per immobile si fa riferimento al piano terra; nel caso specifico si tratta del piano rialzato.

#### 1.4 Coerenze.

Piano rialzato, in copro unico e in linea di contorno, da Nord in senso orario: androne e scale comuni; altra proprietà stessa ditta; altra proprietà, stessa ditta, cortile comune.

Piano interrato, in copro unico e in linea di contorno, da Nord in senso orario: terrapieno, altra cantina, corridoio comune da cui si accede, altra cantina.

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

Si segnala che sulla planimetria catastale è indicata via Lavagna 19 a Milano; inoltre, per precisione, l'ingresso avviene dalla via Palestrina. Nella Visura storica per immobile si fa riferimento al piano terra; nel caso specifico si tratta del piano rialzato.

## 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 interessata 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 gestite da Ferrovienord e servite da treni suburbani.

I trasporti urbani e interurbani di Garbagnate Milanese vengono svolti con autoservizi di linea gestiti da Airpullman.

### 1.3 Breve descrizione della zona.

Si tratta di una zona residenziale posta a Nord del centro cittadino che di fatto rappresenta l'ultima fascia residenziale prima della zona industriale, caratterizzato da medio bassa densità edilizia che si realizza attraverso un edificato puntiforme, prevalentemente caratterizzato da case unifamiliari e condomini di piccole dimensioni, posti al centro dei diversi lotti di pertinenza e connessi alla viabilità principale attraverso una rete di strade a pettine passanti tra i diversi lotti con una maglia ortogonale ma non regolare, molte delle quali a fondo cieco.

Il verde presente è prevalentemente di tipo privato e di pertinenza dell'edificato.

### 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 è posto in zona semicentrale e dista 400 m circa dalla stazione ferroviaria.

Si tratta di un fabbricato di tipo "civile", è stato costruito a metà degli anni Sessanta (ed è quindi precedente alla Legge urbanistica del 01.09.1967) ed è nato come fabbricato per appartamenti da dare in affitto.

Il fabbricato è posto al centro del lotto di pertinenza ed è quindi separato dalla pubblica via.

L'edificio è articolato in 7 piani complessivi (1 piano seminterrato adibito a cantine e locali tecnici, 1 piano terrazzato adibito ad ingresso e residenza e 5 piani adibiti a residenza).

La copertura dell'edificio è a falde con manto di finitura in laterizio. Le facciate dell'edificio hanno finitura in intonaco plastico con lavorazione graffiata, piastrelle in Klinker con inserti in pietra naturale, in generale, in buono stato di manutenzione; l'ingresso dell'edificio presenta pavimentazione in marmo "alla palladiana" rivestimento in legno, intonaco plastico e mosaico in piastrelle in ceramica, in buono stato di manutenzione.

In sintesi,

Subsistema	Dettaglio	Condizioni
<b>Fabbricato / condominio</b>	<i>Con riferimento al corpo unico</i>	
<b>Fondazioni</b>	materiale/tipologia: c.a.	non verificabile
<b>Strutture verticali</b>	materiale/tipologia: a telaio in c.a.	non verificabile
<b>Solai</b>	in latero-cemento	non verificabile
<b>Murature perimetrali</b>	Tamponamenti verosimilmente a cassa vuota con paramento esterno intonacato e tinteggiato nel colore rosso mattone	le facciate sono in buone condizioni.
<b>Copertura</b>	Copertura a falde con manto in laterizio	non verificabile
<b>Portone di ingresso</b>	cancello realizzato con profilati in ferro verniciati.	in discrete condizioni e funzionante.



<b>Parti comuni interne ed esterne</b>	Androne pavimentato in pietra naturale (marmette alla palladiana di colori variabili) con pareti rivestite in boiserie di legno (e pietra naturale a mosaico; le scale sono rivestite in pietra naturale tipo marmo Botticino e i pianerottoli in pietra naturale.	in buone condizioni
<b>Fognatura</b>	Fognatura separata con allacciamento a quella comunale.	funzionante
<b>Elettrico</b>	Sotto traccia con tensione a 220V; i contatori sono localizzati in spazi comuni.	funzionante
<b>Gas</b>	I contatori sono localizzati all'esterno delle unità	funzionante
<b>Antenna collettiva</b>	Assente	
<b>Antifurto</b>	Assente	
<b>Telefonico</b>	Sotto traccia	
<b>Citofonico</b>	Tipo audio	funzionante
<b>A.P.E. condominiale,</b>	assente	
<b>Impianto idrico</b>	Sotto traccia	funzionante
<b>Ascensore</b>	Presente.	
<b>Riscaldamento</b>	Condominiale; acqua calda sanitaria prodotta da caldaia collocata all'interno del bagno.	funzionante

### 1.5 Caratteristiche descrittive interne (Rilievo fotografico Allegato A).

#### **Corpo A.**

L'unità si trova al piano rialzato ed è raggiungibile dal piano stradale attraverso una rampa di scale senza servoscala. Presenta mono - affaccio, un locale soggiorno / pranzo su cui si apre lo spazio cottura, una camera da letto e un bagno aerato, tutti esposti verso Ovest.

Dal pianerottolo si accede ad uno spazio di ingresso attraverso un portoncino con semplice blindatura. Dall'ingresso è possibile accedere sulla destra ad un ambiente unico che comprende il soggiorno su cui si apre lo spazio cottura separato dal soggiorno per la presenza di un gradino a salire verso lo spazio cottura. Il soggiorno si affaccia, tramite un balcone "alla francese", sul cortile comune.

Di fronte all'ingresso a partire dal soggiorno si apre un breve corridoio che conduce al bagno aerato e alla camera. Tutti i locali hanno dimensioni generose.

Si presenta in buono stato di manutenzione sebbene tutte le finiture siano quelle originarie dell'epoca di costruzione dell'edificio.

I pavimenti dei locali di abitazione e del corridoio sono in marmette "alla palladiana" di colore chiaro in buono stato di manutenzione; il pavimento del bagno è in piastrelle in ceramica in buono stato di manutenzione. Le pareti dei locali di abitazione hanno finitura a gesso e idropittura e si presentano in ordine; le pareti della cucina e del bagno presentano rivestimento in ceramica.

I serramenti esterni sono in legno verniciato di colore bianco, con vetro singolo e tapparelle in plastica entro cassonetti anch'essi in legno verniciato di colore bianco; le tapparelle della camera da letto e del soggiorno-pranzo sono dotate di meccanismo di sollevamento elettrico; e porte interne sono del tipo "tamburato", verniciate di colore bianco e con specchiature in vetro smerigliato; la porta di ingresso, presenta semplice blindatura e finitura in legno.

L'appartamento attualmente non è accessibile ai soggetti diversamente abili per la larghezza delle porte, per le dimensioni ed assetto distributivo del bagno e presenza di un gradino tra la zona del soggiorno e lo spazio cottura.



In sintesi,

- altezze interne regolamentari di circa 290 cm.
- singola esposizione;
- bagno aerato e illuminato direttamente con 4 apparecchi (vasca) e lavatrice.
- finitura delle pareti: intonaco al civile e tinteggiatura; 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 e nel bagno
- porta d'accesso al piano di ingresso con semplice blindatura
- infissi esterni: originali degli anni Sessanta, in legno con vetro singolo e con oscuramento mediante tapparelle con cassonetto interno.
- porte interne: in legno tamburato;
- impianto elettrico: sotto traccia senza certificazione;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto di riscaldamento: combustibile funzionante a gas metano con radiatori in acciaio (non originali) a colonne dotati di valvole termostatiche e contabilizzazione dei prelievi volontari;
- acqua calda sanitaria: autonoma con caldaia posta nello spazio cottura;
- contatore del gas posto all'esterno dell'unità immobiliare;
- contatore elettrico posto in locale comune;
- citofono di tipo audio.

Condizioni generali dell'unità: in buone condizioni.

#### 1.6 Certificazione energetica.

La certificazione energetica è assente negli archivi regionali. Verosimilmente l'unità è riferibile ad una classe G.

#### 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 04.10.2023, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene, si è constatato che l'immobile (Corpo A) risulta abitato da un... ei proprietari, che lo stesso è arredato (Rilievo fotografico Allegato A). La cantina è moderatamente ingombra di cose.

#### 2.2 Esistenza di contratti di locazione.

Il 30.01.2024 è stata fatta Istanza all'Agenzia delle Entrate per verificare la sussistenza di contratti di locazione; da interrogazione in Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione o comodato intestati ai soggetti comunicati, in qualità di *danti causam* ed inerenti l'immobile segnalato (**Allegato B**).

### 4. PROVENIENZA (Allegato D).

---

#### 3.1 Attuali proprietari dal 09.03.2005

- ... .., C.f. ... .., nat... il ... .. in ..., residente in ... .. (...), via ... .., per pil diritto di piena proprietà, per la quota di 1/2 indivisa.
- ... .., C.f. ... .., nat... .. in ..., residente in ... .. (...), via ... .. per il diritto di piena proprietà, per la quota di 1/2 indivisa.

In forza di Atto di compravendita autenticato dal notaio Ugo Cantiello di Milano il 09.03.2005 numero di repertorio 7.364/4.333, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 24.03.2005 ai numeri Registro generale 42.179e Registro particolare 21.688 a carico di ... .., C.f. ... .., nato a ... .. il ... .., e a favore di ... .., C.f. ... .., nat... il ... .. in ..., residente in ... .. (...), via ... .., per pil diritto di piena proprietà, per la quota di 1/2



indivisa e ... .., C.f. ... .., nat... .. in ..., residente in ... .. (...), via ... .. per il diritto di piena proprietà, per la quota di 1/2 indivisa.

### 3.2 Precedenti proprietari.

Al ventennio, dal 23.05.2001 al 09.03.2005 il bene è stato di proprietà di:

... .., C.f. ... .., nat... a ... (...) il ... ..

In forza di Atto di compravendita autenticato dal notaio Monica Scaravelli, notaio in Milano, il 23.05.2001 numero di repertorio 16.333/2.949, registrato a Milano il 08.06.2001 al numero 15.837, trascritto il 29.05.2001 al numero 54.150/35.345.1/2001 presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2 da potere di ... .., C.f. ... .., nato a ... (...) il ... ..

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegato E).

Dalla *Certificazione notarile* in atti, alla data del 03.08.2023 a firma del notaio Giulia Barbagallo, notaio in Palermo, 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.  
Nessuna.

### 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 24.03.2005 ai numeri 9.627/42.180 derivante da atto a garanzia di finanziamento a rogito con atto di Ugo Cantiello notaio in Milano, numero di repertorio 7.365/4.334 a carico di ... .., C.f. ... .., nato il ... .. in ..., residente in ... .. (...), via ... .., per il diritto di piena proprietà, per la quota di 1/2 indivisa e ... .., C.f. ... .., nat... .. in ..., residente in ... .. (...), via ... .., per il diritto di piena proprietà, per la quota di 1/2 indivisa e in favore di ... .. con sede in ..., ... .., C.f. ... ..

#### Pignoramenti.

**Pignoramento** trascritto a Milano il 02.08.2023 ai numeri 78.632/111.567 numero di repertorio 16085/2023 a carico di ... .., C.f. ... .., nato il ... .. in ..., residente in ... .. (...), via ... .., per il diritto di piena proprietà, per la quota di 1/2 indivisa e ... .., C.f. ... .., nat... .. in ..., residente in ... .. (...), via ... .., per il diritto di piena proprietà, per la quota di 1/2 indivisa e in favore di ... .., C.f. ... .. con sede in ..., ... ..

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

### 4.3 Trascrizioni.

Trascrizione tipo Atto di compravendita autenticato dal notaio Ugo Cantiello di Milano il 09.03.2005 numero di repertorio 7.364/4.333, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 24.03.2005 ai numeri Registro generale 42.179 e Registro particolare 21.688 a carico di ... .., C.f. ... .., nat... a Milano (MI) il 01.05.1971, e a favore di ... .., C.f. ... .., nato il ... .. in ..., residente in ... .. (...), via ... .., per il diritto di



piena proprietà, per la quota di 1/2 indivisa e ... .., C.f. ... .., nat... .. in .., residente in ... .. (...), via ... .. per il diritto di piena proprietà, per la quota di 1/2 indivisa.

#### 4.4 Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

## 6. CONDOMINIO.

L'unità oggetto di valutazione fa parte di un condominio, amministrato da Sergio Sarcinella, via Fratelli Zoia 220 20152 Milano, cell. 377.9503949 tel. 02.39561235. In data 24.02.2024 l'amministratore ha risposto precisando che all'unità compete la comproprietà di 34,34 / 1.000 degli enti e spazi condominiali ai sensi dell'Art. 1117 del C.C.

A seguito della formalizzazione di un piano di rientro, il debito risulta ad oggi quasi completamente saldato; mancano le ultime rate.

Il Condominio è dotato del servizio di riscaldamento centralizzato, con sistema di contabilizzazione dei prelievi volontari; è presente un ascensore non rilevante per l'appartamento oggetto di valutazione. Non vi è portineria ma servizi di pulizia. Il *Regolamento di condominio* è di tipo "contrattuale" ed è citato nell'atto di provenienza.

Con riferimento alla conformità ed alla sicurezza degli impianti installati nelle parti comuni condominiali (elettrico, citofonico, antenna TV, termico, ascensore), l'amministratore di condominio ha trasmesso la "Dichiarazioni di Conformità dell'Impianto alla Regola dell'Arte" ai sensi Legge 46 05.03.1990 del 10.01.1995, relativa all'impianto elettrico.

Spese ordinarie annue medie di gestione immobile; anno 2023, Euro 1.500 (circa Euro 120 / mese secondo il confronto con immobili comparabili in vendita di cui venivano indicate le spese) e con il riscaldamento si arriva a circa 2.000 Euro /anno.

Spese condominiali complessive scadute ed insolute alla data della perizia, nessuna come riferito dalla proprietaria che vi risiede.

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 insolute 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.

Nessuna.

Si segnala che il Regolamento condominiale è di tipo notarile.

#### 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 di scale dal cortile a piano strada che, attualmente, non prevede ausili per i soggetti in carrozzina.

L'appartamento non è facilmente adattabile per la presenza di un gradino tra la zona dello spazio cottura e il soggiorno; le dimensioni delle porte e la dimensione e la configurazione del bagno andrebbero, inoltre, adeguate.

## 7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 01.09.1967.

In data 24.01.2024 è stata fatta istanza di accesso agli atti. Gli uffici hanno dato riscontro alla richiesta e la visura è avvenuta il 05.03.2024.

Il fascicolo comprendeva tra gli altri documenti la Licenza edilizia 77 del 1963 - Allegato G0 (oltre ad una variante per un sopralzo), il Certificato di Abitabilità 22 del 07.05.1968 - Allegato G1 (con un aggiornamento dopo la costruzione del sopralzo) e il disegno del piano tipo (Allegato G3), oltre al piano seminterrato (ed attico).

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

Tav. 2 Ambiti omogenei: Tessuto residenziale aperto a media densità (TUC-r4);

Tav. 3 Sensibilità del paesaggio, Classe di sensibilità paesaggistica bassa;

Tav. 4.1 Carta dei vincoli - Fattibilità geologica, Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni.

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

Si apprende, leggendo l'atto di provenienza che, successivamente all'edificazione (e prima dell'acquisto da parte degli attuali proprietari) non siano stati effettuati interventi edilizi o mutamenti di destinazione che richiedessero licenze, concessioni, anche in sanatoria, o autorizzazioni in genere; questo ad eccezione delle questioni più oltre indicate e che, in ogni caso, si configurano come di manutenzione straordinaria e che possono essere assentite senza licenze o concessioni nel senso più "alto" del termine, previo pagamento di una sanzione.

### 6.2 Conformità urbanistica.

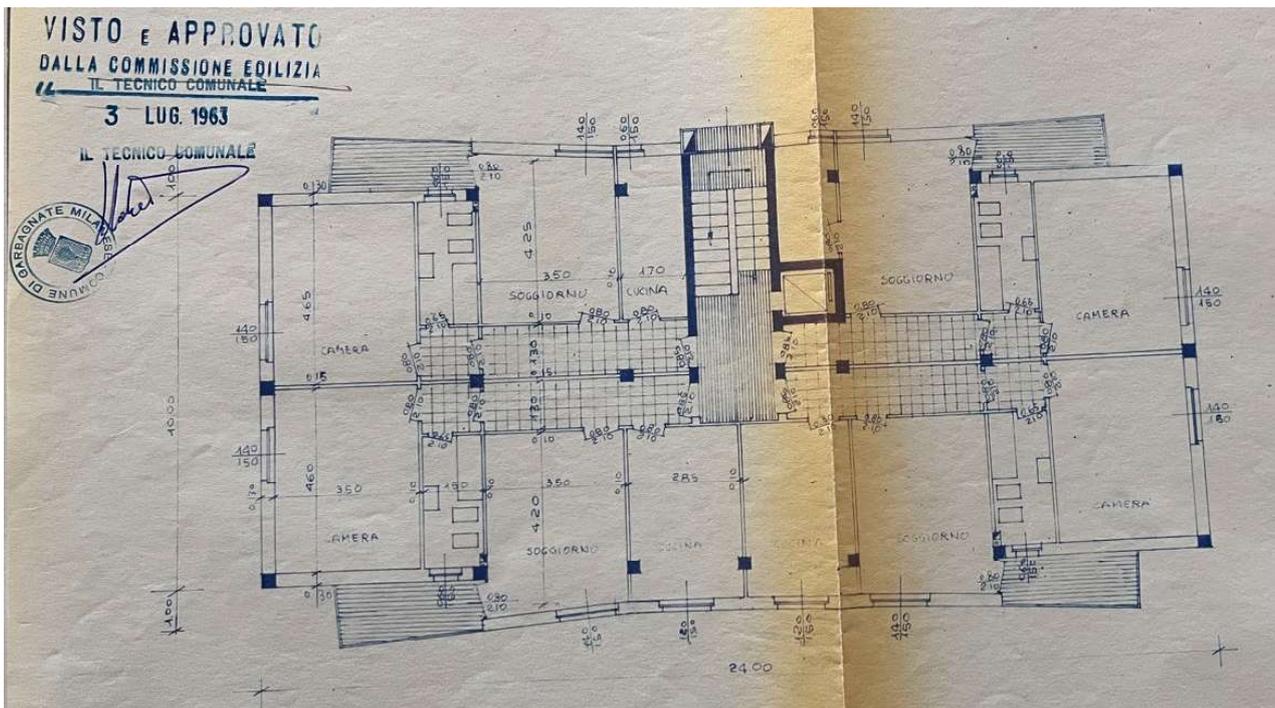
L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico alle attuali prescrizioni urbanistiche.

### 6.3 Conformità edilizia.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare (Corpo A) è risultata verosimilmente non conforme al progetto autorizzato: verosimilmente, infatti, manca il divisorio tra zona cottura e soggiorno ed è presente il dislivello colmato attraverso un gradino.

Originariamente, lo spazio cottura era uno spazio chiuso (cucina), e che esso avesse accesso dall'ingresso e parte del soggiorno era occupata dal corridoio che poi prosegue nella zona notte.

Cioè, oggi si configura uno spazio unico tra soggiorno con zona pranzo e spazio cottura che probabilmente all'origine non c'era e che ha "inglobato" anche parte del corridoio.



Tale configurazione effettivamente difforme dal progetto originario, si potrebbe sanare, ripristinando la situazione come autorizzata mediante la realizzazione di tavolati in cartongesso oppure predisponendo una CILA a sanatoria con un costo di Euro 1.000 per la sanzione oltre a 500 per costi professionali tecnici poiché si ritiene che la situazione possa essere comunque regolamentare rispetto alle norme attuali.

In ogni caso, occorrerebbe predisporre una variante catastale che riproduca lo stato reale con un costo di 350 Euro oltre a 50 Euro di spese.

Per quanto riguarda il fabbricato, si apprende da altre relazioni fatte per unità immobiliari che fanno parte dello stesso fabbricato che in corrispondenza della zona mediana del piano attico è presente un tamponamento in



muratura (che chiude parte del balcone) non rappresentato negli elaborati grafici del progetto.  
 La copertura dell'edificio presenta sezione diversa da quella rappresentata negli elaborati grafici;  
 Il piano seminterrato presenta un assetto distributivo diverso da quello rappresentato negli elaborati grafici.  
 Non è dunque possibile dichiarare la conformità del piano interrato.

#### 6.4 Conformità catastale.

Al sopralluogo, l'unità risultava non conforme alla planimetria catastale (Allegato F) poiché in essa lo spazio cottura era chiuso rispetto al soggiorno. Si segnala anche la presenza di un gradino non rappresentato tra il soggiorno e lo spazio cottura.

## 8. CONSISTENZA

### 7.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza.

La superficie "lorda 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 unico

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Superficie utile netta	S.n.r.	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
appartamento	57,50	49,00	0,00	30%	57,50
cantina			3,00	30%	0,90
	<b>57,50</b>				<b>58,40</b>

## 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 – 1° semestre 2021 – Periferica/Garbagnate zona Ferrovia, che dà quotazioni **da Euro/mq 1.350 a Euro/mq 1.700** per abitazioni di tipo civile in stato di conservazione normale.
- TeMa Milano (Piùprezzi), periodo: 2° semestre 2023, provincia, Settore Nord Ovest – città di Garbagnate in periferia, valori da Euro/mq 800 a Euro/mq **1.000 per appartamenti vecchi**; i valori sono in crescita.
- Borsino immobiliare, **valore minimo Euro/mq 1.230 (arrotondato)** per appartamenti di qualità media rispetto alla media nella stessa tipologia.
- Eventuali immobili analoghi in vendita nel periodo: diversi immobili comparabili (segmento di mercato molto dinamico) il cui prezzo presunto oscilla tra 56.000 (base d'asta) e 110.000 (vendita nel libero mercato) Euro, nello specifico segmento immobiliare.

## 8.2 Valutazione.

### Lotto unico

Destinazione	Categoria catastale	Superficie omogeneizzata	Valore per mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
appartamento	A3	<b>57,50</b>		
cantina		<b>0,90</b>		
		<b>58,40</b>	1.350,00	<b>78.840,00</b>

## 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.

<b>Valore stimato se libero</b>	<b>84.680,00</b>
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	4.234,00
Spese per dare la conformità edilizia catastale (o mediante intervento sull'esistente o mediante pratica edilizia a sanatoria)	1.850,00
Spese condominiali dell'ultimo biennio scadute	0,00
Prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura</u>	
<u>€</u>	78.596,00
<u>arrotondato</u>	<b>79.000,00</b>
Immobile non libero (contratto di locazione valido sottoscritto da meno di un anno e con durata di 4 (+4))	
Se ricorre il caso, prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, occupato</u>	
<u>arrotondato</u>	

La valutazione tiene conto del piano rialzato e non terreno.

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*

- Si segnala che sulla planimetria catastale è indicata via Lavagna 19 a Milano; inoltre, per precisione, l'ingresso avviene dalla via Palestrina. Nella Visura storica per immobile si fa riferimento al piano terra; nel caso specifico si tratta del piano rialzato.
- Si segnala la presenza di un gradino non rappresentato tra il soggiorno e lo spazio cottura.
- L'immobile non è conforme al progetto edilizio ma è conformabile con sanzione e spese.

La sottoscritta, architetto Alessandra Ubertazzi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al creditore procedente 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 marzo 2024



A circular professional stamp of the Order of Architects of the Province of Milan. The text around the border reads 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO' at the top and 'CONSERVATORI E ECONOMI PIAZZA S. PIETRO 10583' at the bottom. In the center, it says 'ALESSANDRA UBERTAZZI'. A handwritten signature in blue ink is written over the stamp.

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.

