

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ING Bank N.V.**

contro: **Sig.ra XXXXXXXXXXXXX e Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

N° Gen. Rep. **1241/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-02-2020 ore 13:00

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



### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

#### Lotto 001 – Corpi 1 e 2

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



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Principessa Mafalda n.45 – Garbagnate Milanese (Mi) - 20024

**Lotto:** 001

**Corpo 1:** Appartamento

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** foglio 15, particella 609, subalterno 12

**Corpo 2:** Autorimessa

**Categoria:** Autorimessa [C6]

**Dati Catastali:** foglio 15, particella 609, subalterno 20

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Principessa Mafalda n.45 – Garbagnate Milanese (Mi) - 20024

**Lotto:** 001

**Corpo 1:** Appartamento

**Possesso:** Occupato dai proprietari

**Corpo 2:** Autorimessa

**Possesso:** Occupato dai proprietari

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Principessa Mafalda n.45 – Garbagnate Milanese (Mi) - 20024

**Lotto:** 001

**Corpo 1:** Appartamento

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** Si

**Corpo 2:** Autorimessa

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** Si

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Principessa Mafalda n.45 – Garbagnate Milanese (Mi) - 20024

**Lotto:** 001

**Corpo 1:** Appartamento

**Creditori Iscritti:** ING Bank N.V. (creditore procedente)

**Corpo 2:** Autorimessa

**Creditori Iscritti:** ING Bank N.V. (creditore procedente)

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Principessa Mafalda n.45 – Garbagnate Milanese (Mi) - 20024



**Lotti:** 001

**Corpo 1:** Appartamento

**Comproprietari:** Sig.ra XXXXXXXXXXXX Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**Corpo 2:** Autorimessa

**Comproprietari:** Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Principessa Mafalda n.45 – Garbagnate Milanese (Mi) - 20024

**Lotto:** 001

**Corpo 1:** Appartamento

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

**Corpo 2:** Autorimessa

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

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Principessa Mafalda n.45 – Garbagnate Milanese (Mi) - 20024

**Lotto:** 001

**Corpo 1:** Appartamento

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo 2:** Autorimessa

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Principessa Mafalda n.45 – Garbagnate Milanese (Mi) - 20024

**Lotto:** 001

**Corpo 1+2:** Appartamento + autorimessa

**Prezzo da libero:** € 210.110,00



Beni in **Garbagnate Milanese (Mi)**  
 Zona Stazione FN  
 Via Principessa Mafalda n.45 – Fabbricato C “Vega”

**Lotto: 001**

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

### Identificativo corpo 1: Appartamento

**Appartamento di tipo economico [A3] sito in Garbagnate Milanese CAP: 20024, Via Principessa Mafalda n.45**

#### Quota e tipologia del diritto

**35/100 di Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà**

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

**65/100 di Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà**

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

#### Identificato al catasto Fabbricati:

##### Intestazione:

Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietaria per 35/100;

Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietario per 65/100;

foglio 15, particella 609, subalterno 12, scheda catastale MI1029123 del 27.11.07, indirizzo Via Principessa Mafalda n.45, piano 2-S3 edificio A, comune Garbagnate Milanese, categoria A/3, classe 3, consistenza 3.5 vani, superficie 77mq, rendita € 253.06

##### Derivante da:

variazione del 09.11.15 – inserimento in visura dei dati di superficie

variazione del classamento del 27.11.08 prot. n. MI0967680 in atti dal 27.11.08

costituzione del 27.11.07 prot. n. MI1029123 in atti dal 27.11.07

Millesimi di proprietà di parti comuni: 32.14;

Coerenze appartamento da atto notarile partendo da nord in senso orario: appartamento sub. 11, vano ascensore e vano scale comuni, area comune sui restanti lati;

Coerenze cantina da atto notarile partendo da nord in senso orario: cantina al sub.14, muro perimetrale, cantina al sub. 10 e corridoio comune di accesso;

Note: le distribuzioni degli spazi interni del 27.11.07 (presenti in catasto) non rispecchiano lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo. Le variazioni eseguite nell'appartamento non fanno seguito a pratiche edilizie presentate. L'appartamento si trova al piano secondo (terzo piano fuori terra/3° piano ascensore) e al di sotto dell'unità abitativa si trovano il piano rialzato e il piano primo. L'ingresso della palazzina si trova sotto il livello del piano strada.

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

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

**piano secondo** – all'interno dell'appartamento venivano rilevati due tipi di abusi edilizi eseguiti senza presentare pratiche edilizie:

Aumento di volumetria - la loggia del terrazzo, posta in aderenza al bagno, veniva chiusa da



una nuova porta finestra, rimuovendo il serramento preesistente di separazione dal soggiorno e veniva realizzato un salottino indipendente.

Diversa distribuzione interna - all'interno del locale cucina è veniva realizzato un tavolato in cartongesso per realizzare una cucina a forma di penisola costituendo un piccolo disimpegno di entrata verso l'ingresso dell'appartamento. All'interno del locale di sgombero venivano realizzate n.2 camere da letto + una cabina armadio (h.min.145 h.max237 h.m.), un bagno + corridoio (h.max 2.37). L'altezza dei locali di sgombero rimaneva invariata rispetto alle planimetrie catastali e sulla copertura venivano realizzati n.2 nuovi lucernari tipo velux (n.2 velux già previsti dall'ultima pratica edilizia presentata).

VERIFICA CONFORMITA' CATASTALE	
PLANIMETRIA CATASTALE	PLANIMETRIA CATASTALE CON MODIFICHE
PIANO SECONDO - APPARTAMENTO PLANIMETRIA PRESENTATA IL 27.11.07	MODIFICHE RILEVATE SOPRALLUOGO DEL 04.12.19
PIANO 2 INTERRATO - CANTINA PLANIMETRIA PRESENTATA IL 27.11.07	NESSUNA MODIFICA RILEVATA SOPRALLUOGO DEL 04.12.19

SULLA SINISTRA PLANIMETRIE CATASTALI (piano secondo e piano 2 interrato) – planimetrie catastali presentate in data 27.11.07.

SULLA DESTRA PLANIMETRIE CATASTALI CON MODIFICHE (piano secondo e piano 2 interrato) - con rappresentato lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo del 04.12.19 con in rosso



le murature di nuova costruzione e in giallo quelle demolite, eseguite entrambe in mancanza di pratiche edilizie presentate.

Regolarizzabili mediante: variazione catastale per migliore identificazione grafica.

Descrizione delle opere da sanare: l'unica modifica catastale che deve essere presentata è quella inerente ai due lucernai del locale di sgombero non presenti sulla planimetria catastale ma previsti dall'ultima pratica edilizia presentata ed il divisorio d'arredo in cucina.

Durante l'accesso agli atti eseguito in data 10.12.19 lo scrivente si confrontava con il tecnico comunale presente nell'ufficio tecnico del Comune di Garbagnate.

In merito agli abusi riscontrati nel locale di sgombero: come impone l'art.63 comma 6 della L.R. 12/05: *"Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di metri 2,40"*. L'altezza media semplice (meno restrittiva della ponderale) dei locali di sgombero attualmente è di  $(237+145)/2=191$ . L'altezza media semplice (meno restrittiva della ponderale) dell'unità immobiliare è di  $(270+191)/2=230$ . La norma, non opera alcun riferimento derogatorio ai bagni, per quanto attiene ai requisiti igienico sanitari dei volumi sottotetto oggetto di recupero. Il bagno dell'appartamento non è dotato dell'altezza media di 240 (avendo h. max 237).

L'aumento di volumetria, realizzato chiudendo la loggia esterna, non è sanabile non essendoci volumetria in eccedenza, le opere interne eseguite non rispettano il regolamento edilizio comunale vigente. Deve essere prevista la messa in pristino dei locali per ripristinare lo stato di fatto iniziale riportato nella planimetria catastale. Nessuna pratica edilizia in sanatoria deve essere presentata. Dopo aver effettuato i lavori di demolizione (apertura della loggia sul terrazzo, demolizione dei tavolati in cartongesso (escluso il divisorio d'arredo in cucina), demolizione del bagno, chiusura di n.2 lucernai e ripristino delle pareti) dovrà essere eseguita la variazione catastale per i lucernai originari ed il divisorio d'arredo in cucina.

variazione catastale: € 550,00

Oneri Totali a partire da: **€ 550,00**

Note sulla conformità catastale: la planimetria catastale dovrà essere variata a seguito delle demolizioni delle opere previste per ripristinare lo stato dei luoghi antecedente.

### Non Conforme

**Dati precedenti relativi al corpo:** Appartamento

## Identificativo corpo 2: Autorimessa di pertinenza

**Autorimessa [C6] sita in Garbagnate Milanese CAP: 20024, Via Principessa Mafalda n.45**

### Quota e tipologia del diritto

**35/100 di Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà**

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

**65/100 di Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà**

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

### Identificato al catasto Fabbricati:

#### Intestazione:

Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietaria per 35/100;

Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietario per 65/100;

foglio 15, particella 609, subalterno 20, scheda catastale MI1029123 del 27.11.07, indirizzo Via Principessa Mafalda n.45, piano S2 edificio A, comune Garbagnate Milanese, categoria C/6, classe 9, consistenza 14mq, superficie 16mq, rendita € 41.21

#### Derivante da:



variazione del 09.11.15 – inserimento in visura dei dati di superficie  
 variazione del classamento del 27.11.08 prot. n. MI0967680 in atti dal 27.11.08  
 costituzione del 27.11.07 prot. n. MI1029123 in atti dal 27.11.07

Millesimi di proprietà di parti comuni: 5.25;

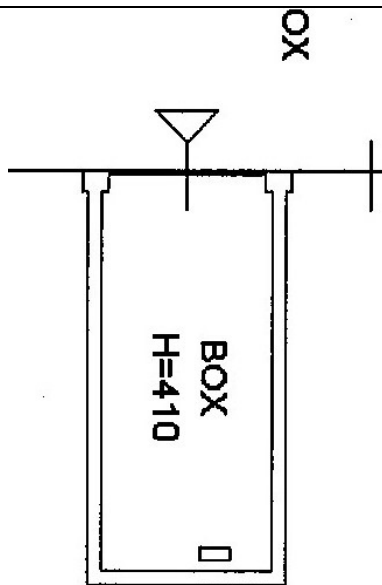
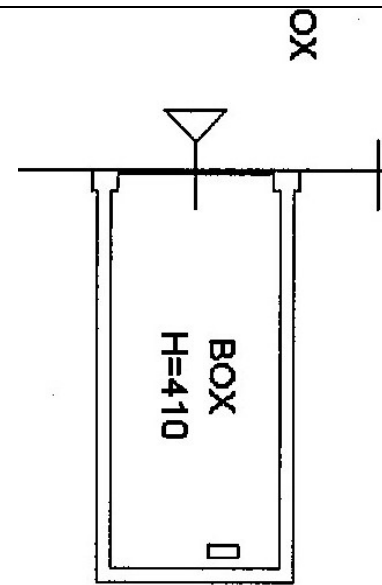
Coerenze autorimessa da atto notarile partendo da nord in senso orario: box, sub.21 e spazio comune di manovra;

Note: le distribuzioni degli spazi interni del 27.11.07 (presenti in catasto) rispecchiano lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo. Autorimessa n.15. Le dimensioni interne sono di 2.48x5.68.

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

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

VERIFICA CONFORMITA' CATASTALE	
PLANIMETRIA CATASTALE	PLANIMETRIA CATASTALE CON MODIFICHE
PIANO 2 INTERRATO - AUTORIMESSA PLANIMETRIA PRESENTATA IL 27.11.07	NESSUNA MODIFICA RISCONTRATA SOPRALLUOGO DEL 04.12.19
	

SULLA SINISTRA PLANIMETRIA CATASTALE (piano 2 interrato) – planimetria catastale presentata in data 27.11.07.

SULLA DESTRA PLANIMETRIE CATASTALI CON MODIFICHE (nessuna modifica riscontrata) - con rappresentato lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo del 04.12.19.

Regolarizzabili mediante: nessuna.

Descrizione delle opere da sanare: nessuna.

variazione catastale: € -----

Oneri Totali a partire da: € -----

Note sulla conformità catastale: l'altezza precisa è di 4.14m.

**Conforme**

**Dati precedenti relativi al corpo:** Autorimessa



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

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

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

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

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

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

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

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

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco delle Groane.

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

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

Linea S1 (Lodi – Saronno)

Linea S3 (Milano Cadorna – Saronno)

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

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

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

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

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

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

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

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

Per arrivare a Garbagnate da Milano, si può percorrere un tratto dell'autostrada dei Laghi e uscire ad Arese. Garbagnate è attraversata da nord a sud dalla strada statale Varesina (SS n. 233). Lo sviluppo delle strade comunali è di circa 60 chilometri.

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

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:**

**Appartamento [A3] sito in Garbagnate Milanese, Via Principessa Mafalda n.45**

**Autorimessa [C6] sita in Garbagnate Milanese, Via Principessa Mafalda n.45**

Durante il sopralluogo effettuato il 04.12.19, in presenza del Custode Giudiziario nominato è stato riscontrato che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta occupata dalla proprietaria. La





proprietaria non partecipava all'accesso all'immobile delegando al proprio amministratore di sostegno.

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

In data 27.11.19 lo scrivente si recava presso L'Agenzia delle Entrate di Milano 2 per eseguire la ricerca dell'esistenza di contratti di locazione intestato ai proprietari sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXX e sig. XXXXXXXXXXXXXXXX in qualità di locatari dell'immobile oggetto di pignoramento. Dalla ricerca effettuata, interrogando l'Anagrafe Tributaria utilizzando il codice fiscale dei proprietari non sono risultati contratti di locazione registrati riguardanti l'immobile in oggetto.

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

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

###### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto.

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

Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto.

###### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto.

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

Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto.

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

###### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; a favore di Intesa Sanpaolo s.p.a. contro Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietari per 1/1; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 280.000,00; Importo capitale: € 140.000,00; A rogito di notaio Rezia in data 08.07.08 ai nn. 5978/3199 rep.; Iscritto/trascritto a Milano in data 22.07.08 ai nn. 24318/97029;

- annotazione n.18440 del 01.09.10 (surrogazione ai sensi art. 8 C. 2 DL 7/07) notaio Mezzanotte in data 29.07.10 a favore di ING DIRECT N.V. trascritta a Milano in data 01.09.10 ai nn. 112155/18440

###### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento del 25.08.19 a favore di ING Bank N.V. contro Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietari per 1/1; Derivante da: precetto iscritto/trascritto a Milano in data 18.09.19 ai nn. 115626/75141;

**Dati precedenti relativi al corpo:** appartamento e autorimessa

###### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.



**Allegato n.3 - ispezione ipotecaria aggiornata dallo scrivente al 18.12.19****4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Corpo 1 - Appartamento [A3] sito in Garbagnate Milanese, Via Principessa Mafalda n.45****Corpo 2 - Autorimessa [C6] sita in Garbagnate Milanese, Via Principessa Mafalda n.45****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1481.00/2061.00€**Spese ordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate e scadute al momento della perizia:**

spese gestioni ultimo biennio: 4058.08€

**Spese condominiali scadute ed insolute totali** alla data della perizia: 4058.08€**Millesimi di proprietà:** 37.39;**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** vialetto di ingresso comune con le altre scale e giardino condominiale molto tranquillo.**Attestazione Prestazione Energetica:** non più presente nella banca dati del Cened (allegato a rogito), ma scaduto il 01.07.18.**Indice di prestazione energetica:** D**Note Indice di prestazione energetica:** /**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non specificati**Avvertenze ulteriori:** non specificate**Allegato n.4 - dichiarazione inerente alle spese condominiali****6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:** il sig. XXXXXXXXXXXXXXXX (attuale proprietario esecutato) succede al sig. XXXXXXXXXXXXXXXX (deceduto il 26.08.10) - proprietario per 65/100 in forza di atto di successione legittima, trascritta a Milano il 07.09.16 ai nn. 100243/63505.

Risulta trascritto il 10.06.15 ai nn. 54790/36229, atto di accettazione tacita eredità, in morte di XXXXXXXXXXXXXXXX, da parte degli eredi, nascente da atto Notaio Magaglio del 04.06.15 rep n. 63537/8541.

**Titolare/Proprietario:** l'immobiliare G.F.C. s.r.l. vende alla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX (attuale proprietaria esecutata) proprietaria per 35/100 e al sig. XXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per 65/100 in data 08.07.08 in forza di atto di compravendita del notaio Rezia n.5977/3189 rep, trascritto a Milano il 22.07.08 ai nn.97028/54547.**Titolare/Proprietario:** l'immobiliare A.S. Di Antonio Seveso e C. s.a.s. vende all'immobiliare G.F.C. s.r.l. - proprietari per 1/1 in data 16.12.05 in forza di atto di compravendita del notaio Rezia n.5405/2761 rep, trascritto a Milano il 30.12.05 ai nn.199718/102216.**Titolare/Proprietario:** l'officina Meccanica Antonio Seveso vende all'immobiliare A.S. Di Antonio Seveso e C. s.a.s. - proprietari per 1/1 in data 04.02.05 in forza di atto di compravendita del notaio Chiodi n.159168/27821 rep, trascritto a Milano il 27.04.05 ai nn.59876/30914.**Titolare/Proprietario:** il sig. Seveso Antonio vende all'officina Meccanica Antoni Seveso - proprie-

tari per 1/1 in data 24.09.85 in forza di atto di compravendita del Notaio Chiodi n.42807/5665 rep, trascritto a Milano il 01.10.85 ai nn.48812/36762.

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

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

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Corpo 1 - Appartamento [A3] sito in Garbagnate Milanese, Via Principessa Mafalda n.45**

**Corpo 2 - Autorimessa [C6] sita in Garbagnate Milanese, Via Principessa Mafalda n.45**

Tipo pratica: permesso di costruire

Oggetto: costruzione complesso immobiliare via Principessa Mafalda – Immobiliare G.F.C. s.r.l.

Presentazione in data: permesso di costruire rilasciato dal Comune di Garbagnate in data 10.02.06 n.78/05 – pratica C/05/0078 e in data 20.09.07 veniva rilasciato Permesso di Costruire in variante n.78/A-Pratica C/05/0078A.

Note: il rogito del 08.07.08 riporta i riferimenti delle pratiche edilizie e dell'anno di costruzione dell'edificio espresse sopra. La parte venditrice, attesta ai sensi e per gli effetti dell'art.47 e 76 del D.P.R. 28.12.00 n.445, che la costruzione dell'immobile dedotto in contratto è stata costruita con le concessioni edilizie citate e che successivamente a tale data non sono state realizzate opere per le quali fosse necessario provvedimenti autorizzativi.

Osservando la visura catastale storica lo scrivente non evidenziava la presenza di variazioni catastali eseguite per una diversa distribuzione degli spazi interni (successive ai permessi di costruire). In data 10.12.19 lo scrivente eseguiva un accesso agli atti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Garbagnate Milanese visionando i permessi di costruire.

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

- permesso di costruire n.78/05
- permesso di costruire in variante 78/A
- calcoli di progetto (superficie volumetrica)
- comunicazione di fine lavori del 06.12.07
- planimetria complesso residenziale
- estratto tavole n.1-2-4-5-6 riguardanti l'appartamento
- certificato di agibilità del 18.04.08;

La planimetria di progetto del permesso di costruire in variante veniva riportata nella pagina seguente per compararla con lo stato dei luoghi dell'appartamento osservato dallo scrivente durante il sopralluogo del 04.12.19.

Certificato di agibilità: rilascio del certificato di agibilità per l'immobile in contratto in data 18.04.08.

Durante l'accesso agli atti veniva visionato ed acquisito il certificato di agibilità del complesso residenziale rilasciato dal Comune di Garbagnate in data 10.08.07.

**Dati precedenti relativo al corpo:** Appartamento ed autorimessa

### 7.1 Conformità edilizia:

**Corpo 1 - Appartamento [A3] sito in Garbagnate Milanese, Via Principessa Mafalda n.45**

**Corpo 2 - Autorimessa [C6] sita in Garbagnate Milanese, Via Principessa Mafalda n.45**

Sono state riscontrate le seguenti modifiche interne eseguite senza pratica edilizia:

**piano secondo** – all'interno dell'appartamento venivano rilevati due tipi di abusi edilizi eseguiti senza presentare pratiche edilizie:

Aumento di volumetria - la loggia del terrazzo, posta in aderenza al bagno, veniva chiusa da una nuova porta finestra e rimuovendo il serramento preesistente, di separazione dal soggiorno, veniva realizzato un salottino indipendente.

Diversa distribuzione interna - all'interno del locale cucina è veniva realizzato un tavolato in cartongesso per realizzare una cucina a forma di penisola costituendo un piccolo disimpegno di



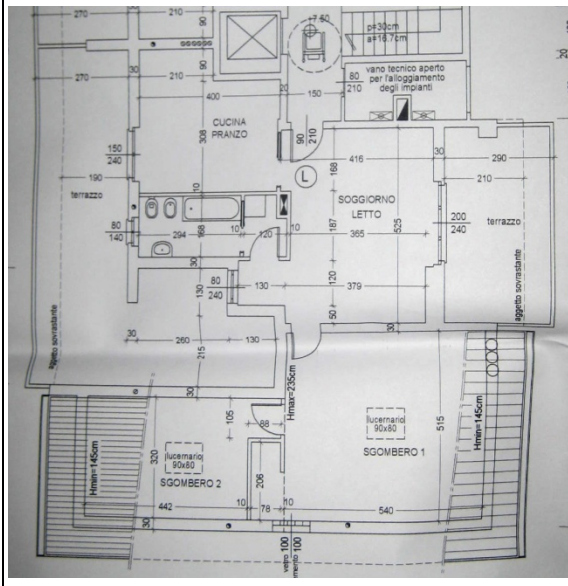
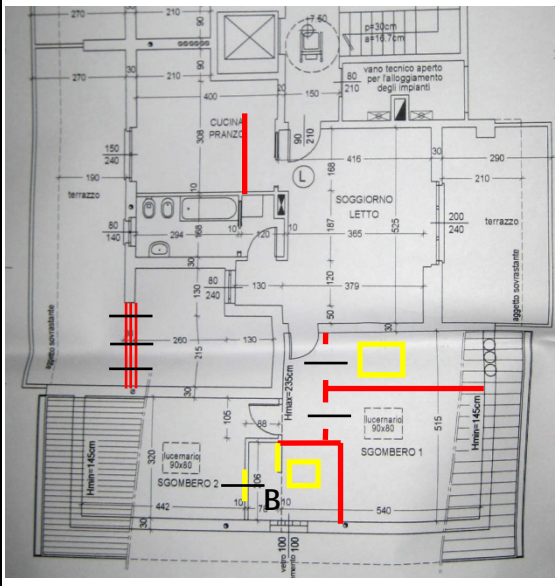
entrata verso l'ingresso dell'appartamento. All'interno del locale di sgombero venivano realizzate n.2 camere da letto + una cabina armadio (h.min.145 h.max237 h.m.), un bagno + corridoio (h.max 2.37). L'altezza dei locali di sgombero rimaneva invariata rispetto alle planimetrie catastali e sulla copertura venivano realizzati n.2 nuovi lucernari tipo velux (n.2 velux già previste dall'ultima pratica edilizia presentata).

Durante l'accesso agli atti eseguito in data 10.12.19 lo scrivente si confrontava con il tecnico comunale presente nell'ufficio tecnico del Comune di Garbagnate in merito agli abusi edilizi rilevati.

Regolarizzabili mediante: ripristino dello stato dei luoghi dell'ultima pratica edilizia autorizzata.

Descrizione delle opere da sanare: in merito agli abusi riscontrati nel locale di sgombero, come impone l'art.63 comma 6 della L.R. 12/05: "Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di metri 2,40". L'altezza media semplice (meno restrittiva della ponderale) dei locali di sgombero attualmente è di  $(237+145)/2=191$ . L'altezza media semplice (meno restrittiva della ponderale) dell'unità immobiliare è di  $(270+191)/2=230$ . La norma, non opera alcun riferimento derogatorio ai bagni, per quanto attiene ai requisiti igienico sanitari dei volumi sottotetto oggetto di recupero. Il bagno dell'appartamento non è dotato dell'altezza media di 240 (avendo h. max 237).

L'aumento di volumetria, realizzato chiudendo la loggia esterna, non è sanabile non essendoci volumetria in eccedenza, le opere interne eseguite non rispettano il regolamento edilizio comunale vigente. Deve essere prevista la messa in pristino dei locali per ripristinare lo stato di fatto iniziale riportato nella planimetria catastale. Nessuna pratica edilizia in sanatoria deve essere presentata. Dopo aver effettuato i lavori di demolizione (apertura della loggia sul terrazzo, demolizione dei tavolati in cartongesso (escluso il divisorio d'arredo cucina), demolizione del bagno, chiusura di n.2 lucernai e ripristino delle pareti) dovrà essere eseguita la variazione catastale per i lucernai originari ed il divisorio d'arredo in cucina.

VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA	
PLANIMETRIA PERMESSO DI COSTRUIRE	PLANIMETRIA PERMESSO DI COSTRUIRE CON MODIFICHE
PIANO SECONDO - PLANIMETRIA VARIANTE RILASCIATA IL 20.09.07	MODIFICHE RILEVATE SOPRALLUOGO DEL 04.12.19
	



SULLA SINISTRA PLANIMETRIA PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE n.78/A (piano secondo) – permesso di costruire rilasciato il 20.09.07.

SULLA DESTRA PLANIMETRIA PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE – STATO DI FATTO SOPRALUOGO/RILIEVO MODIFICHE (piano secondo) - con rappresentato lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo del 04.12.19 con in rosso le murature di nuova costruzione e in giallo quelle demolite, eseguite entrambe in mancanza di pratiche edilizie presentate.

Descrizione delle opere da eseguire: smontaggio delle pareti in cartongesso, demolizione delle spallette in cartongesso, rimozione dei sanitari nel bagno, chiusura di n.2 velux, rimozione del serramento di chiusura della loggia, ripristino della pavimentazione in parquet, ripristino dei fissaggi a parete, stuccatura, preparazione delle pareti, tinteggiatura dei locali, trasporto, smaltimento alle PPDD. Importo stimato a corpo per i lavori di ripristino di 8.000,00€;

pratica edilizia: € -----

lavori di ripristino: € 8000.00

oblazione sanatoria: € -----

Oneri Totali a partire da: € **8000.00**

**Allegato n.6 – accesso agli atti eseguito presso il Comune di Garbagnate**

#### Non Conforme

**Dati precedenti relativi al corpo:** Appartamento

#### Conforme

**Dati precedenti relativi al corpo:** Autorimessa

### 7.2 Conformità urbanistica:

**Corpo 1 - Appartamento [A3] sito in Garbagnate Milanese, Via Principessa Mafalda n.45**

**Corpo 2 - Autorimessa [C6] sita in Garbagnate Milanese, Via Principessa Mafalda n.45**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Il PGT di Garbagnate Milanese è stato approvato il 20.06.2014 dal Consiglio Comunale con delibera.
Zona omogenea:	Ambiti Territoriali Tav. 02 Tessuto urbano consolidato – art. 34 - Tessuto residenziale aperto a media densità
Norme tecniche di attuazione:	
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Dal 30.12.2013 l'avviso di approvazione definitiva e deposito degli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio (PGT) è pubblicato sul BURL
Zona omogenea:	Ambiti Territoriali Tav. 02 Tessuto urbano consolidato – art. 34 - Tessuto residenziale aperto a media densità
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO



Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: nessuna

**Conforme.**

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

### Corpo 1

Descrizione: **Appartamento [A3] sito a Garbagnate Milanese in via Principessa Mafalda n.45**

Unità immobiliare posta al piano secondo (terzo fuori terra) di quattro piani totali (servita da ascensore). Appartamento monolocale con cucina abitabile, ampio locale di sgombero, servizi, due terrazzi e loggia con annessa cantina al piano secondo interrato composto da:

- locale soggiorno affacciato su doppio terrazzo con esposizione a est ed ovest
- locale cucina abitabile con esposizione ad ovest
- locale di sgombero direttamente connesso all'appartamento sullo stesso livello dotato di n.2 lucernari tipo velux
- n.1 bagno finestrato con affaccio ad ovest
- n.2 terrazzi esposti ad est ed a ovest
- n.1 loggia esposta sul terrazzo ovest
- piano 2 interrato – cantina

L'unità immobiliare è dotata di un duplice affaccio finestrato esposto a est ed ovest. L'appartamento si trova in condizioni conservative edilizie/impiantistiche molto buone e non è da ristrutturare.

#### Quota e tipologia del diritto

**35/100 di Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà**

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

**65/100 di Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà**

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

Superficie complessiva lorda commerciale di circa:

**piano secondo** – appartamento **53.3mq** + loggia (sup. 15.2mq – sup. ragguagliata 5mq) + terrazzo est (sup. 16.5mq – sup. ragguagliata 4.1mq) + terrazzo ovest (sup. 27.5mq – sup. ragguagliata 6.8mq) + locale di sgombero (sup. 55mq – sup. ragguagliata 27.5mq) = **96.7mq**

**piano 2 interrato** – cantina (sup. 6mq – sup. ragguagliata 3mq) = **3mq**

**Totale: 99.7mq**

L'edificio è stato costruito nel: 2007

L'unità immobiliare non è stata ristrutturata data la recente costruzione ed è in ottime condizioni

P 2 ha un'altezza interna di: 2.70m

L'intero fabbricato è composto da n.6 piani complessivi di cui fuori terra n.4 e di cui interrati n.2

Stato di manutenzione generale: molto buono

Condizioni generali dell'immobile: le condizioni generali dell'immobile si possono desumere chiaramente dalle foto allegate alla perizia. Gli ambienti dell'appartamento sono dotati di materiali di pavimentazione e di rivestimento di buona qualità (parquet presente in tutte le stanze comprese cucina e bagno). Il bagno è rivestito da gres porcellanato ed è provvisto di finestra. I serramenti in legno sono dotati di vetrocamera e inferriate esterne di sicurezza. L'appartamento è riscaldato da impianto autonomo a gas con caldaietta posta in locale comune al piano (con radiatori a parete) ed è dotato di condizionamento. Le facciate dell'edifi-



cio sono in buone condizioni manutentive e rivestite in mattone paramano. Infine le parti comuni dell'edificio sono in buone condizioni (acensore dotato di boiserie in legno).

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

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>inclinata</b> materiale: <b>legno e lamiera grecata</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	materiale: <b>c.a.</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti e pignatte</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello condominiale	tipologia: <b>anta doppia a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> apertura: <b>motorizzata</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: portone pedonale affiancato con citofoni
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno (vetro doppio)</b> protezione: <b>persiane</b> condizioni: <b>ottime</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>ottime</b>
Manto di copertura	materiale: <b>lamiera grecata</b> condizioni: <b>da verificare</b>
Pareti esterne	materiale: <b>laterizio con intercapedine</b> coibentazione: <b>presente</b> rivestimento: <b>mattone paramano</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet</b> condizioni: <b>buone</b>
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>buone</b>
Portoncino appartamento	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>blindato con pannello in legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>gres</b> condizioni: <b>ottime</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>ottime</b>
<b>Impianti:</b>	
Antenna collettiva	tipologia: <b>parabola</b>



Ascensore	ascensore presente
Citofonico	tipologia: <b>audiocitofono</b> condizioni: <b>buone</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: in <b>possesso della proprietà</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in pvc</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b>
Gas	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>in possesso della proprietà</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubazione sottotraccia</b> condizioni: <b>ottime</b>
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>ottime</b> conformità: <b>in possesso della proprietà</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> - Note: Caldaia murale esterna posta nel locale condominiale posto al piano (anche per acqua calda sanitaria).
Condizionamento	tipologia: <b>presente</b> alimentazione: <b>elettrica</b> tipologia: <b>motocondensante/split</b> condizioni: <b>unità esterna e split in fase di manutenzione</b>

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il prezzo unitario di mercato dell'appartamento è stato valutato pari a 2200,00 €/mq. Dopo aver consultato le agenzie immobiliari poste nelle vicinanze dell'immobile, si è ritenuto di dover considerare il valore massimo delle quotazioni di mercato (rispetto alla tipologia abitazioni civili, in stato conservativo "ottimo" per la Zona Centrale di Garbagnate Milanese) per l'appartamento in oggetto che non è da ristrutturare.

Superficie complessiva lorda commerciale di circa:

**piano secondo** – appartamento **53.3mq** + loggia (sup. 15.2mq – sup. ragguagliata 5mq) + terrazzo est (sup. 16.5mq – sup. ragguagliata 4.1mq) + terrazzo ovest (sup. 27.5mq – sup. ragguagliata 6.8mq) + locale di sgombero (sup. 55mq – sup. ragguagliata 27.5mq) = **96.7mq**

**piano 2 interrato** – cantina (sup. 6mq – sup. ragguagliata 3mq) = **3mq**

**Totale: 99.7mq**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pav.	53.3	1,00	53.3
		<b>53.3+accessori</b>		<b>53.3 +accessori</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2019





Zona: Centrale Villorresi, Peloritana, Ferrovia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1650

Valore di mercato max (€/mq): 2200

**Valore di mercato stimato (€/mq): 2200**

### Accessori

Appartamento

- |                       |                                                                               |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 1. loggia             | (sup. 15.2mq – sup. ragguagliata 5mq)<br>Valore a corpo: <b>€ 11.000.00</b>   |
| 2. terrazzo est       | (sup. 16.5mq – sup. ragguagliata 4.1mq)<br>Valore a corpo: <b>€ 9.020.00</b>  |
| 3. terrazzo ovest     | (sup. 27.5mq – sup. ragguagliata 6.8mq)<br>Valore a corpo: <b>€ 14.960.00</b> |
| 4. locale di sgombero | (sup. 55mq – sup. ragguagliata 27.5mq)<br>Valore a corpo: <b>€ 60.500.00</b>  |
| 5. cantina            | (sup. 6mq – sup. ragguagliata 3mq)<br>Valore a corpo: <b>€ 6.600.00</b>       |

### Impianti:

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento: realizzato nel 2007

Impianto a norma - certificazioni in possesso della proprietà

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo a metano e radiatori

Stato impianto: Funzionante

Epoca di realizzazione/adequamento: realizzato nel 2007

Impianto a norma – certificazioni in possesso della proprietà

Non è stata consegnata la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento – unità esterna e split in fase di manutenzione.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.



## Corpo 2

Descrizione: **Autorimessa [C6] sita in Garbagnate Milanese via Principessa Mafalda n.45**

Vano ad uso autorimessa privata (identificato dal n.15) posto al piano 1 interrato all'interno del cortile del complesso residenziale (sulla verticale del caseggiato) con accesso mediante passo carraio posto sulla via Principessa Mafalda. Autorimessa dotata dell'altezza di 4.14m (l'altezza rende possibile il montaggio di un montauto per la seconda automobile in verticale).

**Quota e tipologia del diritto****35/100 di Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Stato Civile: XXXXXXXXXX

**65/100 di Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Stato Civile: XXXXXXXXXX

Superficie complessiva lorda commerciale di circa:

**piano interrato 1 - box = 15.1mq**

E' posto al piano: interrato 1 nel cortile sulla verticale dell'edificio

L'edificio è stato costruito nel: 1988

Materiali utilizzati: l'autorimessa è dotata ancora dei materiali originari di costruzione

L'unità immobiliare è identificata con: n.15 posto sulla basculante; ha un'altezza interna di circa: 414cm

L'intero zona di parcheggio è composta da autorimesse chiuse posta al piano interrato 1.

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'autorimessa si trova in buone condizioni essendo stata costruita nel 2007 e con manutenzioni periodiche effettuate.

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

Copertura	tipologia: <b>piana</b> materiale: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	materiale: <b>c.a.</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello condominiale	tipologia: <b>anta doppia a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> apertura: <b>motorizzata</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>basculante box</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di blocchi di cls</b> rivestimento: <b>nessuno</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>asfalto</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Plafoni	materiale: <b>soletta prefabbricata</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	materiale: <b>nessuno</b> condizioni: -----



**Impianti:**Antincendio tipologia: **estintore presente**Elettrico tipologia: **canaline sotto traccia** tensione: **220V** condizioni: **buone****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il prezzo unitario di mercato dell'autorimessa è stato valutato pari a 1000,00 €/mq. Dopo aver consultato le agenzie immobiliari poste nelle vicinanze dell'immobile, si è ritenuto di dover considerare il valore massimo delle quotazioni di mercato (rispetto alla tipologia di autorimessa, in stato conservativo "normale" per la Zona Centrale Villorresi, Peloritana, Ferrovia) per il box che presenta un'altezza di 414cm (con basculante chiusa).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box	sup lorda di pavimento	15.1	1,00	15.1
		<b>15.1</b>		<b>15.1</b>

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

Destinazione d'uso: Autorimessa

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1/2019

Zona: centrale Villorresi, Peloritana, Ferrovia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1000

**Valore di mercato stimato (€/mq): 1000**

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento: realizzato nel 2007

Impianto a norma – certificazioni in possesso della proprietà

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

Impianto antincendio:

Presenza di impianto antincendio con estintore.



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

Criterio di valutazione: sulla base di quanto sopra, in seguito alle ispezioni e ai rilievi eseguiti, nonché alle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla “Banca dati delle quotazioni immobiliari”, edito dall’Agenzia delle Entrate del I semestre 2019, del Bollettino della Borsa Immobiliare di Milano (OMI), nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento, altresì, al quesito formulato dal G.E. considerato che:

- trattasi complessivamente di proprietà che gode di condizioni di buona appetibilità per la condizione delle finiture e degli impianti comuni e per il buono stato di conservazione degli stessi;
- il fabbricato presenta una collocazione centrale rispetto al contesto urbano ed ha finiture di tipo signorile;
- l'edificio ha una tipologia a travi e pilastri risalente al 2007;
- a pochi chilometri dall’immobile è presente il casello di Arese/Lainate dell’autostrada dei Laghi che collega il paese alle autostrade;
- nelle dirette vicinanze è presente l’asse viario della statale Varesina che collega il paese a Milano e Varese;
- nelle dirette vicinanze è presente la stazione delle Ferrovie Nord che collega il paese al centro di Milano;
- l’appartamento è dotato di un duplice affaccio finestrato esposto a est ed ovest;
- nelle dirette vicinanze (di facile raggiungimento pedonale) si segnalano diversi servizi commerciali utili ai fruitori dell’immobile;
- l’immobile risulta dotato dei requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi residenziali con permanenza di persone degli stabili attuali;
- la valutazione è in linea con la media dei valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili;
- l’unità immobiliare è distribuita su un unico livello (con ascensore) e non è da ristrutturare;
- l'unità immobiliare in oggetto non è potenzialmente divisibile in due unità abitative avendo una tipologia sviluppata con corridoio centrale ed un unico ingresso.

Lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.E., procederà alla determinazione del valore attuale della piena proprietà dell’unità qui descritta, considerata libera (occupata dai proprietari).

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

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

**8.2 Fonti di informazione:**

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Il prezzo unitario di mercato dell’appartamento è stato valutato pari a 2200,00 €/mq. Dopo aver consultato le agenzie immobiliari poste nelle vicinanze dell’immobile, si è ritenuto di dover considerare il valore massi-



mo delle quotazioni di mercato (rispetto alla tipologia di abitazioni civili, in stato conservativo "ottimo" per la Zona Centrale di Villorresi, Peloritana, Ferrovia) per l'appartamento in oggetto.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Il prezzo unitario di mercato dell'autorimessa è stato valutato pari a 1000,00 €/mq. Dopo aver consultato le agenzie immobiliari poste nelle vicinanze dell'immobile, si è ritenuto di dover considerare il valore massimo delle quotazioni di mercato (rispetto alla tipologia di autorimessa, in stato conservativo "normale" per la Zona Centrale di Villorresi, Peloritana, Ferrovia) per il box che presenta un'altezza di 414cm (con basculante chiusa).

### 8.3 Valutazione corpi

#### Corpo 1 - Appartamento [A3] sito in Garbagnate Milanese, via Principessa Mafalda n.45

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	53.3	€ 2.200,00	€ 117.260,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 117.260,00
Valore corpo			€ 117.260,00
Valore Accessori			€ 102.080,00
Valore complessivo intero			€ 219.340,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 219.340,00

#### Corpo 2 - Autorimessa [C6] sita in Garbagnate Milanese, via Principessa Mafalda n.45

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Autorimessa	15.1	€ 1.000,00	€ 15.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 15.100,00
Valore corpo			€ 15.100,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 15.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 15.100,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota 1/1
Appartamento	Appartamento [A3], con annessi n.2 terrazzi, loggia, locale sgombero e cantina	53.3+accessori	€ 219.340,00	€ 219.340,00
Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	15.1	€ 15.100,00	€ 15.100,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min. 5% ):

€ 11.722,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 0,00



Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 4.058,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale a partire da:	€ 8.550,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a partire da:	€ 1.694,00

#### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto Corpo 1-2:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di "libero":	€ 210.110,00
----------------------------------------------------------------------	--------------

Milano il 23/01/2020

#### Arch. Luca D'Angelo

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

#### ALLEGATI

Si allegano in calce alla seguente perizia:

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

