

INDICE SINTETICO

Bene: Via Varese n. 156 – GARBAGNATE MILANESE (MI)

Lotto Unico: nuda proprietà di appartamento con cantina

1. Dati Catastali

Categoria: Abitazione di tipo economico [A/3]

Dati Catastali: Foglio 14 - particella 204 - subalterno 24

2. Stato di possesso

L'immobile risulta occupato [REDACTED] con contratto di locazione registrato.

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica in merito a contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle entrate in data 24/07/2019.

A seguito di interrogazioni effettuate all'Anagrafe Tributaria, risulta, alla data della presente relazione, registrato un contratti di locazione gravante sull'immobile oggetto di pignoramento.

Contratto di Locazione ad uso abitativo:Locatore: [REDACTED]Conduttore: [REDACTED]Stipulato il: 02/07/2018Registrato il: 01/08/2018 serie 1T, numero 1937 presso l'Ufficio di DPPV UT di VogheraDurata: dal 02/07/2018 al 01/07/2022 (rinnovabile automaticamente salvo disdetta)Canone di locazione: € 6.000,00 (rate mensili da € 500,00)Cauzione: € 1.500,00

Si allega, in calce alla presente, copia del contratto di locazione.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: no4. Creditori Iscritti

➤ CONDOMINIO LE PIANTE Via Varese n.156 Garbagnate Milanese (C.F. 95560140154)

5. Comproprietari:

➤ [REDACTED] Proprietà per 1/2

➤ [REDACTED] Proprietà per 1/2

➤ [REDACTED] Usufrutto

6. Misure Penali: nessuna7. Continuità delle trascrizioni: SI8. Valore NUDA PROPRIETA': € 80.500,00Valore NUDA PROPRIETA' con immobile occupato: € 64.500,00

Caratteristiche zona: residenziale con attività commerciali ai piani terra degli immobili con affaccio sulla via

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi liberi e a pagamento lungo la via
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti centri limitrofi: Milano

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Attrazioni paesaggistiche: canale Villoresi e Parco comunale "delle betulle"

Attrazioni storiche: -

Principali collegamenti pubblici: Strada Statale 233 Peloritana (0,80 Km), Autostrada del Laghi (8,00 km), Stazione ferroviaria di Garbagnate Milanese (1,50 km)

Servizi offerti dalla zona: Centro Commerciale (ottimo), Ospedale di Garbagnate Milanese (buona), scuole (buona), negozi vendita al dettaglio (buono)

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta occupato [REDACTED] con contratto di locazione registrato. Il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica in merito a contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle entrate in data 24/07/2019.

A seguito di interrogazioni effettuate all'Anagrafe Tributaria, risulta, alla data della presente relazione, registrato un contratto di locazione gravante sull'immobile oggetto di pignoramento.

Contratto di Locazione ad uso abitativo:

Locatore: [REDACTED]

Conduttore: [REDACTED]

Stipulato il: 02/07/2018

Registrato il: 01/08/2018 serie 1T, numero 1937 presso l'Ufficio di DPPV UT di Voghera

Durata: dal 02/07/2018 al 01/07/2022 (rinnovabile automaticamente salvo disdetta)

Canone di locazione: € 6.000,00 (rate mensili da € 500,00)

Cauzione: € 1.500,00

Si allega, in calce alla presente, copia del contratto 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

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* nessuna

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* nessuna

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

4.2.1 *Iscrizioni:* nessuna

4.2.2 *Pignoramenti:*

➤ Pignoramento

A favore di: CONDOMINIO LE PIANTE

Via Varese n.156 Garbagnate Milanese (C.F. 95560140154)

Contro:

[REDACTED]

nuda proprietà per 1/2

➤ [REDACTED]

nuda proprietà per 1/2

Derivante da: Verbale di pignoramento

Rogante: Atto giudiziario del Tribunale di Milano in data 23/02/2019 n. rep. 5020

Trascritto a: Milano 2 in data 18/03/2019 ai nn 33174/21836



4.2.3 *Altre trascrizioni:* nessuna

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* nessuna

4.3 Misure Penali
nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

- ✓ Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 2.000,00
- ✓ Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: si rimanda ad atto di pignoramento

Amministratore di condominio: studio Vefo snc

Millesimi di proprietà: compete all'immobile in oggetto quota di proprietà sulle parti ed enti comuni in regione di 16,71/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'immobile condominiale dispone di ascensore funzionante al servizio dei piani. La fruibilità degli spazi interni, nel caso di persone diversamente abili, dovrà essere adattata con particolare riferimento ad un bagno.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: presenza di ascensore condominiale; assenza di servizio di portineria

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

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

Avvertenze ulteriori: attualmente l'occupante utilizza una cantina diversa rispetto a quella assegnata all'immobile

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario ante ventennio fino al 28/10/1971:

[REDACTED]

In forza di atti antecedenti al ventennio ed edificazione, in base alla Nulla Osta n. 246 rilasciato il 21.11.1962.

Proprietario 28/10/1971 (ante ventennio) ad oggi:

[REDACTED]

➤ [REDACTED]

In forza di atto d'acquisto a rogito del notaio dott. Rodolfo Parigi in data 28.10.1971 al n. di rep. 142305, registrato a Milano il 10.11.1971 al n. 19195 serie G e trascritto a Milano, ora Milano 3, il 19/11.1971 ai nn. 75400/59296.

[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta n.246 del 21.11.1962

Intestazione: dott. Ulrico Lucarelli

Tipo pratica: Nulla Osta

Opere richieste: costruzione di n.2 edifici d'abitazione

Permesso di abitabilità: rilasciato il 09/02/1964

D.I.A. 98/0121 (Denuncia di inizio attività)

Intestazione: Condominio "Le Piante"

Tipo pratica: D.I.A. (Denuncia di inizio attività)

Opere richieste: Formazione di nuovo tettuccio a copertura ingresso pedonale

Presentata il: 17/04/1998 prot. 17685



Copia della documentazione sopra indicata è allegata alla presente perizia.

Si segnala che alcune pratiche edilizie non sono state visionate in quanto non più presenti nell'archivio del Comune di Garbagnate Milanese

7.1 Conformità edilizia:

Difformità riscontrate: nella pratica edilizia sopra riportata l'appartamento in oggetto risulta più ampio con l'annessione di ulteriore locale. Viene rappresentata come trilocale con servizi (bagno e cucina). Di fatto il costruttore ha predisposto, per ogni piano dell'edificio, n.4 unità abitative identiche costituite da due locali oltre servizi (bagno e cucina). Anche l'accatastamento del bene, avvenuto in data 25.03.1965 raffigura l'immobile come di fatto si presenta oggi.

Si precisa che il comune di Garbante Milanese ci ha riferito di ulteriori pratiche edilizi non reperite presso l'archivio. E' dato pensare che la variante sia riportata nelle pratiche mancanti e non visionate.

Regolarizzabile tramite: presentazione di pratica edilizia in sanatoria con evidenziato lo stato di fatto attuale.

Costi di regolarizzazione:

1. Pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato: € 1.500,00 + iva
2. Sanzione amministrativa: € 1.000,00

Totale: € 2.500,00

I costi esposti sono puramente indicativi. Sarà cura dell'interessato all'acquisto, verificare quanto sopra indicato anche mediante colloqui con i tecnici del Comune di Garbagnate Milanese.

I costi quantificati sono stati detratti dal valore d'asta del bene.

Descrizione: Appartamento con cantina

In Comune di Garbagnate Milanese (MI) – Via Varese n.156, in complesso condominiale denominato “Le Piante”, appartamento posto al piano quinto con triplo affaccio. L'immobile è composto da ingresso con funzioni di disimpegno, soggiorno, cucina e camere doppia oltre a bagno areato ed illuminato naturalmente. Sono presenti n.2 balconi e cantina di pertinenza al piano cantinato ed accasabile da vano scala comune. L'immobile condominiale risale agli inizi degli anni '60 e si trova, complessivamente, in discreta condizione di mantenimento con finiture risalenti all'epoca di edificazione del complesso condominiale.

Condizioni generali: modeste

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni (serramenti esterni):	tipologia: anta a battente materiale: legno con vetro singolo protezione: tapparelle avvolgibili in materiale plastico
Infissi interni (porte interne):	tipologia: a battente materiale: legno con inserto in vetro
Porta d'ingresso	tipologia: ad anta di tipo semi blindata
Pavim. Interna	Intero immobile: piastrelle ceramiche
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle ceramiche
Plafoni	materiale: stabilitura superiormente verniciata

Impianti:

Elettrico Impianto elettrico: esistente
Tensione: 220 W
Epoca di realizzazione/adequamento: non verificabile
Impianto a norma: non verificabile



Dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive: non reperibile.

Termico	<u>Impianto termico:</u> esistente di tipo condominiale <u>Tipologia:</u> elementi radianti a parete <u>Epoca di realizzazione/adeguamento:</u> non verificabile <u>Impianto a norma:</u> non verificabile <u>Dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive:</u> non reperibile
Ascensore	L'immobile condominiale dispone di ascensore al servizio dei piani
Scarichi	Non si riscontrano scarichi potenzialmente pericolosi

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata in scala 1:200, verificata durante il sopralluogo eseguito dallo scrivente. La superficie "lorda commerciale" dell'unità, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata e pertanto da considerarsi indicativa è di circa 68,50 mq, valutati al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna (muri comuni 1/2, balcone e cantina 25%).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Immobile				
Appartamento	sup lorda di pavimento	65,00	1,00	65,00
Balcone	sup lorda di pavimento	4,50	0,25	1,50
Balcone	sup lorda di pavimento	2,00	0,25	0,50
Cantina	sup lorda di pavimento	6,00	0,25	1,50
				68,50 mq

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO – nuda proprietà

8.1 Criterio di stima:

Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", edito dalla Camera di Commercio nell'anno 2019, nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento altresì al quesito formulato dal G.E., considerato:

- che trattasi complessivamente di proprietà che potrebbe godere di MODESTA appetibilità per il contesto urbano in cui è inserita, in MODESTO stato di conservazione, dotata dei requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi destinati a residenza. La valutazione della stessa è quindi in linea con la media dei valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili;
- che lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.E., procederà alla determinazione del valore venale attuale della quota di proprietà pignorata (nuda proprietà) qui descritta, considerata senza e con vincolo di locazione in corso;
- che il perdurare della crisi economico-finanziaria globale continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni. Il protrarsi dell'incertezza, nonostante la minor difficoltà d'accesso al credito e l'estrema selettività della liquidità disponibile, determinano la limitata mobilità degli operatori attivi, da cui deriva la carenza di concreti elementi di misurazione per stimare un reale livello di allineamento dei valori di mercato. Tale situazione condiziona il mercato immobiliare che risente di tale momento di difficoltà economica con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative.
- 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;

- che 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 2,
- Ufficio Tecnico del comune di Garbagnate Milanese (MI),
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - ✓ Rilevazione prezzi di mercato anno 2019 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
 - ✓ O.M.I. a cura dell'Agencia del Territorio - 1° semestre 2019

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione di tipo economico [A/3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	68,50	€ 1.500,00	€ 102.700,00
Valore corpo			€ 102.700,00
Valore complessivo intero			€ 102.700,00

Calcolo Valore nuda proprietà ed usufrutto

Valore complessivo intero	€ 102.700,00
Età dell'usufruttuario	91 anni
Tasso di interesse legale	0,80%
Coefficiente moltiplicatore	18,75
Valore dell'usufrutto	€ 15.405,00
Valore della nuda proprietà	€ 87.295,00

Riepilogo:

<i>Immobile</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore nuda proprietà</i>
Appartamento con cantina[A/3]	€ 102.700,00	€ 87.295,00

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. € 4.364,75
- Riduzione del 0% per difficoltà alla vendita di 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 (nessuna detrazione dovuta la fatto che il condominio è creditore procedente nella presente procedura): € 0,00
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizio e/o catastale: € 2.500,00
- Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto – nuda proprietà:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

- Prezzo di vendita della nuda proprietà nello stato di "libero": € 80.430,25
Per arrotondamento: **€ 80.500,00**



- Prezzo di vendita della nuda proprietà nello stato di "occupato" con riduzione del 20% per affitto in corso:

Per arrotondamento: € 64.344,20
€ 64.500,00

Allegati

ALLEGATO "A" - Apertura operazioni peritali
ALLEGATO "B" _ Atto di pignoramento
ALLEGATO "C" _ Atto di provenienza
ALLEGATO "D" _ Documentazione catastale
ALLEGATO "E" _ Verifica edilizia
ALLEGATO "F" _ Ispezione conservatoria
ALLEGATO "G" _ Verifica contratti di locazione
ALLEGATO "H" _ Rilievo fotografico
ATTESTAZIONE INVIO PERIZIA

Milano, 14/11/2019

L'Esperto alla stima Arch. Paolo Delfino

