

Bene immobile sito in Garbagnate Milanese (Mi) Via Monte Resegone civ.7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

In Comune di Garbagnate Milanese (Mi) con accesso da via Monte Resegone civ. 7 (catastalmente civ.9), nel fabbricato condominiale "Gamma": piena proprietà per un totale di 1000/1000 dell'**appartamento** al piano secondo, composto da ingresso in soggiorno/cucina, disimpegno, bagno, due camere, un balcone per una superficie lorda di mq. 86 oltre mq. 6 di balcone nonché **due vani cantina** al piano interrato rispettivamente di mq. 9 e 4.

Identificato in catasto come segue:

Intestazione:

Descrizione:

Fg. 23; Mapp. 90, Sub. 9, Cat A/3; classe 3, consistenza vani 5,5 Sup. Cat. mq. 92, P. 2/S1, R.C. €. 397,67. Dati derivanti dalla denuncia di accatastamento del 05.12.1963

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:

Enti comuni - prospetto su cortile comune per due tratte mapp. 90 - unità immobiliare altra proprietà e vano ascensore comune

Coerenze del vano cantina (superficie mq. 4) in blocco unico, da nord in senso orario:

Vano cantina altra proprietà - spazio comune - vano cantina altra proprietà - terrapieno cortile

Coerenze del vano cantina (superficie mq. 9) in blocco unico, da nord in senso orario:

Vano cantina altra proprietà - passaggio comune - vano cantina altra proprietà - spazio comune

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Periferica

Caratteristiche zone limitrofe:

Residenziale

Servizi offerti dalla zona:

Nel Comune di Garbagnate Milanese , Via Monte Resegone è una strada secondaria a senso unico di marcia perpendicolare alle vie Padre E. Vismara e Vittorio Veneto.

In particolare il compendio immobiliare è ubicato in zona periferica distante circa km. 1 dal centro.

La zona è completamente urbanizzata dotata di tutti i servizi primari e secondari, caratterizzata



dalla presenza prevalente d'insediamenti residenziali di tipo civile abitazione

Collegamenti pubblici (Km): il Comune di Garbagnate Milanese fa parte della zona nord/ovest dell'hinterland Milanese posto sul confine con i Comuni di Arese, Lainate, Senago, Cesate e Bollate. La zona è asservita da mezzi pubblici interurbani di superficie oltre che la ferrovia Trenord e gli svincoli autostradali posti a circa 3,5 Km quali permettono un facile collegamento con Milano distante circa km. 20.

3. STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare è di proprietà dei Signori _____ (cognome)
 _____ (nome) nata a _____

per ½ e _____ (cognome) _____ (nome)

C.F. _____ per ½, i quali nell'atto di

acquisto dichiaravano di essere in regime di comunione legale dei beni.

Il sopralluogo presso il compendio immobiliare è stato effettuato attraverso un accesso forzato, alla presenza del Custode Cautelare Avv. _____ in sostituzione dell'Avv. Corsetto .

Dal certificato di residenza storico risulta che allo stato attuale è residente nell'unità immobiliare il signor _____ .

Si rende noto che per la completezza dell'indagine tecnica è stata inoltrata all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Milano – Ufficio Territoriale di Milano 4 istanza per verificare se la Parte Esecutata a far tempo dal 13.06.2008 (data di acquisto) abbiano registrato un contratto di locazione e/o abbiano dichiarato rendite da contratti di locazione regolarmente registrati e se tali rendite siano derivate dall'affitto dell'unità immobiliare pignorata.

A tale proposito si comunica che da interrogazioni al sistema informativo dell'anagrafe tributaria le Parti Esecutate non sono Dante Causa in alcun 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: **Non pervenute**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

4.2.1. Iscrizioni

Iscrizione volontaria:

N. 89173/22400 del 09.07.2008

Contratto di mutuo Notaio _____
 127675/20812

di Milano del 13.06.2008 Rep. n.

A favore:

con sede in Milano C.F. _____



Contro:

Importo capitale: € 190.00,00 durata anni 30
Importo ipoteca: € 285.000,00
Beni: Fg. 23; Mapp. 90, Sub. 9

4.2.2. **pignoramenti**

Pignoramento:

N. 105333/71308 del 24.10.2012

Atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano in data 29.08.2012 rep n. 16476/2012

A favore: con sede in Roma C.F.

Contro:

Beni: Fg. 23; Mapp. 90, Sub. 9

4.2.3. **Altre trascrizioni:** nessuna

4.2.4. **Altre limitazioni d'uso:** nessuna che risulti trascritta;

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. **Conformità urbanistico-edilizia:** non si attesta la conformità edilizia rispetto lo stato rilevato

4.3.2. **Conformità catastale:** non si attesta la conformità catastale rispetto lo stato rilevato

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere allo Studio Amministrazioni Stabili di tel. ; con sede in informazioni in merito alle spese condominiali, attraverso l'allegata comunicazione sottoscritta dallo stesso si evince quanto segue:

a) L'ammontare medio delle spese condominiali annue è di **€. 1.315,70**

b) Spese condominiali scadute e insolte ordinarie nell'anno in corso e nell'anno solc re precedente alla data della perizia €. 3.456,81 oltre €. 644,46 per spese straordina rie per un totale di **€. 4.101,27**

Per la completezza delle informazioni l'ammontare delle spese ordinarie e straordinarie insolte alla data della perizia ammonta ad €. 18.043,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

per



½ ai quali pervenne in proprietà in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio di Milano in data 13.06.2008 rep. 127674/20811 registrato a Milano Atti Pubblici l'08.06.2008 al n. 19686 trascritto a Milano 2 in data 09.07.2008 ai nn. 89172/49938.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1

Oltre il ventennio l'unità immobiliare era di proprietà dei signori

nata a per ½ e nato a per ½ pervenutogli in proprietà in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio di Saronno del 16.09.1966 rep. 138975/4413 registrato a Saronno Atti Pubblici il 27.09.1966 al n.1609 vol. 92, trascritto a Milano il 03.10.1966 ai n. 52281/38757

In forza della denuncia di successione in morte di apertasi a Garbagnate Milanese il 26.04.1995 registrata a Milano il 29.05.1998 al n. 9192 trascritta a Milano 2 il 13.02.1999 ai n. 12219/8834, accettazione tacita di eredita trascritta il 09.07.2008 ai n. 89170/49936 la quota di ½ passa in proprietà ai signori:

N.B. errore nella nota di trascrizione della denuncia di successione in quanto viene trascritto a favore il nominativo di per due volte in luogo di

In forza della denuncia di successione in morte di apertasi a Garbagnate Milanese il 20.04.2007 registrata a Milano il 17.07.2007 al n. 1340 (non trascritta) a cui ha fatto seguito l'accettazione tacita di eredita trascritta il 09.07.2008 ai n. 89171/49937 la quota di 12/18 passa in proprietà ai signori:

7. PRATICHE EDILIZIE

L'unità immobiliare con destinazione abitazione è posta in un fabbricato condominiale edificato in data antecedente all'1.09.1967, realizzato in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Nulla osta per esecuzioni lavori edili del n. 260 del 19.12.1962 per costruzione di uno stabile
- Abitabilità rilasciata in data 23.04.1964 n. 82
- Nulla osta per esecuzioni lavori edili del n. 58 del 22.04.1965 per costruzione di recinzione su Via Cervino e Via Resegone

7.1 Quantificazione costi per sanatoria

Per la regolarizzazione delle modifiche interne concernenti l'apertura di un vano di comunicazione tra il soggiorno e la cucina ed il relativo tamponamento del vano porta, nonché la demolizione di una tramezza nel disimpegno per ampliamento soggiorno, si rende necessario l'inoltro presso il Comune di Garbagnate Milanese di una CILA in Sanatoria ai sensi dell'art.6 D.p.r. 380/2001, la quale prevede la regolarizzazione attraverso il pagamento di una sanzione amministrativa di € **1000,00** oltre ad oneri progettuali.



Si segnala inoltre la difformità degli spazi comuni al piano interrato nonché la diversa disposizione dei vani cantina. La regolarizzazione di tali modifiche riguardanti tutto il piano interrato dovrebbe essere attuata dall'Amministratore di Condominio.

Descrizione Unità Immobiliare

In Comune di Garbagnate Milanese (Mi) con accesso da via Monte Resegone civ. 7 (catastalmente civ.9), nel fabbricato condominiale "Gamma": piena proprietà per un totale di 1000/1000 dell'**appartamento** al piano secondo, composto da ingresso in soggiorno/cucina, disimpegno, bagno, due camere, un balcone per una superficie lorda di mq. 86 oltre mq. 6 di balcone nonché **due vani cantina** al piano interrato rispettivamente di mq. 9 e 4.

Identificato in catasto come segue:

Intestazione:

Descrizione:

Fg. 23; Mapp. 90, Sub. 9, Cat A/3; classe 3, consistenza vani 5,5 Sup. Cat. mq. 92, P. 2/S1, R.C. €. 397,67. Dati derivanti dalla denuncia di accatastamento del 05.12.1963

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:

Enti comuni - prospetto su cortile comune per due tratte mapp. 90 - unità immobiliare altra proprietà e vano ascensore comune

Coerenze del vano cantina (superficie mq. 4) in blocco unico, da nord in senso orario:

Vano cantina altra proprietà - spazio comune - vano cantina altra proprietà - terrapieno cortile

Coerenze del vano cantina (superficie mq. 9) in blocco unico, da nord in senso orario:

Vano cantina altra proprietà - passaggio comune - vano cantina altra proprietà - spazio comune

L'edificio è stato costruito in data antecedente all'1.09.1967

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 mt.

| Destinazione | Sup. Lorda | Coeff. | Sup. Comm. | Esposizione | Condizioni |
|-----------------------|--------------|--------|--------------|-------------|------------|
| Appartamento piano 2° | 86,00 | 1 | 86,00 | Est | Normali |
| Balconi | 6,00 | 0,33 | 2,00 | Est | Normali |
| Cantina P.S1 | 9,00 | 0,25 | 2,25 | | |
| Cantina P.S1 | 4,00 | 0,25 | 1,00 | | |
| Totale | | | 92,00 | | |



Caratteristiche descrittive:

Trattasi di un fabbricato condominiale denominato "Gamma", sviluppato su sei piani fuori terra oltre un piano interrato con annessa area cortilizia condominiale.

Alle unità immobiliari si accede attraverso l'atrio comune del fabbricato, delimitato al piano terreno da portone in alluminio e vetro al quale si accede attraverso l'area comune, delimitata su strada da recinzione metallica.

Al piano interrato si accede attraverso l'ingresso posto sul retro del fabbricato (fronte est), al quale si accede attraverso l'area cortilizia pertinenziale.

Le caratteristiche estrinseche sono definite come segue:

| | |
|----------------------------|--|
| <i>Struttura portante:</i> | struttura costituita da travi e pilastri in c.a. |
| <i>Solai:</i> | materiale: latero cemento condizioni: non verificate |
| <i>Muratura :</i> | tipologia: tamponamenti in laterizio intonacati e tinteggiati condizioni: stato conservativo normale |
| <i>Copertura:</i> | a falde con manto in laterizio |
| <i>Atrio ingresso:</i> | portone ingresso in alluminio e vetro , pavimentazione e pareti in marmo, plafoni tinteggiato |
| <i>Vano scale:</i> | struttura portante in c.a. con e pedate in marmo mente il rivestimento delle pareti è rifinito con intonaco plastico tinteggiato |
| <i>Infissi esterni:</i> | In legno e vetro/ alluminio e vetro con oscuramenti a tapparella |

Le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare sono definite come segue:

| | |
|--------------------------|--|
| <i>Infissi interni:</i> | tipologia: porta d'ingresso in legno con serratura di sicurezza, porte interne: in legno e vetro Condizioni : buone |
| <i>Plafoni :</i> | materiale: intonaco e tinteggiatura Lo stato dei plafoni è buono |
| <i>Pareti (interne):</i> | materiale: forati +intonaco+tinteggiatura Lo stato delle pareti è buono |
| <i>Rivestimento:</i> | pareti intonacate e tinteggiate in tutti i locali ad eccezione del bagno in monocottura altezza m. 1,20. condizioni: da ritinteggiare |



Pavimenti : tutti i locali: marmo palladiana in tutti i locali ad eccezione del bagno in monocottura
condizioni: buone

Impianti:

Antenna collettiva: tipologia: centralizzata
condizione: funzionante

Antifurto: tipologia: non presente

Gas (impianto): alimentazione: gas metano per cucina;
condizioni: funzionante
certificazioni: non conosciute

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, tensione: 220V,
condizioni: funzionante
certificazioni: non conosciute

Fognatura (impianto): tipologia: separata
fognatura: comunale
condizioni: non ispezionata

Citofonico (impianto): tipologia: audio
condizioni: funzionante
certificazioni: non conosciute

Idrico (impianto): alimentazione: lavello e apparecchi sanitari;
acqua calda sanitaria: centralizzata
certificazioni: non conosciute
bagno completo di tre apparecchi (doccia, water e lavabo)

Termico (impianto): tipologia: impianto centralizzato
condizioni: non verificata
certificazioni: non conosciute

Certificazione energetica (ape): **da redigere**

Condizionamento (componente edilizia): non presente

Le caratteristiche intrinseche dei vani cantina sono definite come segue:

Infissi : porte ingresso in legno
Condizioni : buone



Pavimenti : battuto di cemento

Pareti (interne): materiale: forati +intonaco+tinteggiatura
Lo stato delle pareti è buono

8. VALUTAZIONE

8.1 Criterio di stima

Comparativo

8.2. Fonti di informazioni

Il valore unitario individuato è stato ricavato attraverso un indagine di mercato effettuata presso le Agenzie Immobiliari ubicate in zona, sulla scorta di prezzi richiesti e/o transati da soggetti economici per unità immobiliari con caratteristiche intrinseche similari.

Tale valore è stato confrontato con le pubblicazioni delle riviste del settore immobiliare quali Borsa Immobiliare di Milano (O.S.M.I.), FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e successivamente paragonato con i dati editi dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)

8.3. Valutazioni corpi

| ID | Immobile | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|---------------|--------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A | Appartamento | 92 | €/mq 1.700,00 | € 156.400,00 |
| Totale | | | | €. 156.400,00 |

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

| | |
|---|--------------------|
| Riduzione del valore del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito | € 7.820,00 |
| Spese condominiale insolute | € 4.101,27 |
| Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: dichiarazioni di conformità impianti elettrico e del gas | € - |
| Decurtazione per lo stato di possesso | € - |
| Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso | € - |
| Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti (sgombero cantine e appartamento) | € 1.000,00 |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente | € - |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale | € 2.000,00 |
| Diritti catstali e comunali | € 200,00 |
| Sanzione amministrativa per regolarizzazione edilizia | € 1.000,00 |
| Totale quota relativa a 1/1 delle decurtazioni | € 16.121,27 |

Giudizio di comoda divisibilità: il lotto consta di un unico appartamento di circa 92 mq comprensivo degli accessori (balcone e cantine) di dimensioni e conformazioni tali da non essere considerato un bene divisibile.



8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€. 140.278,73

In obbedienza al quesito, si mette a disposizione anche il più probabile valore di mercato dell'immobile **occupato**, al netto delle decurtazioni (- 10%)

€. 126.250,86

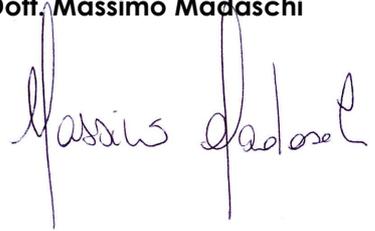
N.B. L'importo delle spese di cancellazione a carico dell'acquirente, relative alla trascrizione ed iscrizione, risultanti dai registri immobiliari ammonta ad

€. 329,00

Con la presente relazione il sottoscritto esperto auspica di aver espletato con diligenza l'incarico che gli è stato affidato.

Milano 10.05.2018

**Il perito
Dott. Massimo Madaschi**



ALLEGATI:

1. Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
2. Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze;
3. Rilievo fotografico esterno ed interno;
4. Copia atto di provenienza immobile pignorato reperito dal sottoscritto;
5. Scheda catastale e visura aggiornata reperite dal sottoscritto;
6. Richiesta documentazione e informazioni alla Amministrazione Condominiale;
7. Certificati anagrafici e di residenza;
8. Risposta Agenzia delle Entrate in merito ad eventuali contatti di locazione;
9. Pratiche edilizie;
10. Attestazione invii copie perizia.

