

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 126/2023**

Giudice delle Esecuzioni: **FLAVIANA BONIOLO**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: appartamento in Garbagnate Milanese via Stelvio 33



**INDICE SINTETICO****Dati Catastali****Corpo A**

Beni in Garbagnate Milanese Via Stelvio 33

Categoria: A3 [Abitazione economica]

Dati Catastali: Foglio 12, particella 36, subalterno 711

Categoria: C2 [deposito]

Dati Catastali: Foglio 12, particella 36, subalterno 712

**Stato occupativo**

Corpo A: al momento del sopralluogo del 4/8/2023 l'appartamento al piano primo ed il solaio al piano terzo oggetto di stima erano detenuti ed occupati dai debitori esecutati signori [redacted] ed [redacted] (CF [redacted]) identificati dal custode giudiziale a verbale, i quali dichiaravano al custode giudiziale di abitare l'immobile ad uso abitazione unitamente ai propri figli e che non risultano in essere dei contratti di locazione riguardanti le u.i. oggetto di esecuzione forzata

**Contratti di locazione in essere**

L'Ufficio dell'Agenzia delle entrate di Milano 2 ha evidenziato con mail del 19/9/2023 a seguito dell'accesso atti eseguito dal sottoscritto che: *"in riferimento alla richiesta in oggetto, si segnala che da interrogazione in Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione o comodato intestati ai soggetti comunicati: [redacted] nata a [redacted] e [redacted] nato a [redacted] in qualità di danti causa ed inerenti gli immobili segnalati."*

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 107.000,00

da occupato: € 80.000,00

**LOTTO 001****(Appartamento al piano primo con solaio al piano 3)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Garbagnate Milanese (MI) via Stelvio n. 33 appartamento ad uso abitazione (A/3) posto al piano primo composto da una zona ingresso, un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, due camere da letto ed un bagno. Il soggiorno è dotato di un balcone. E' presente, inoltre, un vano di solaio pertinenziale posto al piano terzo (sottotetto).

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di proprietà degli immobili di Proprieta' per 1/2 [redacted] (CF [redacted]) nata a [redacted] il [redacted] e per 1/2 [redacted] (CF [redacted]) nato a [redacted] il [redacted] in regime di comunione dei beni tra loro

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Garbagnate Milanese come segue (all. 2)**

Intestati:

- Proprieta' per 1/2 [redacted] (CF [redacted]) nata a [redacted] il [redacted] in regime di comunione dei beni con [redacted]
- Proprieta' per 1/2 [redacted] (CF [redacted]) nato a [redacted] il [redacted] in regime di comunione dei beni con [redacted]

**immobile 1**

dati identificativi: Foglio 12 Particella 36 Subalterno 711

dati classamento: Rendita: Euro 247,90; Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4 vani

Dati di superficie: Totale: 72 m2 Totale escluse aree scoperte b): 71 m2

Indirizzo: VIA STELVIO n. 33 Piano 1

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 12/01/2022 Pratica n. MI0007686 in atti dal 14/01/2022 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 3974.1/2022)

**immobile 2**

dati identificativi: Foglio 12 Particella 36 Subalterno 712

Rendita: Euro 17,04, Categoria, Classe 7, Consistenza 11 m2

Dati di superficie: Totale: 12 m2

Indirizzo: VIA STELVIO n. 33 Piano 3

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 12/01/2022 Pratica n. MI0007686 in atti dal 14/01/2022 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 3974.1/2022)

**1.4. Coerenze**

dell'appartamento: cortile comune per due lati, vano scala comune, altra u. i., cortile comune.

del solaio: altra u. i., mappale 172, cortile comune, altra u.i., corridoio comune.

**1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione NON RILEVATE**

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di GARBAGNATE MILANESE

Fascia/zona: Periferica/ I MAGGIO, BARIANA, ENRICO FERMI

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: la zona è dotata di sufficienti servizi sia pubblici che privati e discretamente servita da mezzi pubblici ed aree a verde. Sono presenti in zona infrastrutture quali scuole, banche supermercati e vari locali

Principali collegamenti pubblici: di superficie fermata linea bus Z120 (che conduce alla stazione ferroviaria FNM Garbagnate ) sita a circa 400 mt.

Collegamento alla rete autostradale: a ca. 3,5 Km uscita Lainate A/8

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 1)

Edificio di 3 piani fuori terra costruito negli anni 60 del secolo scorso

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco a civile con fascia di zoccolatura in pietra al piano terra sino a circa cm 80;
- accesso: al cortile da cancello da Via Stelvio ed al fabbricato da portone in metallo e vetri dal cortile comune;
- scala interna: a rampe con gradini in piastrelle;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: discrete considerata altresì la sua vetustà.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 1)

Abitazione di tipo economico (A/3), posta al piano primo accessibile da vano scala ed ascensore comuni, composta da zona ingresso, soggiorno con angolo cottura, 2 camera da letto ed un bagno. E' presente un balcone accessibile dal soggiorno. E' presente un vano di solaio pertinenziale al piano terzo (sottotetto).

#### **Corpo A:**

##### Appartamento:

- esposizione su due lati sul cortile;
- pareti: normalmente intonacate a civile e tinteggiate; in ceramica nel bagno e nella zona cottura fino ad altezza della porta fino ad altezza mt 2,00;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica nei locali;
- infissi esterni: in PVC;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno verniciato ;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia. Rilevata nella p.e. la certificazione di conformità della [REDACTED] del 25/3/1996 per la realizzazione di nuovo impianto elettrico nuova palazzina;
- imp. idrico: sottotraccia;

- imp. termico: riscaldamento autonomo con caldaia posizionata a parete nella zona cucina con emissione di calore all'interno dei locali a mezzo termosifoni a parete. Certificazioni impianto: rilevata nella p.e. la certificazione di conformità della ditta [REDACTED] del 3/10/1995 per la realizzazione di nuovo impianto gas cucina e caldaia
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia murale installata nella zona cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, WC, bidet e vasca con doccia.
- impianto di condizionamento: non presente
- altezza dei locali: fino a m. 2,80 circa.;
- condizioni generali dell'appartamento: in condizioni discrete .

solaio:

- porta d'accesso: in metallo;
- pavimento: in piastrelle di ceramica;
- altezza dei locali: variabile a seconda dell'andamento della falda del tetto
- pareti e plafone: intonacate a rustico le pareti e plafone in legno a vista.

**2.4. Breve descrizione della zona**

Il fabbricato è posto in zona periferica del Comune di Garbagnate Milanese nella frazione Bariana nelle vicinanze della strada statale 233 SS "Varesina" che conduce anche alla città di Milano ed alla tangenziali ed autostrade. In zona sono presenti aree a verde adibite a parchi pubblici ed anche a zone agricole risulta discretamente servita da mezzi pubblici e infrastrutture. E' presente una buona disponibilità di parcheggi.

**2.5. Certificazioni energetiche :**

Agli atti del CENED non si è rilevata la presenza di certificazione APE riferita alle u.i. oggetto della presente procedura .

**2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non è stato prodotto alcunchè in merito dai debitori eseguiti. Dall'accesso atti esperito presso il Comune all'interno delle pratiche edilizie si sono riscontrate le seguenti certificazioni: imp. elettrico: della ditta [REDACTED] 5/3/1996 per la realizzazione di nuovo impianto elettrico nuova palazzina, certificazioni impianto gas e caldaia: rilevata nella p.e. certificazione di conformità della ditta [REDACTED] del 3/10/1995 per la realizzazione di nuovo impianto gas per punto gas cucina e caldaia

**2.7. Certificazioni di idoneità statica**

l'amministratore del condominio non ha prodotto alcunchè e nulla ha evidenziato in merito a eventuali problematiche di natura statica nel fabbricato. Si evidenzia che nella pratica edilizia del 1991 era presente il verbale di collaudo delle opere in cemento armato relativamente alla ristrutturazione del fabbricato.

**3 STATO OCCUPATIVO (all. 5-6)**

**2.8. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo del 4/8/2023 l'appartamento al piano primo ed il solaio oggetto di stima erano detenuti ed occupati dai debitori eseguiti signori [REDACTED] (CF [REDACTED]) ed [REDACTED] (CF [REDACTED]), identificati dal custode giudiziale a verbale, i quali dichiaravano al custode giudiziale di abitare l'immobile ad uso abitazione unitamente ai propri figli e che non risultano in essere dei contratti di locazione riguardanti le u.i. oggetto di esecuzione forzata

**Esistenza contratti di locazione**

L'Ufficio dell'Agenzia delle entrate di Milano 2 ha evidenziato con mail del 19/9/2023 a seguito dell'accesso atti eseguito dal sottoscritto che: *"in riferimento alla richiesta in oggetto, si segnala che da interrogazione in Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione o comodato intestati ai soggetti comunicati: [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] il [REDACTED] 19[REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] in qualità di danti causa ed inerenti gli immobili segnalati."*

**4 PROVENIENZA (all. 9)****2.9. Attuali proprietari**

██████████ (CF ██████████) nata a ██████████ il ██████████ e di ██████████ (CF ██████████) nato a ██████████ il ██████████ proprietari ciascuno della quota di ½ di proprietà in regime di comunione dei beni tra loro degli immobili oggetto di procedura

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott UGO CANTIELLO di Garbagnate Milanese in data 4/2/2008 rep n. 13702/9262 trascritto a Milano 2 in data 25/2/2008 ai nn. 24963/13508 per aver acquistato gli immobili oggetto di procedura dai signori ██████████ e ██████████ (gli immobili nell'atto erano individuati con il sub. 516)

**2.10. Precedenti proprietari**

- Al ventennio il bene era di proprietà di ██████████ (C ██████████) nato a ██████████ il ██████████ e ██████████ (CF ██████████) nata a ██████████ il ██████████ per la quota di proprietà di ½ ciascuno in regime di comunione legale tra loro, per acquisto con atto in autentica Notaio Dott D'IPPOLITO SALVATORE di Saronno (VA) in data 17/1/1996 rep n. 126151 trascritto a Milano 2 il 8/2/1996 ai nn. 10773/7584 per aver acquistato i beni oggetto di procedura dalla ██████████ con sede in ██████████.

**5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 10 -11)**

Dalla certificazione ipotecaria in atti richiesta alla conservatoria di Milano 2 dal precedente alla data del 03/04/2023 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano \_ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (all. 10)) alla data odierna si evince:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni**

non rilevata alcuna trascrizione

- Misure Penali**

non rilevata alcuna trascrizione

- Convenzioni matrimoniali, provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

non rilevata alcuna trascrizione

- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nell'atto di provenienza degli odierni eseguiti del Notaio Cantello del 4/2/2008 rep 13702/9262 in merito ad eventuali limitazioni d'uso e servitù attive riguardanti lo stabile condominiale ove sono poste le u.i. si rileva quanto in appresso: *“La parte acquirente dichiara di conoscere e si obbliga a rispettare tutti i patti, condizioni e limitazioni contenuti nell'atto in data 5 Luglio 1990 n. 100835 di repertorio in autentica notaio D'Ippolito di Saronno, registrato a Saronno il 25 luglio 1990 al n. 1031 e trascritto presso la conservatoria del Registri Immobiliari di Milano 2 in data 1 agosto 1990 al numeri 65729/47517 che qui si intendono come integralmente riportati e trascritti per quanto ancora validi ed attuali, nonché nell'atto a ricognizione di confini in data 20 marzo 1986 n. 10297 di repertorio in autentica notaio Saija di Milano, registrato a Milano il giorno 1 aprile 1986 al numero 20281 Serie 2 ed in particolare della servitù di passo attualmente esistente a carico del mappale 36 ed a favore del mappale 35 per consentire l'ingresso nella proprietà contraddistinta con quest'ultimo mappale, dalla Piazza Pizzi (ora via Stelvio), precisatosi che la posizione dell'attuale recinzione deve rimanere inalterata.*

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

- Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta a Milano 2 il 25/02/2008 ai nn. 24964/5750 derivante da atto a garanzia di mutuo a rogito atto Notaio Dott. CANTIELLO UGO in data 04/02/2008 rep 13703/9263 a favore di ██████████ con sede in ██████████ contro i signori ██████████ (CF ██████████) nato a ██████████ e ██████████ (CF ██████████) nato a ██████████ ciascuno titolare del diritto di

proprietà della quota di ½ in regime di comunione dei beni tra loro degli immobili oggetto di esecuzione forzata.

Importo ipoteca [REDACTED] di cui [REDACTED] di capitale - durata mutuo [REDACTED]

Grava sulle u.i. oggetto di stima nella loro precedente individuazione UTE Fg. 12, Part. 36, sub. 516

- **pignoramenti**

**Pignoramento** del 6/02/2023 rep. 128 trascritto a Milano 2 il 30/03/2023 ai nn. 42823/29482 contro [REDACTED] (CF [REDACTED] nata a [REDACTED]) il [REDACTED] e [REDACTED] (CF [REDACTED] nato a [REDACTED]) il [REDACTED] ciascuno titolare del diritto di proprietà della quota di ½ in regime di comunione dei beni tra loro degli immobili oggetto di esecuzione forzata in favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED]

- **Altre trascrizioni**

non rilevate altre trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio antecedente il pignoramento

### 2.13. Eventuali note/osservazioni

nessuna

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo [REDACTED] con sede in Garbagnate Milanese che ha fornito le informazioni che seguono (all. 7).

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 95

### 2.14. **Spese di gestione condominiale**

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 Aprile al 31 Marzo e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2022/2023: € 1.240,00 ca.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: l'amministratore, a mezzo del legale del Condominio, in merito alle spese insolte ha evidenziato che: *"conguaglio spese ordinarie gestione 2022/2023 € 7.673,30 – spese ordinarie scadute (calcolate sul preventivo della gestione 2023/2024) per il periodo 01.04.23 – al 31.10.2023 € 728,00 – spese amministrative pratica insolte – nota proforma n. 5/23 € 256,20;"*

Eventuali spese straordinarie già deliberate: nulla è stato evidenziato dall'amministrazione condominiale in merito nonostante la richiesta trasmessa dal sottoscritto perito

Cause in corso: l'amministratore nulla ha evidenziato in merito

Eventuali problematiche strutturali: l'amministratore nulla ha evidenziato in merito

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 condominiali insolte relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

### 2.15. **Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

nulla si è rilevato in merito e niente ha comunicato l'amministratore condominiale.

Non è stato prodotto dall'amministratore condominiale copia del regolamento condominiale

### 2.16. **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si al fabbricato condominiale nell'appartamento non sono presenti le dimensioni minime per la totale accessibilità**

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dello stabile ove sono siti gli immobili risulta iniziata prima del 1967 così rilevabile dalle espresse dichiarazioni rese dalle parti interessate nei vari atti di provenienza. Non sono state reperite dall'ufficio tecnico del Comune di Garbagnate Milanese le originarie pratiche degli atti di fabbrica dell'originario edificio poi ristrutturato in toto nel 1991.

Il fabbricato di cui sono parte i beni risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Garbagnate

Milanese in zona **Tessuto: Nucleo di Antica Formazione (NAF) (art. 29 NTA)** e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche odierne (non rilevabile piano di fabbricazione dell'epoca) (**all. 4**).

L'immobile risulta conforme dal punto di vista urbanistico con il PGT vigente.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: prescrizioni per nuclei di antica formazione

### **2.17. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 3):**

L'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Garbagnate Milanese a fronte della richiesta di accesso atti ha reperito la sola pratica edilizia dell'ultima concessione edilizia del 1992, con relativa variante del 1993, e l'abitabilità rilasciate relative allo stabile condominiale ove sono poste le u.i. Il Comune non ha reperito, invece, l'eventuale pratica degli atti di fabbrica e nemmeno i relativi riferimenti. Si rileva che negli atti di provenienza veniva espressamente dichiarato dalle parti venditrici che la costruzione era iniziata in data antecedente il 1/9/1967. In appresso si dettagliano le pratiche mostrate in visione:

- c.e. n. 48/91 del 15/4/1992 rilasciata dal Comune di Garbagnate Milanese all' [REDACTED] per la "ristrutturazione di fabbricati esistenti". Risultano allegati alla pratica i relativi elaborati di progetto
- c.e. 48/91a del 21/12/1993 rilasciata dal Comune di Garbagnate Milanese a [REDACTED] per le "opere in variante alla c.e. 48/91 per la ristrutturazione di fabbricati esistenti".
- Certificato abitabilità/agibilità pratica AB/048/1991 con richiesta prot. 015659 del 12/7/1996 presentata al Comune di Garbagnate Milanese dal sig. [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della [REDACTED] relativa alla c.e. n. 48/91 del 15/4/1992 ed alla c.e. in variante n. 48/91a del 21/12/1993 e comunicazione di opere interne del 4/10/1995 per "la ristrutturazione di fabbricato esistente in Garbagnate via Stelvio 33". Si è rilevato, inoltre, nella pratica edilizia l'attestazione del Dirigente Comunale prot. 21777 del 25/9/2001 che attestava la completezza dei documenti depositati rispetto alle previsioni di legge per la domanda di abitabilità presentata.

### **2.18. Conformità edilizia:**

Nel sopralluogo effettuato l'appartamento nello stato di fatto risultava corrispondente a quanto rappresentato nei progetti di cui alla concessione edilizia del 1992 e della successiva variante del 1993 relativi alla ristrutturazione edilizia dell'intero stabile e delle u.i. che lo compongono. Si evidenzia che non è stato possibile esaminare gli atti di fabbrica originari dello stabile non reperiti dall'ufficio comunale che non ha prodotto nemmeno i relativi riferimenti dei titoli edilizi di edificazione rilasciati. Negli atti di provenienza si rileva che viene espressamente dichiarato dalle parti che la costruzione risulta iniziata in data antecedente al 1 Settembre 1967. Per quanto concerne il solaio lo stesso non risulta corrispondente nello stato di fatto rilevato e nella scheda catastale a quanto rappresentato negli elaborati di progetto di cui alla c.e 48/91.

Gli abusi e/o difformità rilevati in fatto consistono nella diversa collocazione nella rappresentazione grafica del progetto della in variante c.e. 48a/91 della parete a confine con altra u.i. solaio di proprietà di terzi che rappresentava una maggior superficie del solaio (sub. 712) oggi in fatto non presente.

Sono sanabili mediante:

Per la rimozione degli abusi e/o delle difformità non sanabili nel solaio come sopra descritta dovrà essere presentata dal futuro aggiudicatario a mezzo professionista abilitato una pratica edilizia CILA in parziale sanatoria rappresentante lo stato di fatto del solaio oggi in difformità dallo stato assentito.

Costi stimati: € 2.500,00 (IVA escl.) tenuto conto delle spese professionali e degli oneri comunali

### **2.19. Conformità catastale**

Al sopralluogo l'appartamento risultava corrispondente con quanto rappresentato nella relativa scheda catastale agli atti dell'UTE. Al sopralluogo il solaio risultava non conforme con la relativa scheda catastale agli atti dell'UTE in quanto non veniva rappresentata la rientranza della parete in fondo al solaio presumibilmente realizzata per passaggio di alcuni impianti.

Sono regolarizzabili mediante:

Per la rimozione degli abusi e/o difformità nel solaio come sopra descritta e dovrà essere presentata dal futuro acquirente/aggiudicatario a mezzo professionista abilitato la scheda di variazione all'UTE del solaio a mezzo DOCFA rappresentante lo stato di fatto rilevato.

Costi stimati: € 1.200,00 tenuto conto delle spese professionali occorrenti

**8 CONSISTENZA****2.20. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità immobiliare de quo è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda.	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Abitazione piano primo	mq.	69,60	100 %	<b>69,60</b>
balcone piano primo	mq.	2,10	33 %	<b>0,69</b>
soffitto piano 3	mq.	19,80	15 %	<b>2,97</b>
<b>Totale</b>				<b>73,26</b>

**9 STIMA****3.1. Criterio di stima**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

**3.2. Fonti d'informazione**

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2022  
– zona Periferica/ I MAGGIO, BARIANA, ENRICO FERMI che dà quotazioni per abitazioni civili in stato normale da € 1.300 / prezzo max. € 1.850 (Euro/mq)

- TEMA MILANO

Periodo: 2° semestre 2022 -Zona: Garbagnate Milanese - periferia  
valore di compravendita Appartamenti recenti, ristrutturati  
prezzo min. 1.500,00 / prezzo max.1.700,00 (Euro/mq)

**3.3. Valutazione LOTTO 001**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo
Abitazione economica	A3	73,26	€ 1.600,00	<b>€ 117.216,00</b>
				<b>€ 117.216,00</b>

**3.4. 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 dallo scrivente perito

**VALORE LOTTO 001****€ 117.216,00**

