

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

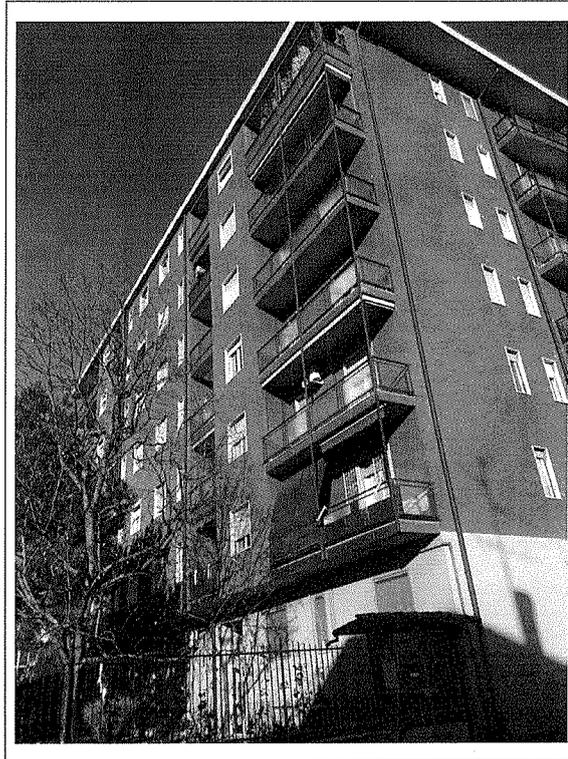
RG. 162/2018

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Caterina Trentini**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Garbagnate Milanese

Via Eugenio Villoresi, 31



Dott. Geom. Flavia Balestri
Via Bartolini 18 20155 Milano
Tel. +39 02 36751112 - Cell. +39 348 2643447
e-mail: balestri.flavia@gmail.com - pec: flavia.balestri@geopec.it
albo Geometri n. 8099, albo periti Tribunale Milano 13022



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Garbagnate Milanese (MI) Via Eugenio Villoresi, 31

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 29, particella 112, subalterno 4

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo l'unità immobiliare risultava libera

Contratti di locazione in essere

Cointestato a _____ e _____ in data 26/10/2021 in qualità di danti causa, risultava un contratto di locazione avente per oggetto l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Garbagnate Milanese foglio 29, particella 112, sub. 3. Durata contratto di 4 anni dal 01/05/2011 al 30/04/2018, non prorogato (**all. 01**)

Comproprietari

_____ nato a _____ proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
_____ nata in _____ il 09/08/1984 : _____ C Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 99.000,00

da occupato: € 79.000,00

Firmato Da: BALESTRI FLAVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65325249cfe9879150ea16885c2fc795



LOTTO001

(Appartamento con cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Garbagnate Milanese (MI) via Eugenio Villoresi n. 31, appartamento ad uso abitazione posto al piano primo della scala B composto da tre locali oltre servizi e un balcone e vano pertinenziale di cantina posto al piano seminterrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di:
 () nato a L. , Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni)
 e di A ta in , Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni)
 Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Garbagnate Milanese come segue:(all. 02)

Intestati:
 () nato a L. , Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni)
 e () nata in L. , Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni)
 dati identificativi: **fg. 29 part. 112 sub. 4**
 dati classamento: cat. A3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale Totale: 83 m²
 Totale escluse aree scoperte: 82 m²
 Indirizzo: Via Eugenio Villoresi, 31 piano 1-S1, scala B
 Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

1.4. Coerenze

dell'appartamento da Nord in senso orario:
 pianerottolo e vano scale comuni, cortile comune mappale 111, altra u.i.u., cortile comune mappale 111, altra u.i.u.
 della cantina da Nord in senso orario:
 parti comuni, altra u.i.u., altra u.i.u., cortile comune mappale 111

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla

nota di trascrizione

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Garbagnate Milanese

Fascia/zona: B1/Centrale/VILLORESI, PELORITANA, FERROVIA

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: all'interno del territorio del Comune di Garbagnate Milanese, si trovano scuole dell'infanzia, di primo e secondo grado, farmacie, negozi al dettaglio, supermercati, luoghi di culto, ristoranti, nelle vicinanze del bene oggetto di stima e comunque a distanza massima non superiore a circa 2 km

Principali collegamenti pubblici: di superficie a 20 minuti di cammino si raggiunge la stazione ferroviaria Parco Groane e da qui il treno con cui si raggiunge Milano (Stazione Cadorna) in 40 minuti circa.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 5 Km svincolo autostradale di Rho

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 03)

Edificio di 7 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni **ante 1967** del secolo scorso

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: pittura murale per esterni con zoccolatura piano rialzato in colore contrastante;
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: Buone;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 03)

Abitazione di tipo economico, posta al piano primo, composta da ingresso, tinello-cucina, soggiorno, camera, bagno, ripostiglio e balcone.

Un vano cantina al piano seminterrato

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad ha 1.60 circa;
- pavimenti: in marmo ad opus incertum, in ceramica nel bagno e in legno camera;
- infissi esterni: in legno a vetro singolo in stato di manutenzione appena sufficiente (da sostituire);



- porta d'accesso: non blindata;
- porte interne: in legno con finitura a naturale e riquadratura in vetri;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 3,00 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: normalmente mantenuto con bagno da ristrutturare, benché in ordine.

Si segnala che le finestre, in legno e vetro semplice, sono in stato di manutenzione carente mentre le porte interne, in legno e riquadro di vetro, sono in stato sufficiente.

Cantina:

- porta d'accesso: in legno con chiavistello e lucchetto;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: al grezzo.

2.4. Breve descrizione della zona

Garbagnate Milanese si trova a circa 16 km dal centro di Milano. La frazione di Santa Maria Rossa, dove sorge l'immobile del quale fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia, a sud del canale Villoresi, è limitrofa alla S.P. 233 Varesina, che collega la città di Milano con quella di Varese.

La zona dove sorge l'edificio è caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali di piccole dimensioni, con aree pertinenziali a giardino, come anche il condominio di Via Villoresi 31. A circa 1 km, procedendo sulla S.P. 233, vi è la presenza di un centro sportivo comunale, con campi da calcio e da tennis, mentre a circa 4 km (in linea d'aria) si trova la Villa Arconati, luogo destinato a eventi e concerti.

2.5. Certificazioni energetiche (all. 04):

L'appartamento risultava censito al catasto energetico al n. 1510500061511 del 19/12/2011 (classe Energetica "G" come da certificato allegato al titolo di provenienza) ma il certificato risulta attualmente **scaduto**.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Nessuna

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non esistente, come da dichiarazione dell'Amministrazione (all.07)

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene



Al momento del sopralluogo, effettuato il 12/01/2022, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie alla Custode Giudiziaria Av. Cosima Bitetti ed all'Amministrazione Ciannilli, l'appartamento era vuoto e chiuso. Per l'apertura è intervenuto il fabbro.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Cointestato a C. [redacted] in data 26/10/2021 in qualità di danti causa, risultava un contratto di locazione avente per oggetto l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Garbagnate Milanese foglio 29, particella 112, sub. 3. Durata contratto di 4 anni dal 01/05/2011 al 30/04/2018, non prorogato (**all. 01**)

NO

4 PROVENIENZA (all. 08)

4.1. Attuali proprietari

co nato a [redacted] per 1/2 in regime di separazione dei beni [redacted] ta in [redacted] il 01/01/2012 [redacted] C Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni In forza di: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/01/2012 [redacted] ta presentata con Modello Unico in atti dal [redacted] Rogante: GATTONI CESARE Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (1)

4.2. Precedenti proprietari

Al ventennio il bene era di proprietà di:

- [redacted] nata a [redacted] ietà per 1/1 bene personale fino al 18/07/2012 In virtù di: SCRITTURA PRIVATA del [redacted] protocollo n. [redacted] ura in atti dal [redacted] repertorio n.: [redacted] rogante: [redacted] Sede: MILANO Registrazione: AP Sede: MILANO n: [redacted] MPRAVENDITA (1)
- [redacted] on sede in MILANO (1) Proprietà per 1000/1000 fino al [redacted]

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 05)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dot. [redacted] in Anzola del'Emilia alla data del 28/02/2018, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla 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. 05**)) alla data del 02/02/2022 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

- **Misure Penali**

Nessuna



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

Nessuna

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

Nessuno

Eventuali note:

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il _____ derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto _____ esare in data _____

a favore _____ v. Sede _____ RM) Codice fiscale _____

contro _____

_____ , Nato il _____), Codice fiscale _____

e _____

_____ Nata il _____ a F _____ E) Codice fiscale _____

Importo ipoteca € 240.000,00 di cui € 120.000,00 di capitale, durata del vincolo 25 anni

Grava sull'immobile censito a Catasto Fabbricati comune di Garbagnate Milanese foglio 29, mappale 112, sub. 4

Ipoteca giudiziale /

Ipoteca legale /

- **Pignoramenti**

Pignoramento TRASCRIZIONE del _____ Registro Particolare 1 _____
rale _____ Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO MILANO - UNEP Repertorio _____ del _____
(_____ derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE per la quota di 1/1 del diritto di
piena proprietà in favore di _____ S.P.A. Sede R _____ c.f. _____

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna



6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Tecnico Ciannilli sas con sede in Grabagnate Milanese, Via Monte Grappa, 14 (tel. 02 9955191, mail studiociannilli@gmail.com) che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 06)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 28,42

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 luglio al 30 giugno e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile circa € 1.500,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 1.861,56 (di cui gestione 2020/2021 € 1.079,56, gestione 2021/2022 € 782,00)

Debito fondo futuri lavori straordinari non saldato € 652,23

Eventuali spese straordinarie già deliberate : Nessuna (vedere successivo cap. 7)

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna a conoscenza della sottoscritta

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

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No (non esiste servo scala per raggiungere il livello ascensore al piano rialzato)

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

In data 14/01/2022 è stata presentata al Comune di Garbagnate Milanese la richiesta di accesso agli atti di fabbrica **(all. 09)**.

È stato fatto un sollecito telefonico al Comune precisando la necessità di prendere visione del fascicolo, ma fino alla data odierna la sottoscritta non è stata ancora chiamata.

Da contatti con l'amministrazione del condominio è emerso che nel mese di Luglio 2021 è stata presentata una pratica in sanatoria per modifiche, in realtà di entità non sostanziale, ma comunque necessarie per la predisposizione della prevista pratica per accesso a bonus fiscali (nel caso in esame il bonus 110).

L'amministrazione ha prodotto tutta la documentazione presentata dal tecnico incaricato Geom. Daniela Franconeri del Collegio geometri di Milano.

Dalla disamina della documentazione, in possesso della scrivente in forma integrale, emergono i seguenti dati e informazioni:

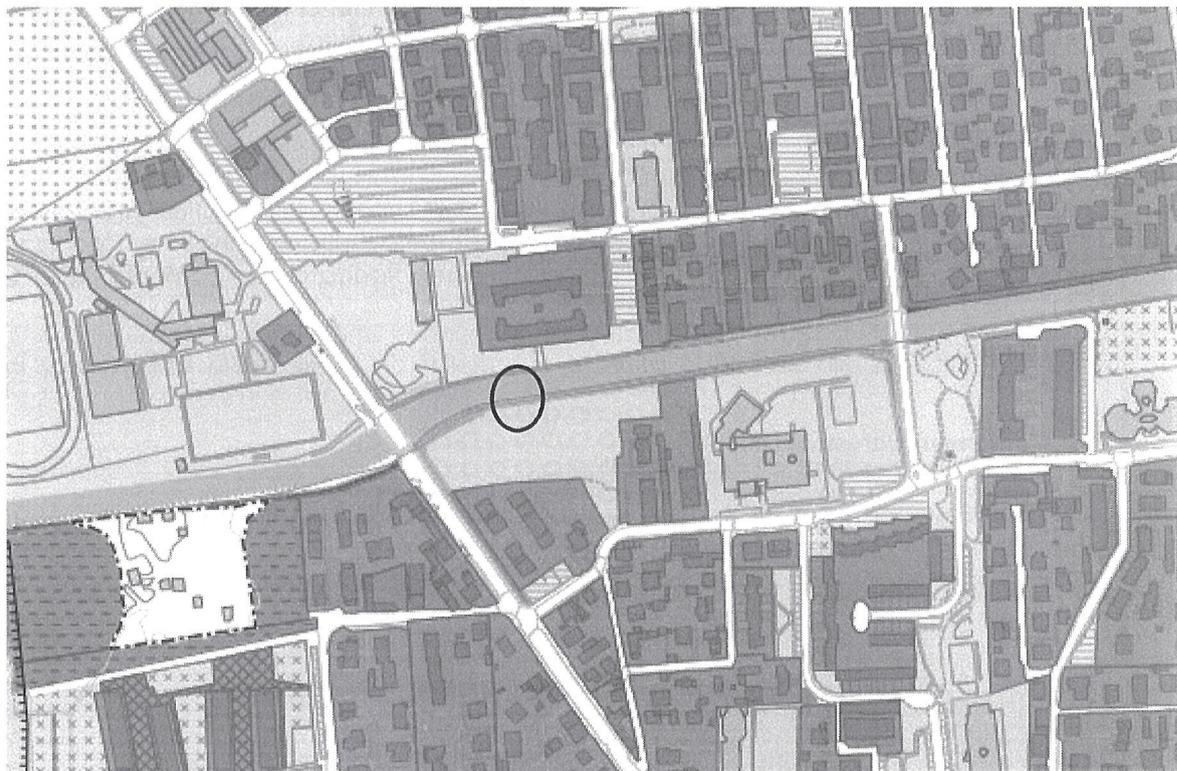


- la costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967, in virtù di Concessione Edilizia 56/1963.
- in data 08/07/2021 è stata presentata dalla Geom. Franconeri pratica **SCIA in sanatoria con numero S/21/0048 Prot. 18959 (all. 10, stralcio)**
- sulla base delle tavole grafiche allegate alla pratica, l'unità immobiliare interessata risulta conforme nella sagoma (in realtà già risultava conforme alle tavole relative alla C.E. 56/1963)

Si allega un elaborato di raffronto tra stralci planimetrie emergenti dalla pratica S/21/0048 Prot. 18959 e planimetria catastale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare (**all. 11**).

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente **PGT del Comune di Garbagnate Milanese** in Via Villoresi 31 e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

Stralcio PGT tavola destinazione d'uso prevalente



Legenda

 Confine comunale

Aree urbanizzate

-  Residenziale
-  Residenziale dismesso
-  Ricettivo
-  Produttivo/artigianale
-  Produttivo/artigianale disme
-  Commerciale



L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

/

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

- Denuncia per Opere Edilizie n. del
- Autorizzazione di Abitabilità n. del
-
-
-
- Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità

La sottoscritta ha provveduto a porgere istanza di accesso agli atti dell'Ufficio Condoni ma a tutt'oggi non è stata chiamata per la visione. Si riserva quindi di inoltrare una integrazione al presente elaborato e quando l'Ufficio Condoni chiamerà a visura

7.2. Conformità edilizia:

Sempre premettendo che i dati sono stati ricavati dalla visione della pratica integrale presentata per SCIA in sanatoria, al sopralluogo l'appartamento risultava conforme nella sagoma a quanto risultava dalla Concessione Edilizia così come riportato graficamente dalla Geom. Franconeri nella pratica summenzionata.

Costi stimati: /

7.3. Conformità catastale (all. 12)

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla planimetria catastale presentata in data 30/11/2011 dal Geom. Marco Torresani.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla 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
appartamento	mq.	76,4	100%	76,4
balconi	mq.	4,0	25%	1,0
cantina	mq.	4,5	25%	1,1
		84,8		78,5
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1. 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.

9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2021 – zona Centrale/VILLORESI, PELORITANA, FERROVIA, che dà quotazioni da 1150 a 1600

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: GARBAGNATE MILANESE

Fascia/zona: Centrale/VILLORESI, PELORITANA, FERROVIA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locaz
		Min	Max		Min
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1600	L	4,3
Abitazioni civili	Ottimo	1600	2100	L	5,4
Box	NORMALE	850	1100	L	3,5
Ville e Villini	NORMALE	1350	1650	L	4,3

Valori di locazione €/mq x mese da € 4,3 a € 5,3

Più Prezzi Camera di Commercio Milano Monza-Brianza Lodi

Periodo: 1° semestre 2021

Zona: Garbagnate Milanese

valore di compravendita prezzo min. 700 / prezzo max. 1000 (Euro/mq)

Nessuna statistica presente nel listino per locazioni

Immobili analoghi venduti nel periodo: min. 1000 / max 1900

valori di locazione richiesti sul mercato per immobili analoghi:

min. 550 / max. 800 Euro/mese

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	78,5	€ 1.370,00	€ 107.545,00
				€ 107.545,00

9.4. 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	€ 107.545,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	€ 102.167,75
Spese condominiali insolute 1861,56 + debito fondo futuri lavori straordinari 652,23	€ 2.513,79
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente	€ 0,00



Prezzo netto	€ 99.653,00
Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 99.000,00
Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni occupati (non ricorre il caso)	€ 79.000,00

n.b. prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzie per i vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sui beni e non espressamente considerate dalla scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

/

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

/

CRITICITÀ DA SEGNALARE - ALTRO

Allo stato attuale e con riserva di verifica atti di fabbrica, comunque superati dalla SCIA in sanatoria come menzionato, non sono emerse criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.

Si dà atto che l'appartamento al momento dell'accesso risultava sostanzialmente arredato. La cucina con mobili componibili in buono stato, il tinello con tavolo e sedie, il soggiorno con divani, poltrone e una scaffalatura-libreria, il ripostiglio con scaffale metallico, la camera da letto con letto, armadio e cassettiere, il bagno con alcuni mobiletti e lavatrice. Naturalmente i componenti d'arredo non sono stati inclusi in stima.

Il sottoscritto Dott. Geom. Flavia Balestri dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 01/03/2022

L'Esperto Nominato



ALLEGATI

- 1) Contratto locazione scaduto
- 2) Visura catastale storica
- 3) Elaborato fotografico
- 4) Visura APE scaduta
- 5) Visure ipocatastali
- 6) Documenti Amministrazione
- 7) Assenza C.I.S.
- 8) Titolo (atto acquisto)
- 9) Richiesta accesso atti Comune
- 10) Stralcio da SCIA in sanatoria
- 11) Elaborato di raffronto
- 12) Planimetria catastale

