

Tribunale di Milano
Procedura di esecuzione immobiliare

RG. 1432/2021

GIUDICE: **Dott.ssa Idamaria Chieffo**
CUSTODE GIUDIZIARIO: **Avv. Cinzia Pedullà**

RELAZIONE DI STIMA - aggiornamento 12_10_2022

Lotto 1 - unità immobiliare in Garbagnate Milanese (MI)
via John Fitzgerald Kennedy 54

ESPERTO NOMINATO: **Arch. Alessandra Cavallo**
Albo degli Architetti di Milano e Provincia al n. 10477
Albo del Tribunale Civile di Milano al n. 10582
Registro degli Esperti Valutatori Certificati Norma UNI 11558:2014 al n. 01159

con studio in Milano
e-mail: cavallo.alessandra@fastwebnet.it
PEC: cavallo.10477@oamilano.it



SOMMARIO

DESCRIZIONE SINTETICA	2
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI	3
1.1. Descrizione dei beni	3
1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato	3
1.3. Identificazione catastale	3
1.4. Coerenze	4
2. DESCRIZIONE DEI BENI	4
2.1. Inquadramento territoriale	4
2.2. Caratteristiche descrittive edificio	5
2.3. Caratteristiche descrittive immobili pignorati	7
2.4. Attestato di Prestazione Energetica	8
2.5. Certificazioni conformità impianti.....	9
2.6. Certificazioni idoneità statica	9
2.7. Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili	9
3. STATO OCCUPATIVO	9
3.1. Detenzione dei beni	9
3.2. Contratti di locazione/comodato	9
4. PROVENIENZA	9
4.1. Attuali proprietari	9
4.2. Precedenti proprietari (nel ventennio)	10
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	11
5.1. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	11
5.1.1. Domande giudiziali e/o altre trascrizioni	11
5.1.2. Misure penali	11
5.1.3. Convenzioni matrimoniali, assegnazione della casa coniugale, diritto abitazione coniuge superstite.....	11
5.1.4. Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, diritti di prelazione	11
5.1.5. Altre limitazioni d'uso	11
5.2. Vincoli e oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura	11
5.2.2. Iscrizioni	11
5.2.3. Pignoramenti	12
6. ALTRE INFORMAZIONI	13
6.1. Informazioni condominiali	13
7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE	14
7.1. Pratiche edilizie	14
7.2. Conformità edilizia	14
7.3. Conformità catastale	14
7.4. Situazione urbanistica	14
8. CRITERI MISURA CONSISTENZA SUPERFICI E STIMA	15
8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza	15
8.2. Calcolo della superficie commerciale.....	16
9. STIMA DEI BENI	16
9.1. Criterio di stima	16
9.2. Fonti di informazione	17
9.3. Calcolo del valore di mercato	18
9.4. Calcolo del valore di vendita giudiziaria	18
10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE LOCAZIONE	18
11. GIUDIZIO DIVISIBILITA'	18
12. ALLEGATI	19



DESCRIZIONE SINTETICA

Lotto 1*Appartamento e cantina*

Indirizzo e piano: _____ Garbagnate Milanese (MI),
 _____ via J. F. Kennedy 54, scala A, P5 - S1
 Categoria: _____ abitazioni di tipo economico A/3
 Tipologia: _____ appartamento tre locali, servizi e cantina
 Dati Catastali: _____ foglio 36, particella 243, subalterno 20
 Diritto e quota: _____ Proprietà superficaria per 1/1
 Comproprietari: _____ nessuno
 Stato di possesso: _____ occupato dai debitori
 Creditori iscritti: _____ si
 Misure penali: _____ no
 Continuità delle trascrizioni: _____ si
 Conformità edilizia e urbanistica: _____ no - sanabile
 Conformità catastale: _____ no - sanabile
 Accessibilità ai soggetti diversamente abili: ___ si
 Edilizia residenziale convenzionata/agevolata: si
 Superficie commerciale: _____ **106,00 m²**

Box

Indirizzo e piano: _____ Garbagnate Milanese (MI),
 _____ via J. F. Kennedy 54, PS1
 Categoria: _____ autorimessa C/6
 Tipologia: _____ autorimessa
 Dati Catastali: _____ foglio 36, particella 244, subalterno 8
 Diritto e quota: _____ Proprietà superficaria per 1/1
 Comproprietari: _____ nessuno
 Stato di possesso: _____ occupato dai debitori
 Creditori iscritti: _____ si
 Misure penali: _____ no
 Continuità delle trascrizioni: _____ si
 Conformità edilizia e urbanistica: _____ si
 Conformità catastale: _____ si
 Accessibilità ai soggetti diversamente abili: ___ si
 Edilizia residenziale convenzionata/agevolata: si
 Superficie commerciale: _____ **13,00 m²**

Valore vendita giudiziaria lotto libero: _____ **€ 156.000,00** (proprietà superficaria 1/1)



Immobili in Garbagnate Milanese (MI) Via John Fitzgerald Kennedy 54

Oggetto della presente stima valutativa sono i beni immobili come individuati nella certificazione notarile depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 c.p.c., certificazione redatta in data 08/02/2022, dal notaio Giovanni Roncoroni, Cesano Maderno (MB).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione dei beni

Nel Comune di Garbagnate Milanese (MI), località Santa Maria Rossa, via John Fitzgerald Kennedy 54, scala A, appartamento (int. 17) ad uso abitazione posto al piano quinto, composto da tre locali, servizi, due balconi, oltre cantina al piano interrato (int. 28).

Box auto (int. 8) posto nel corpo interrato in corte.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 proprietà superficaria degli immobili di:

-

Proprietà superficaria per 1/2

-

Proprietà superficaria per 1/2

Eventuali comproprietari: nessuno

Note:

- proprietà superficaria dei beni per la durata originaria di 90 anni a partire dal 28/11/1975, successivamente ridotta in 30 anni (delibera G.C. n. 81 del 22/03/2007), il termine è decorso in data 31/05/2006;

- alla data di acquisto dei beni 21/03/2006, i signori hanno dichiarato di essere di stato libero.

1.3. Identificazione catastale

Appartamento e cantina

- **Dati identificativi:** foglio 36, particella 243, subalterno 20
- **Dati di classamento:** abitazione di tipo economico A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 103 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 100 mq, rendita € 469,98
- **Indirizzo e piano:** Garbagnate Milanese (MI), via John Fitzgerald Kennedy 54, P5 - S1

Intestati:

- Proprietà superficaria per 1/2



- **Dati derivanti da:**
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
 - VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
 - Impianto meccanografico del 30/06/1987

Note: si precisa che l'intestazione catastale degli immobili alla data del 10/06/2022 non risulta corretta, in quanto gli immobili sono di esclusiva proprietà di:

- Proprietà superficiaria per 1/2
- Proprietà superficiaria per 1/2

Box

- **Dati identificativi:** foglio 36, particella 244, subalterno 8
- **Dati di classamento:** autorimessa C/6, classe 9, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita € 38,27
- **Indirizzo e piano:** Garbagnate Milanese (MI), via John Fitzgerald Kennedy 54, PS1

- **Intestati:**
 - Proprietà superficiaria per 1/2
 - Proprietà superficiaria per 1/2
 - Proprietà superficiaria per 1/2
 - Proprietà superficiaria per 1/2

- **Dati derivanti da:**
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
 - VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
 - Impianto meccanografico del 30/06/1987

Note: si precisa che l'intestazione catastale dell'immobile alla data del 10/06/2022 non risulta corretta, in quanto l'immobile è di esclusiva proprietà di:

- Proprietà superficiaria per 1/2
- Proprietà superficiaria per 1/2

1.4. Coerenze

Coerenze da Nord in senso orario :

- **dell'appartamento:** enti comuni, altra unità, prospetto su cortile comune su tre lati, altra unità;
- **della cantina:** enti comuni per due lati, altre unità per i restanti lati;
- **del box:** altra unità, enti comuni per i restanti lati.

Allegato 1: visure storiche

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Inquadramento territoriale

In Comune di Garbagnate Milanese (MI), località Santa Maria Rossa, via John Fitzgerald Kennedy 54



Fascia/Zona: decentrata

Destinazione funzionale prevalente: residenziale

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

Attrazioni paesaggistiche/storiche: villa Ricotti La Valera, museo storico Alfa Romeo, canale Villoresi, villa Arconati, parco delle Groane

Servizi di zona (nel raggio di 1 km):

- negozi, strutture sportive e piscina, municipio, scuole primaria e secondaria, centro commerciale Arese, supermercati, canale Villoresi e ciclabile, laghetto Alca e parco delle Groane

Collegamenti (nel raggio di 1 km):

- autobus: linea Z120 - fermata via Kennedy 15 - distanza 400 m;

linea Z110, Z120, Z196 - fermata Esselunga Santa Maria Rossa - distanza 1000 m;

- strade: SP233 - distanza 1000 m; autostrada A8 uscita Lainate/Arese - distanza 1000 m.

Fig. 1 - 2: inquadramento territoriale - vista aerea del fabbricato

2.2 Caratteristiche descrittive edificio

Il fabbricato (torre scala A) in cui è ubicato l'immobile oggetto della procedura, si trova a Garbagnate Milanese, località Santa Maria Rossa, con accesso pedonale e carrabile diretto da via John Fitzgerald Kennedy 54.



Il complesso edilizio è costituito da due corpi di fabbrica (tipologia a torre) di otto piani fuori terra e un piano interrato, inseriti in un ampio giardino condominiale.

La posizione dell'edificio è decentrata, ma rapidamente raggiungibile in auto dalla strada provinciale SP233, oppure dall'autostrada A8 svincolo Arese/Lainate.

La struttura dell'edificio è a telaio (travi e pilastri in cemento armato), solai in laterizio armato, la copertura a padiglione con struttura in latero-cemento.

Lo stato manutentivo delle parti esterne (facciate, cortile, accessi comuni), è da considerarsi complessivamente discreto.

Servizio di portineria assente, ascensore doppio presente.

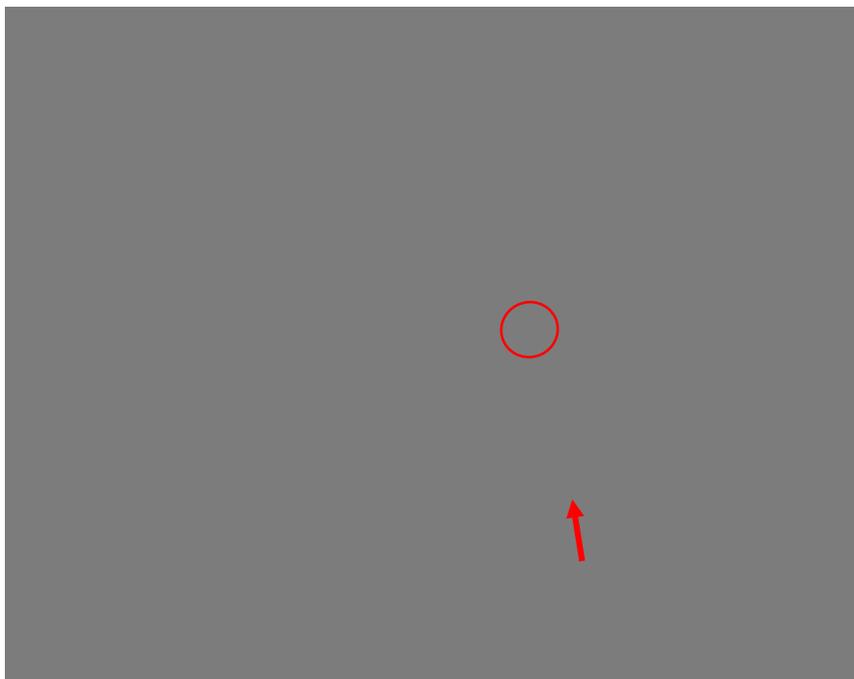


Fig. 3: estratto mappa, individuazione fabbricato e accesso

Fig. 4 - 5: vista ingresso complesso immobiliare, vista del contesto

Nota: con riguardo allo stato di conservazione, il fabbricato nel suo complesso, può trovarsi in condizioni: ottime, buone, normali, scadenti e degradate.

Per la determinazione si è tenuto conto dello stato conservativo delle finiture degli elementi comuni dell'edificio e dello stato manutentivo dei relativi impianti (facciata intonaci/rivestimenti, infissi comuni, copertura, accessi, scale, parti comuni, cortili e giardini, impianto elettrico e citofonico, impianto idrico, impianto fognario).



Descrizione dettagliata:*componenti edilizie del fabbricato, finiture esterne:* *stato conservativo*

Facciate: intonaco graffiato tinteggiato	Normale
Portone d'ingresso: alluminio e vetro	Normale
Pavimentazione esterna: piastrelle grandi calcestruzzo finitura ghiaia	Normale
Scala interna: pedate e alzate in marmo, pianerottoli marmo	Buono
Manto di copertura: non visibile (foto da satellite: tegole laterizio)	---

impianti: *stato conservativo*

Citofonico: si - videocitofono	Normale
Ascensore: si, doppio	Normale
Elettrico: si	Normale
Termico centralizzato: no - riscaldamento autonomo	Normale
Idrico: si	Normale
Rete fognaria: si	Normale

strutture: *stato conservativo*

Copertura: struttura in latero-cemento (non visibile)	---
Solai: laterizio armato	Normale
Strutture verticali: travi e pilastri in cemento armato, tamponamenti laterizio	Normale

2.3 Caratteristiche descrittive immobili pignorati

Descrizione dettagliata:*finiture appartamento, cantina e box* *stato conservativo***Piano 5° - S1**

Esposizione: doppia su giardino condominiale

Ingresso/soggiorno	Pavimentazione: gres chiaro grande formato	Normale
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice + stucco decorativo colorato	Normale
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Normale
	Infissi interni: porte semplici in legno tipo noce	Normale
Cucina	Infissi esterni: portoncino ingresso di sicurezza in legno tipo noce, serramenti alluminio verniciato con vetrocamera, tapparelle plastica	Buono
	Pavimentazione: gres chiaro grande formato (alcune piastrelle sono rotte)	Normale
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice e piastrelle ceramica	Normale
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Normale
	Infissi interni: porta semplice in legno tipo noce	Normale



	<i>Infissi esterni:</i> alluminio verniciato con vetrocamera, tapparella plastica	Buono
Camera	<i>Pavimentazione:</i> gres chiaro grande formato	Normale
	<i>Rivestimenti interni:</i> tinteggiatura semplice	Normale
	<i>Soffitti:</i> tinteggiatura semplice (muffe da ponte termico su lato est)	Scadente
	<i>Infissi interni:</i> porta semplice in legno tipo noce	Normale
	<i>Infissi esterni:</i> alluminio verniciato con vetrocamera, tapparella plastica	Normale
Camera	<i>Pavimentazione:</i> gres chiaro grande formato	Normale
	<i>Rivestimenti interni:</i> tinteggiatura semplice	Normale
	<i>Soffitti:</i> tinteggiatura semplice	Normale
	<i>Infissi esterni:</i> alluminio verniciato con vetrocamera, tapparella plastica	Normale
	<i>Infissi interni:</i> porta semplice in legno tipo noce	Normale
Bagno	<i>Sanitari:</i> wc, bidet, lavabo, vasca idromassaggio	Buono
	<i>Pavimentazione:</i> ceramica	Normale
	<i>Rivestimenti interni:</i> ceramica	Normale
	<i>Soffitti:</i> tinteggiatura semplice	Normale
	<i>Infissi interni:</i> porta semplice in legno tipo noce	Normale
	<i>Infissi esterni:</i> alluminio verniciato con vetrocamera, tapparella plastica	Normale
Lavanderia	<i>Sanitari:</i> lavatoio, piatto doccia, attacco lavatrice	Normale
	<i>Pavimentazione:</i> ceramica	Normale
	<i>Rivestimenti interni:</i> ceramica	Normale
	<i>Soffitti:</i> tinteggiatura semplice	Normale
	<i>Infissi interni:</i> porta semplice in legno tipo noce	Normale
Balconi	<i>Pavimentazione:</i> gres per esterni	Normale
	<i>Rivestimenti interni:</i> intonaco graffiato tinteggiato	Normale
	<i>Impianti:</i> contatore gas, caldaia (balcone cucina)	Normale
Cantina	<i>Pavimentazione:</i> cemento liscio	Normale
	<i>Rivestimenti interni:</i> civile	Normale
	<i>Infissi esterni:</i> porta in ferro verniciato	Normale
Box auto	<i>Pavimentazione:</i> cemento liscio	Normale
	<i>Rivestimenti interni:</i> civile	Normale
	<i>Infissi esterni:</i> porta in ferro verniciato	Normale

Allegato 2: planimetrie catastali**2.4 Attestato di Prestazione Energetica**

L'immobile non risulta registrato nella banca dati del CEER/CENED



2.5 Certificazioni conformità impianti

- Impianto di riscaldamento: autonomo - caldaia a condensazione per esterno (installata nel 2016), certificazione conformità disponibile
- Produzione acqua calda sanitaria: autonomo (da caldaia autonoma)
- Conformità impianto elettrico: informazione non disponibile

2.6 Certificazioni idoneità statica

- Certificato di collaudo statico: informazione non disponibile

2.7 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili

Accessibilità: si

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo effettuato in data 11/07/2022, alla presenza del custode giudiziario Avv. Cinzia Pedullà, l'immobile risultava occupato dai debitori e dai loro figli.

Allegato 3: certificati residenza e stato famiglia

3.2 Contratti di locazione/comodato

Nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate non risultano contratti registrati.

Allegato 4: ricerca locazioni Agenzia Entrate

4. PROVENIENZA

Nota: è presente in atti la Certificazione notarile depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., alla quale si fa riferimento per la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

4.1 Attuali proprietari

- Proprietà superficiaria per 1/2
- Proprietà superficiaria per 1/2

Proprietà superficiaria (dal 21/03/2006 ad oggi) in forza di atto di compravendita con sottoscrizione autenticata dal notaio Dr. Simona Guerra - Cinisello Balsamo (MI), in data 21/03/2006, rep. n. 10039/4365, trascritta a Milano 2 in data 06/04/2006 ai nn. 26661/52942

Informazioni derivanti dall'atto di provenienza:

- **prezzo di vendita:** € 129.356,02

(determinato ai sensi dell'art. 9 della Convenzione Edilizia, stipulata dal notaio Dr. Giuliana Raja di Milano, il 31/05/1976, rep. n. 112983/3995, trascritta a Milano 2 in data 01/02/1979 ai nn. 7594/8615);

- a favore:

- contro:

Allegato 5: copia atto provenienza



4.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)

- Assegnazione a socio di cooperativa edilizia

26/01/1979 - atto notarile notaio Dr. Giorgio Mantelli, Milano, repertorio n. 1830

22/02/1979 - trascritto a Milano 2 ai nn. 10672/12439

A favore:

Contro:

Per il diritto di: PROPRIETA' SUPERFICIARIA

Riferita a:

D912 - GARBAGNATE MILANESE (MI)

FABBRICATI

Unità negoziale 1

Immobile 1

Foglio 36 Particella 243 Subalterno 20

Cat. A/3, via John Fitzgerald Kennedy 54, vani 6,5, piano 5 - S1

Immobile 2

Foglio 36 Particella 244 Subalterno 8

Cat. C/6, via John Fitzgerald Kennedy 54, mq 13, piano S1

- Atto compravendita

24/11/1989 - atto notarile notaio Dr. Teresa Palumbo, Rho (MI), repertorio n. 4733

23/12/1989 - trascritto a Milano 2 ai nn. 74366/103102

A favore:

Contro:

Per il diritto di: PROPRIETA' SUPERFICIARIA

Riferita a:

D912 - GARBAGNATE MILANESE (MI)

FABBRICATI

Unità negoziale 1

Immobile 1

Foglio 36 Particella 243 Subalterno 20

Cat. A/3, via John Fitzgerald Kennedy 54, vani 6,5, piano 5 - S1

Immobile 2

Foglio 36 Particella 244 Subalterno 8

Cat. C/6, via John Fitzgerald Kennedy 54, mq 13, piano S1

- Atto compravendita

21/03/2006 - atto notarile notaio Dr. Simona Guerra, Cinisello Balsamo (MI), repertorio n. 10039/4365

06/04/2006 - trascritto a Milano 2 ai nn. 26661/52942

A favore:

Contro:

Per il diritto di: PROPRIETA' SUPERFICIARIA

Riferita a:

D912 - GARBAGNATE MILANESE (MI)

FABBRICATI - Unità negoziale 1

Immobile 1

Foglio 36 Particella 243 Subalterno 20

Cat. A/3, via John Fitzgerald Kennedy 54, vani 6,5, piano 5 - S1



Immobile 2
 Foglio 36 Particella 244 Subalterno 8
 Cat. C/6, via John Fitzgerald Kennedy 54, mq 13, piano S1

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Nota: è presente in atti la Certificazione notarile depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., alla quale si fa riferimento per le trascrizioni e le iscrizioni.

5.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

5.1.1 Domande giudiziali e/o altre trascrizioni

Nessuna formalità trascritta

5.1.2 Misure penali

Nessuna formalità trascritta

5.1.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione della casa coniugale, diritto abitazione coniuge superstite

Nessuna formalità trascritta

5.1.4 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, diritti di prelazione

Convenzione Edilizia ai sensi dell'art. 35 comma 7 Legge 865/71

stipulata dal notaio Dr. Giuliana Raja di Milano, il 31/05/1976 rep. n. 112983/3995, trascritta a Milano 2 in data 01/02/1979 ai nn. 7594/8615.

Proprietà superficaria dei beni per la durata originaria di 90 anni a partire dal 28/11/1975, successivamente ridotta in 30 anni (delibera Giunta Comunale n. 81 del 22/03/2007), il termine è decorso in data 31/05/2006.

Note - trasformazione diritto superficie in diritto di proprietà

La Legge 23/12/1998 n. 448, art. 31, commi 45 e seguenti, consente ai Comuni, la possibilità di cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie e di eliminare i vincoli convenzionali gravanti sugli alloggi realizzati sulle aree cedute in diritto di superficie/proprietà, nell'ambito degli interventi di edilizia residenziale pubblica convenzionati, ai sensi dell'articolo 35 della Legge 865/71 e s.m.i.

Possono richiedere la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, i soggetti che siano proprietari di alloggi realizzati in aree comprese nei piani convenzionati, già concesse in diritto di superficie, a condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento dell'alloggio.

Con la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, si diventa proprietari, in proporzione ai millesimi dell'area su cui è edificato l'immobile, comprese le aree di pertinenza, per cui l'alloggio potrà essere venduto con la piena disponibilità dell'area su cui insiste.

Il costo della trasformazione è individuato in base ai millesimi di proprietà rispetto al fabbricato in cui l'alloggio è ubicato. Tale valore è determinato in misura pari al 60% del valore di mercato dell'area, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree.

Chi decide di non aderire alla proposta formulata dal Comune, rimane proprietario superficario con la facoltà (non obbligo), di chiedere al Comune in qualsiasi momento la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

5.1.5 Altre limitazioni d'uso

Nessuna formalità trascritta

5.2 Vincoli e oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

5.2.2 Iscrizioni

Ipoteca volontaria: concessione a garanzia di mutuo fondiario

Contro:

A favore: - **Roma**



21/03/2006 - atto notarile - notaio Dr Simona Guerra - Cinisello Balsamo (MI), repertorio n. 10040/4366

06/04/2006 - iscritta a Milano 2 ai nn. 11949/52943

Riferita limitatamente a: quota 1/1 Diritto: proprietà superficaria

Capitale: € 205.000,00 Interesse: 3,607% annuo Totale: € 410.000,00

Durata: 30 anni

D912 - GARBAGNATE MILANESE (MI)

FABBRICATI - Unità negoziale 1

Immobile 1

Foglio 36 Particella 243 Subalterno 20

Cat. A/3, via John Fitzgerald Kennedy 54, vani 6,5, piano 5 - S1

Immobile 2

Foglio 36 Particella 244 Subalterno 8

Cat. C/6, via John Fitzgerald Kennedy 54, mq 13, piano S1

5.2.3 Pignoramenti

Pignoramento

Contro:

A favore:

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di: proprietà superficaria

Per la quota di 1/1

17/11/2016 - atto giudiziario esecutivo, repertorio n. 53565

30/01/2017 - trascritto a Milano 2 ai nn. 6274/10023

D912 - GARBAGNATE MILANESE (MI)

FABBRICATI - Unità negoziale 1

Immobile 1

Foglio 36 Particella 243 Subalterno 20

Cat. A/3, via John Fitzgerald Kennedy 54, vani 6,5, piano 5 - S1

Immobile 2

Foglio 36 Particella 244 Subalterno 8

Cat. C/6, via John Fitzgerald Kennedy 54, mq 13, piano S1

[Nota: ordinata la cancellazione del pignoramento, procedura esecutiva RGE 2760/2016 ordinata di estinzione il 06/11/2018 GE Dr. Simonetta Scirpo.](#)

Pignoramento

Contro:

A favore:

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di: proprietà superficaria

Per la quota di 1/1

24/12/2020 - atto giudiziario esecutivo, repertorio n. 16416

22/03/2021 - trascritto a Milano 2 ai nn. 25584/38110

D912 - GARBAGNATE MILANESE (MI)

FABBRICATI - Unità negoziale 1

Immobile 1

Foglio 36 Particella 243 Subalterno 20

Cat. A/3, via John Fitzgerald Kennedy 54, vani 6,5, piano 5 - S1

Immobile 2

Foglio 36 Particella 244 Subalterno 8

Cat. C/6, via John Fitzgerald Kennedy 54, mq 13, piano S1



Nota: dichiarata inefficacia del pignoramento, ordinata la cancellazione del pignoramento, procedura esecutiva RGE 214/2021 il 28/10/2021 GE Dr. Caterina Trentini.

Pignoramento

Contro:

A favore:

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di: proprietà superficiaria

Per la quota di 1/1

01/02/2022 - atto giudiziario esecutivo, repertorio n. 20371/2021

07/02/2022 - trascritto a Milano 2 ai nn. 8891/13080

D912 - GARBAGNATE MILANESE (MI)

FABBRICATI - Unità negoziale 1

Immobile 1

Foglio 36 Particella 243 Subalterno 20

Cat. A/3, via John Fitzgerald Kennedy 54, vani 6,5, piano 5 - S1

Immobile 2

Foglio 36 Particella 244 Subalterno 8

Cat. C/6, via John Fitzgerald Kennedy 54, mq 13, piano S1

Allegato 6: ispezioni ipotecarie

6. ALTRE INFORMAZIONI

6.1 Informazioni condominiali

Il condominio amministrato da VEFO Gestione Stabili Snc di Garbagnate Milanese (MI), ha inviato le informazioni richieste oltre il termine previsto per il deposito della perizia immobiliare.

Spese annue di gestione (rif. anno 2022)	€ 2.063,97
Spese straordinarie approvate di pertinenza immobile: Superbonus 110 studio fattibilità Lavori extra sottobalconi + parapetti Sanatoria	€ 1.391,87
Spese condominiali insolte nell'ultimo biennio	€ 5.000,00 circa
Cause in corso	---
Deliberato intervento di efficientamento energetico dei fabbricati "A" e "B" Condominio Laura, con accesso al Superbonus 110%, importo totale a carico del fabbricato € 462.000,00 IVA inclusa, trattativa con Istituto di Credito per la cessione del credito in fase di studio	€ 8.251,32 importo presunto di pertinenza dell'immobile
Regolamento condominio	Info non disponibile
Millesimi di proprietà	17,86/1000

Allegato 7: doc. condominio

Nota: la riscossione dei contributi condominiali: art. 63 disposizioni attuazione c.c., sostituito dall'art. 18 L. 11/12/2012, n. 220 con decorrenza dal 18/06/2013: "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente". Pertanto, l'aggiudicatario dei beni dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati per eventuali spese condominiali insolte relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.



7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE

7.1 Pratiche edilizie

Pratiche edilizie richieste presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Garbagnate Milanese

Atti di fabbrica

La costruzione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, è stata realizzata in epoca successiva al 1° settembre 1967.

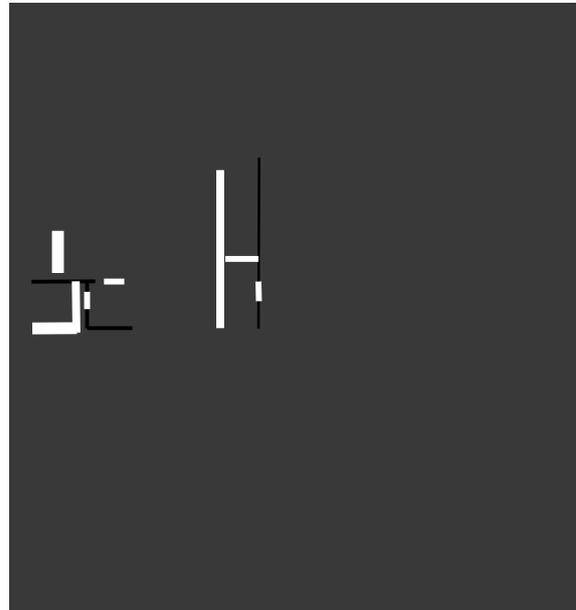
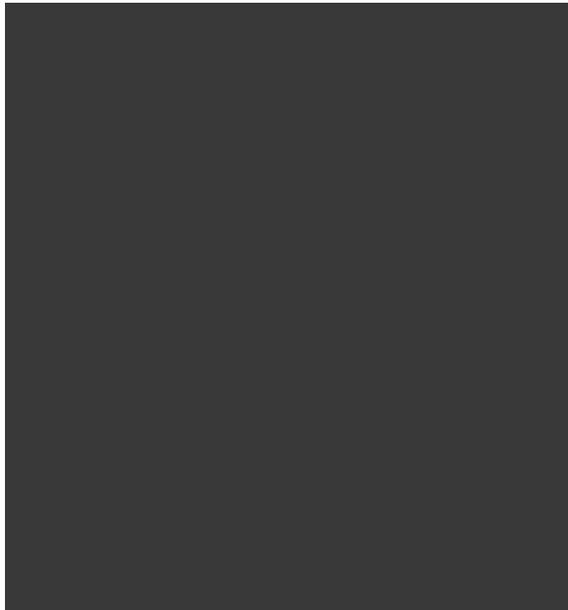
- Licenza Edilizia n. 45/75 rilasciata il 24/07/1975 a COOPERATIVA EDILIZIA GARBAGNATE UNO A.r.l. - Milano. Agibilità: non disponibile.

Modifiche successive

Successivamente sono state eseguite varianti interne non denunciate, che riguardano solo l'appartamento.

7.2 Conformità edilizia

Lo stato di fatto dell'immobile, rilevato durante il sopralluogo del 11/07/2022, risulta **non conforme** al progetto autorizzato n. 45/75 (differenze che riguardano la distribuzione interna dell'appartamento).



Planimetria appartamento

Progetto autorizzato 1975

Stato attuale

Opere edilizie ripristino stato dei luoghi: nessuna opera di adeguamento

Oblazione da versare al Comune: € 1.000,00

Pratiche edilizie: CILA in sanatoria e/o PdC in sanatoria € 900,00 + oneri di legge

7.3 Conformità catastale

Lo stato di fatto dell'appartamento, rilevato durante il sopralluogo del 11/07/2022, risulta **non conforme** alla planimetria catastale in atti del 10/06/1977.

Aggiornamento catastale: aggiornamento DOCFA - € 700,00 + oneri di legge

7.4 Situazione urbanistica

Per quanto stabilito dal Piano di Governo del Territorio del Comune di Garbagnate Milanese - PGT, oggi vigente, il fabbricato in cui è ubicato l'immobile, risulta ricadere nelle seguenti classificazioni, con le conseguenti indicazioni/limitazioni:



- TUC tessuto urbano consolidato di recente formazione - art. 31 pr tessuto residenziale saturo a impianto edilizio unitario - tessuto residenziale aperto a medio/alta densità
- immobile soggetto a convenzione urbanistica: si - vincoli urbanistici decaduti
- vincoli di tutela paesaggistica e/o storico-archeologica: no
- vincoli diretti e indiretti: ambito di influenza del canale Villoresi (art. 36 NdA del PTCP Provincia di Milano)
- sensibilità paesaggistica: bassa

Osservazioni

Il fabbricato risulta realizzato in regime di edilizia residenziale convenzionata (su terreno comunale concesso in diritto superficie), ma non sussistono i presupposti di applicabilità della normativa di cui all'art. 1, commi 376, 377 e 378 della L. n. 178 del 2020.

8. CRITERI MISURA CONSISTENZA SUPERFICI E STIMA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Misura delle superfici: S.E.L.

Modalità di rilievo della consistenza delle superfici: rilievo metrico

Per la misura delle superfici (principali, secondarie ed accessorie) con riferimento alla realtà italiana e ai criteri adottati a livello europeo, viene proposto il criterio della S.E.L. (superficie esterna lorda) ovvero: l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

Per il calcolo della "superficie commerciale" ai fini della stima del valore di mercato, il criterio adottato è quello indicato dal Sistema Italiano di Misurazione - S.I.M., con eventuali integrazioni e/o variazioni, in considerazione delle peculiarità dei mercati immobiliari locali (usi tecnici compravendita immobiliare, "Usi e Consuetudini Camera di Commercio di Milano").

Secondo i criteri indicati dal S.I.M., la superficie commerciale immobiliare viene determinata come somma:

- dell'area dell'edificio (superfici principali) la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e 1/2 di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25.

Nel caso di proprietà indivisa, ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario, saranno ricompresi anche:

- il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.
- **Delle superfici accessorie** rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:
 - terrazze a livello dell'alloggio 35%; balconi (con vista) 30%;
 - lastrico solare di copertura ad uso esclusivo, accessibile dall'alloggio 15%; accessibile dalla scala condominiale 5%;
 - porticati, patii e scale esterne coperte di accesso 35%;
 - verande con finiture analoghe all'abitazione 80%; veranda non abitabile 60%;
 - mansarda rifinita, collegata all'alloggio principale, abitabile (o con i requisiti per l'ottenimento dell'agibilità), $H > m 1,80$, 80%;
 - mansarda rifinita, collegata all'alloggio principale, abitabile (o con i requisiti per l'ottenimento dell'agibilità), $m 1,50 < H < 1,80$, 70%.

Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina) 60%;



- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio) 25%;
- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.) 15%;
- autorimessa/garage 50%; posto auto coperto 30%.

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinentziali sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e/o edifici a schiera (di uso esclusivo) 10%;
- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%. Il tutto con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

8.2 Calcolo della superficie commerciale

Calcolo della "superficie commerciale" ai fini della stima del valore di mercato:

Destinazione locali	Superficie esterna lorda S.E.L. (m ²)	Rapporti mercantili %	Sup. commerciale (m ²)
Appartamento	100,00	1,00	100,00
Balconi	9,70	0,30	2,91
Cantina	9,50	0,25	2,85
	119,20		105,76
Box	13,00	1,00	13,00

9. STIMA DEI BENI

9.1 Criterio di stima

Base di valore: valore di mercato

Scelta del metodo: confronto di mercato

Per stimare il valore del compendio immobiliare, è stato scelto come metodo, quello del "confronto di mercato", assumendo come termini di confronto:

- le offerte di vendita, come previsto dalla UNI 11612:2015 al punto 4.1, comma 2;
- i prezzi medi dei listini immobiliari (OMI - Agenzia delle Entrate, Borse Immobiliari, Camera di Commercio di Milano) pertinenti lo specifico segmento di mercato.

I dati di mercato così rilevati (prezzi unitari medi), impostati su parametri di ordinarietà, sono stati adeguati al caso di studio (stima dei prezzi marginali), al fine di evidenziare le differenze tra le caratteristiche e le condizioni dei comparabili e quelle specifiche della valutazione in oggetto (caratteristiche *intrinseche*: stato di possesso, tipologia, elementi strutturali e finiture, consistenza impianti e loro stato di manutenzione, grado di isolamento termico e acustico, piano, affacci e orientamento, panoramicità, presenza di spazi accessori, ecc.; ed *estrinseche*: contesto ambientale, accessibilità alla rete dei trasporti pubblici, aree pedonali, mix funzionale e/o sociale, difficoltà di parcheggio, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).

Poiché i prezzi dei comparabili rilevati - per una consuetudine professionale ampiamente diffusa in ambito giudiziario -, sono desunti dalle offerte di vendita (asking price) e non da contratti di compravendita recenti e di prezzo noto (come previsto dalla norma UNI 11612:2015), la scrivente ha ritenuto di applicare ai prezzi unitari medi una riduzione del 10%, seguendo le indicazioni contenute negli Standard di Valutazione (IVS, Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa, Linee Guida ABI), per ridurre la potenziale criticità del dato assunto.



La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo (**rilievo superfici** e **caratteristiche** in data: **11/07/2022**).

9.2 Fonti di informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;
- Borsa immobiliare di Milano e provincia:
 - O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura dell' Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2021;
 - Camera di Commercio di Milano, Monza & Brianza, Lodi, 2° semestre 2021.
- Rassegna quotazioni immobiliari online portali specializzati (immobiliare.it)

OFFERTE DI VENDITA pertinenti lo specifico segmento di mercato

Fonte di informazione: portale immobiliare.it - consultazione settembre 2022

Località	tipologia	superficie mq	prezzo totale
Garbagnate Mil., via Roma	Ristrutturato 4 locali, bagno, cantina, P6	100,00	€ 199.000
Garbagnate Mil., via Monte Cervino	Asta - trilocale civile, cantina, P3	101,00	€ 103.500
Garbagnate Mil., via Ponchielli	3locali civile, 2 bagni, cantina, box, P1	103,00	€ 225.000

Dalla rilevazione risulta che i prezzi di mercato sono compresi:

- "appartamenti": da €/m² 1.100 a €/m² 2.100
- "box": da € 15.000 a € 16.000

PREZZI MEDI dei listini immobiliari pertinenti lo specifico segmento di mercato

- Fonte di informazione: Camera di Commercio Milano "Rilevazione dei Prezzi Immobili della città Metropolitana di Milano - Provincia settore Nord" - 2° semestre 2021: Garbagnate Milanese/periferia:
 - "abitazioni ristrutturate" da €/m² 1.800 a €/m² 2.050
 - "boxes" da € 13.000 a € 15.000
- Fonte di informazione: "O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare" a cura dell' Agenzia delle Entrate" - 2° semestre 2021 - Garbagnate Milanese - Fascia/Zona: periferica - codice zona: D1
 - "abitazioni di tipo civile - normale" da €/m² 1.100 a €/m² 1.450
 - "box - normale" da €/m² 700 a €/m² 1.000
- Fonte di informazione: a cura dell' Agenzia delle Entrate - Consultazione valori immobiliari dichiarati (vendite dichiarate: gennaio 2021 - gennaio 2022) Garbagnate Milanese, via Kennedy 54 - segmento immobiliare entro 500 m:
 - abitazioni A/3 - 3,5/5 vani, superficie da 70 a 130 mq: € 70.000 - € 227.000

I risultati di questa ricerca evidenziano: 41 atti reperiti relativi a 69 immobili (abitazioni e pertinenze).



9.3 Calcolo del valore di mercato

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche del compendio oggetto di stima e del contesto di appartenenza, si considerino inoltre le caratteristiche:

Tipologia dimensionale: media

Destinazione: residenziale

Grado di commerciabilità degli immobili: normale

Localizzazione: periferica

Regime del suolo: area edilizia convenzionata

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti, si ritiene possa essere considerato un **prezzo medio unitario di mercato** pari a circa **1.900 €/mq** per l'**abitazione** e **13.000 €** per il **box**:

Descrizione	Categoria catastale	sup. comm. (m ²)	valore di mercato intero (1/1)
Appartamento e cantina	A/3	106,00	€ 201.400,00
Box	C/6	13,00	€ 13.000,00
Totale			€ 214.400,00

Nel caso specifico, il fabbricato in cui sono ubicati i beni oggetto di pignoramento, insiste su area non di proprietà, ma assegnata dal Comune di Garbagnate Milanese con diritto di superficie. Il valore del diritto di superficie, sostitutivo del valore della piena proprietà, equivale all'80% del valore della piena proprietà:

Valore della proprietà superficiaria: € 214.400,00 x 0,80 = **€ 171.520,00**

9.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria

Lotto 1

Più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto attuale: **€ 172.000,00**

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi occulti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **- € 8.600,00**

Spese per regolarizzazione edilizia e catastale **- € 2.600,00**

Opere edilizie di ripristino stato dei luoghi **---**

Spese condominiali insolute ultimo biennio **- € 5.000,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni: **€ 155.800,00**

Indicazione del più probabile valore di vendita giudiziaria per diritto/quota

libero: € 155.800,00

(proprietà superficiaria 1/1)

10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE LOCAZIONE

Nessun contratto

11. GIUDIZIO DIVISIBILITA'

Considerata la distribuzione interna e le dimensioni dell'alloggio, non è possibile il frazionamento.



Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate in perizia;
- Il valutatore dichiara di non trovarsi in situazione di conflitto d'interesse;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

L'esperto nominato ritiene di avere esaurito l'incarico conferito, dichiarando di aver agito in coscienza mediante accurati sopralluoghi, attento studio di ogni caratteristica che potesse influenzare la presente valutazione, giungendo infine alla soluzione dei quesiti posti dal Giudice.

Con osservanza

Data del sopralluogo: 11/07/2022

L'esperto nominato

Data della valutazione: 09/09/2022

Arch. Alessandra Cavallo

Data della relazione: 12/09/2022



La sottoscritta dichiara di aver depositato telematicamente la presente valutazione a mezzo di Processo Civile Telematico e di averne inviata copia a tutte le Parti costituite e al Custode Giudiziario

La presente relazione costituisce una stima del plausibile valore commerciale dei beni, tenendo conto della documentazione rilasciata dagli uffici pubblici interpellati dal perito.

Si allegano in proposito i documenti forniti dai vari uffici pubblici, in modo da consentire agli interessati le loro più opportune valutazioni.

Si ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.), l'aggiudicatario-acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfettario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione, ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

E' fatto assoluto divieto, in assenza di accordo preventivo, di pubblicare (sia in forma completa che parziale), nonché utilizzare per finalità diverse, da quelle per cui è stata redatta, la presente relazione di stima.

12. ALLEGATI

1. Allegato 1 - visure storiche
2. Allegato 2 - planimetrie catastali
3. Allegato 3 - certificati residenza e stato famiglia
4. Allegato 4 - ricerca locazioni Agenzia Entrate
5. Allegato 5 - copia atto provenienza
6. Allegato 6 - ispezioni ipotecarie
7. Allegato 7 - doc. condominio
8. Allegato 8 - fotografie

