

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 236/2021**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità residenziale in Garbagnate M.se (MI) via Roma, 79



## INDICE SINTETICO

### **Dati Catastali**

#### **Corpo A**

Beni in Garbagnate M.se (MI) via Roma, 79

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 14, particella 327, subalterno 17

### **Stato occupativo**

Corpo A: Libero, ovvero utilizzato da familiari dell'esecutato senza titolo

### **Contratti di locazione in essere**

Nessuno

### **Comproprietari**

Nessuno

### **Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 98.000,00

da occupato: € 78.000,00

**LOTTO 001**

(Appartamento)

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

In Comune di Garbagnate M.se (MI) via Roma n. 79 unità immobiliare ad uso residenziale di circa 87 mq posta al quarto piano di palazzina di 10 piani fuoriterza composta di ingresso, cucina abitabile, soggiorno, tre camere, un bagno, due balconi e un ripostiglio. Di pertinenza n° 1 solaio al piano decimo.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di

- [REDACTED] nato in PER [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED] stato civile: coniugato in comunione di beni con il comproprietario [REDACTED] come da atto di provenienza (all. 2) – Proprietà 1/2;
- [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED] stato civile: coniugata in comunione di beni con il comproprietario [REDACTED] come da atto di provenienza (all. 2) – Proprietà 1/2;

Eventuali comproprietari: nessuno

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Garbagnate M.se come segue: (all. 1)**

Intestati:

[REDACTED] Proprietà 1/2

[REDACTED] Proprietà 1/2

dati identificativi: **fg. 14 part. 327 sub. 17**

dati classamento: categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 94 mq, rendita € 468,68

Indirizzo: via Roma, 79 Garbagnate M.se (MI)

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

**1.4. Coerenze**

Dell'abitazione:

NORD: altre proprietà e parti comuni;

EST: cortile comune interno;

SUD: cortile comune interno;

OVEST: altra proprietà e parti comuni.

Del solaio:

NORD: altro solaio;

EST: altro solaio;

SUD: corridoio comune;

OVEST: corridoio comune.

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

Il bene è correttamente identificato sia nel pignoramento che nella nota di trascrizione.

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Garbagnate M.se (MI)

Fascia/zona: 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: nulla da segnalare

Principali collegamenti pubblici: nulla da segnalare

Collegamento alla rete autostradale: nulla da segnalare

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 9)

Unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale posta al quarto piano di un uno stabile di 10 piani edificato anni '60. Il fabbricato è composto da 36 unità immobiliari inserite in un giardino di proprietà comune.

- struttura: c.a.;
- facciate: rasatura colorata in pasta (plasticone);
- accesso: condominiale da portone in ferro;
- scala comune: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presenti due impianti affiancati nel corpo scale;
- condizioni generali dello stabile: scarse.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 9)

Unità immobiliare ad uso residenziale di circa 87 mq posta al quarto piano di palazzina di 10 piani fuoriterra composta di ingresso, cucina abitabile, soggiorno, tre camere, un bagno, due balconi e un ripostiglio. Di pertinenza n° 1 solaio al piano decimo.

#### Corpo A:

##### Abitazione:

- esposizione: su almeno due lati;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno ed in cucina;
- pavimenti: in piastrelle in ceramica;
- infissi esterni: in PVC doppio vetro;
- porta d'accesso: blindata e tamburata;
- porte interne: a battente in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;

- imp. termico: centralizzato con radiatori;
- acqua calda sanitaria: autonoma con caldaia tipo C (con canna fumaria **NON A NORMA**, sbocca in facciata e non in copertura);
- Impianto di climatizzazione estiva: non presente;
- servizio igienico: dotato di tutti i sanitari: lavabo, WC, bidet, vasca e attacchi per lavatrice;
- altezza dei locali: 2,80 m;
- condizioni generali dell'immobile: l'immobile è discretamente mantenuto. Le finiture in larga parte sono di epoca recente.

#### 2.4. Breve descrizione della zona

Lo stabile in cui è presente l'immobile staggito è situato in un ambito semicentrale del comune di Garbagnate, caratterizzato da immobili a destinazione residenziale con una densità abitativa medio-alta. La zona non presenta elementi di rilievo utili da essere menzionati.

#### 2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

#### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non risulta alcuna certificazione impianti.

#### 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non attinente nel comune di Garbagnate M.se. Tuttavia si segnala che nel fascicolo edilizio è presente Certificato di Collaudo Statico ex L. 1086/71.

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 09/07/2021, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, si è rilevato che l'immobile è regolarmente utilizzato come abitazione dai familiari degli esecutati.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Rho (**all. 4**).

#### 4 PROVENIENZA (all. 2)

##### 4.1. Attuali proprietari

██████████ nato in ██████ il ██████ C.F.: ██████ - proprietà per la quota di 1/2 **dal 16/05/2007**

██████████ nata in ██████ il ██████ C.F.: ██████ - proprietà per la quota di 1/2 **dal 16/05/2007**

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Maria Bellezza in data 16/05/2007 rep nn. 71473/6587 trascritto a Milano 2 in data 06/06/2007 ai nn. 86022/45217.

##### 4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di

██████████ nato a ██████ il ██████ C.F.: ██████ - proprietà per la quota di 1/2

██████████ nata a ██████ il ██████ C.F.: ██████ - proprietà per la quota di 1/2 e diritto di uso per l'altra metà  
**dal 13/07/2006 al 16/05/2007**

In forza di verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni del 13/07/2006 numero di repertorio 28032 Tribunale di Milano, trascritto a Milano 2 in data 07/09/2006 ai nn. 138328/73925.

██████████ nato a ██████ il ██████ C.F.: ██████ - proprietà per la quota di 1/2

██████████ nata a ██████ il ██████ C.F.: ██████ - proprietà per la quota di 1/2  
**dal 31/07/2001 al 13/07/2006**

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Salvo Morsello in data 31/07/2001 rep nn. 39771/11981 trascritto a Milano 2 in data 07/08/2001 ai nn. 90937/58006.

██████████ nato a ██████ il ██████ C.F.: ██████ - proprietà per la quota di 1/2

██████████ nata a ██████ il ██████ C.F.: ██████ - proprietà per la quota di 1/2

**Ante ventennio al 31/07/2001**

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Enrico Tommasi in data 10/06/1996 rep nn. 469/73 trascritto a Milano 2 in data 03/07/1996 ai nn. 56688/35579.

#### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 3)

Dal Certificato Notarile in atti alla data del 14/04/2021 e dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano \_ per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 3)**) alla data del 13/10/2021 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:

Nessuna

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta il 06/06/2007 ai nn. 86023/22900 derivante da Concessione a garanzia di mutuo a rogito atto Notaio Maria Bellezza in data 16/05/2007 rep. 71474/6588 a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] ([REDACTED]) c.f. [REDACTED] contro [REDACTED], [REDACTED]

Importo ipoteca € 347.000,00 di cui € 173.500,00 di capitale

Grava sull'immobile staggito.

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 29/03/2021 rep. 1542 trascritto il 13/04/2021 ai nn. 50240/33908 contro [REDACTED], [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] ([REDACTED]) c.f. [REDACTED].

Grava sull'immobile staggito.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

**5.3. Eventuali note/osservazioni**

Nessuna

## 6 CONDOMINIO

L'immobile ad uso abitazione sito in via Roma, 79 in Garbagnate M.se (MI) è amministrato dal Dott. Cesare Claudio Colasuonno con studio in Garbagnate M.se via Manzoni, 19/c che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 5-6)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 13,01/1000

### 6.1. Spese di gestione condominiale

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

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2019/2020: € 2.900,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 0,00

Spese straordinarie già deliberate con delibera del 2021: 1.332,98 € per fognatura e ascensore.

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: NULLA DI RILEVANTE

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

Nulla da segnalare.

### 6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No. Porta di ingresso all'unità immobiliare di larghezza non conforme alla normativa vigente.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

### ABITAZIONE

La costruzione del complesso immobiliare è individuabile nei primi anni '60.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Garbagnate M.se (MI) in via Roma 79 e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

Nessuno

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

- Licenza Edilizia n. 262/1962 del 19/01/1962 **(all. 7)**;



## 7.2. Conformità edilizia:

Dal rilievo effettuato in data 09/07/2021 sono emerse le seguenti difformità:

Tutta la zona giorno ha subito un radicale cambiamento; le divisioni che delimitavano lo spazio di ingresso ed il disimpegno per il bagno sono state rimosse ed una parte del soggiorno è stata chiusa a favore di una ulteriore camera da letto.

La disposizione interna rilevata in sede di sopralluogo oltre a non essere conforme al titolo edilizio non corrisponde alle normative vigenti per due ordini di motivi:

- Non vi è disimpegno tra soggiorno e bagno;
- Non è verificato il rapporto areoilluminante del soggiorno in relazione anche alla profondità del locale che risulta maggiore di 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra.

Per tali ragioni è necessario un intervento di ripristino finalizzato alla creazione di uno spazio di disimpegno tra soggiorno e bagno e la concomitante riduzione del soggiorno. Inoltre sarà necessaria una sanatoria edilizia delle parti residuali ai ripristini. Una possibile soluzione è descritta all'**all.8**.

I costi di ripristino, nella soluzione adottata dallo scrivente, si concretizzano nella realizzazione di una parete divisoria di estensione di circa 3,0 m con porta e opere elettriche per la gestione dei punti luce. Il costo delle opere edili compresi di iva ammonta a € 2.500,00.

La sanatoria delle restanti opere nonché quelle di ripristino, possono essere sanate con "CILA TARDIVA" ex art. 6-bis del DPR 380/01.

Per la sanatoria edilizia il costo delle spese tecniche ammonta a 1.500 € oltre a 1.000 € di sanzione (ex p.to 5 dell'art. 6-bis del DPR 380/01) per un totale di 2.500 €.

Il totale dei costi per la sanatoria della disposizione interna ammonta a **5.000 €**.

Inoltre sulle planimetrie edilizie dello stabile è risultata una diversa disposizione dei balconi esterni e dei serramenti che di fatto incidono su una parte comune dello stabile. Il progetto edilizio del 1962 è stato elaborato rappresentando il piano tipo per i 7 piani residenziali. Su tali planimetrie il balcone che comprende l'accesso dalla cucina e dal soggiorno è diviso in due balconi e non sono collegati tra loro come di fatto è stato rilevato in sede di sopralluogo tecnico. Inoltre il balcone della zona notte non è presente sulla planimetria del titolo edilizio. Posizione e dimensione dei serramenti non corrispondono alla planimetria edilizia.

Tuttavia da una attenta lettura dei prospetti di facciata della pratica edilizia, i balconi ed i serramenti rilevati in situ sono segnalati correttamente.

Quindi vi sono due elaborati negli atti edilizi che differiscono tra loro sostanzialmente in merito alla disposizione dei balconi e dei serramenti.

A titolo cautelativo si ritiene necessario menzionare tale difformità che richiederà una sanatoria generale del condominio per tutti gli spazi a balcone e serramenti non censiti. Il costo proquota nell'appartamento in esame ha spese tecniche per un totale di 600 € e sanzioni (tra oblazione e Costo di Costruzione per la nuova realizzazione della SNR) pari a 1400 €.

Il totale dei costi per la sanatoria delle difformità esterne ammonta a **2.000 €**.

Si segnala che anche la distribuzione del sottotetto non è conforme al progetto edilizio. La sanatoria dello spazio sottotetto, condotta a livello condominiale, rientrerebbe, con gli stessi costi sopra menzionati, nella stessa pratica di sistemazione dei balconi.

Si dichiara la NON conformità edilizia dell'immobile staggito (**all. 8** descrizione grafica non conformità).

### 7.3. Conformità catastale

Anche la planimetria catastale ha difformità rispetto allo stato dei luoghi. Difformità simili a quelle rilevate in ambito edilizio ma non uguali. Nella planimetria catastale invece sono correttamente rappresentati i balconi.

La conformità catastale si raggiungerà, una volta completato l'iter edilizio di sanatoria ed attuato i ripristini, con una pratica DOCFA di diversa distribuzione degli spazi interni.

Il costo ammonterebbe a 400 € di spese tecniche e 100 € di diritti catastali (50 € x 2 in quanto il solaio verrebbe scisso dall'abitazione in relazione alle recenti direttive dell'Agenzia del Territorio).

Pertanto le spese per l'aggiornamento catastale ammonterebbero a **500 €**.

Si dichiara la NON conformità catastale dell'immobile staggito.

## 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 dallo/a 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	Parametro	Superficie reale/poten-	Coeff.	Superficie equiva-
Abitazione	sup lorda di pavimento	87,00	1,00	87,00
Balcone	superficie	13,80	0,30	4,14
Solaio	superficie	5,00	0,20	1,00
		<b>105,80</b>		<b>92,14</b>

## 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)

**ABITAZIONI CIVILI – stato conservativo Normale**

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2020

Comune: Garbagnate M.se

Fascia/Zona: Centrale/VILLORESI, PELORITANA, FERROVIA

Valore mercato prezzo min. 1.150 / prezzo max. 1.600 Euro/mq

Valore di locazione prezzo min. 4,30 / prezzo max. 5,30 Euro/mq x mese

**9.3. Valutazione LOTTO 001**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione + balcone + solaio	92,14	€ 1.200,00	€ 110.568,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 110.568,00
Valore accessori (inseriti a parte)			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 110.568,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 110.568,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	92,14	€ 110.568,00	€ 110.568,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 110.568,00</b>

**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

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5% )	-€ 5.528,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	-€ 7.500,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
<b>Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 97.539,60</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	<b>€ 78.000,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 98.000,00</b>

## **CRITICITA' DA SEGNALARE**

L'immobile presenta non conformità edilizie non sanabili che richiedono la remissione in pristino dei luoghi. Inoltre a livello condominiale risultano dei balconi difformi che richiederanno una sanatoria a livello condominiale.

Il sottoscritto Ing. Roberto Acquavia 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 mail 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: 15/10/2021

l'Esperto Nominato

**Ing. Roberto Acquavia**

### **ALLEGATI**

- 1) Visure catastali
- 2) Provenienza
- 3) Ispezione ipotecarie (elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti)
- 4) Ricevuta AdE assenza di contratti di Locazione
- 5) Spese Condominiali
- 6) Regolamento di condominio
- 7) Stralcio atti di fabbrica
- 8) Rappresentazione sommaria delle irregolarità edilizie e catastali
- 9) Fotografie esterne ed interne del bene, nonché la relativa planimetria
- 10) Ricevute di invio copia perizia a creditori procedenti, creditori intervenuti e al debitore.