

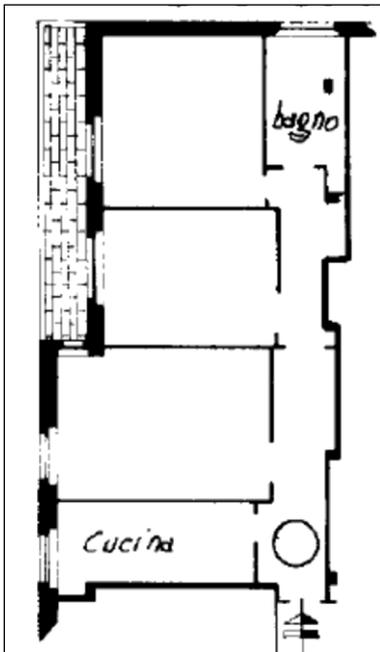
Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 1357/2021

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE LOTTO UNICO: unità immobiliare in Garbagnate
M.se (MI) via Milano, 136A

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Idamaria CHIEFFO**



INDICE SINTETICO

Diritto e quote pignorati: PIENA PROPRIETÀ per 1/1

Dati Catastali

Appartamento con cantina

Bene in Garbagnate Milanese via Milano n. 136A

Categoria: **A/3** [abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **24**, particella **362**, subalterno **29**

Stato occupativo

Corpo unico: occupato dai debitori.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Piena proprietà - da libero: € 113.350,00

Piena proprietà - da occupato: non ricorre il caso

Criticità da segnalare

-



LOTTO UNICO

(Abitazione con cantina)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO UNICO

1.1. Descrizione del bene

ABITAZIONE CON CANTINA

Unità immobiliare sita in Garbagnate Milanese (MI) via Milano n. 136A consistente in: appartamento posto a piano quinto composto da soggiorno, cucina, due camere, bagno, disimpegno e balcone, con annessa cantina a piano interrato.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della proprietà del bene.

In forza di atto di compravendita in data 02/04/2003 gli odierni Debitori divenivano pieni proprietari del bene (vedi **all. 7** Certificati ipotecari e **all. 8** copia atto di provenienza reperita dal sottoscritto).

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di GARBAGNATE MILANESE come segue (all. da 1 a 3 – estratto di mappa, planimetria catastale, visura storica)

ABITAZIONE CON CANTINA

Intestato:

dati identificativi: **foglio 24, particella 362, subalterno 29**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 4; consistenza 5 vani; Superficie catastale: totale 85 mq totale:
escluse aree scoperte: 83 mq; rendita € 426,08

indirizzo: VIA MILANO n. 98*-A Piano S1 - 5;

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

*Nota dell'Esperto: il sottoscritto ha verificato sul posto che il numero civico assegnato all'ingresso del complesso condominiale corrisponde al 136. Presumibilmente si tratta di un mancato aggiornamento alla toponomastica della visura catastale, che andrà rettificata.

Coerenze

Dell'appartamento: Da Nord in senso orario: altra u.i., vano scale e altra u.i., cortile comune sui restanti due lati.

Della cantina: Da Nord in senso orario: altra u.i., cortile comune, altra u.i., corridoio di accesso.



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

Nessuna

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di GARBAGNATE MILANESE

Fascia/zona: Centrale/VILLORESI, PELORITANA, FERROVIA

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

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

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria di Garbagnate Milanese a circa 900 m.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 7 km circa dal casello autostradale di Lainate posto sulla autostrada A8 Milano-Varese.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

L'unità immobiliare in oggetto è posta all'interno di un condominio composto da due palazzine aventi 7 piani fuori terra ciascuna. L'accesso avviene dalla via Milano, attraverso il cancello pedonale/carraio. Da qui, attraverso il vialetto interno si giunge alla scala A da cui si accede al vano scale/ascensore ed al pianerottolo comune su cui apre l'appartamento in oggetto.

- Struttura: cemento armato;
- facciate: rivestimento in klinker;
- accesso: cancello in metallo esterno, porta in metallo e vetro androne scala A;
- scala interna: a rampe con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: n.c.;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 5 pianta da rilievo metrico e all. 4 rilievo fotografico)

ABITAZIONE

Unità immobiliare sita in Garbagnate Milanese (MI) via Milano n. 136 scala A piano quinto composto da: soggiorno, cucina, due camere, bagno, disimpegno e balcone, con annessa cantina a piano interrato.

- esposizione: affaccio principale a Sud; bagno con affaccio Ovest;
- porta di accesso: a battente;
- infissi esterni: telaio in metallo e vetro doppio;
- sistema di oscuramento: tapparelle;
- porte interne: in legno a battente;
- pareti: normalmente tinteggiate;
- pavimenti: gres ceramico nella zona giorno e nel bagno. Graniglia di marmo camera singola, parquet camera matrimoniale;
- rivestimenti: in ceramica nel bagno e nella cucina;



- plafoni: normalmente tinteggiati;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato;
- acqua calda sanitaria: autonoma;
- servizio igienico: attrezzato con vaso igienico, bidet, lavabo, vasca;
- altezza dei locali: 2,90m;
- condizioni generali: discrete.

2.4 Certificazioni energetiche

CORPO UNICO

Il sottoscritto ha effettuato ricerca presso il catasto energetico CEER. Non risulta registrato alcun ACE o A.P.E. relativo all'unità immobiliare in oggetto.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

2.6 Certificato di idoneità statica

Il CIS è documento previsto dal Regolamento Edilizio di Milano. L'unità immobiliare si trova nel Comune di Garbagnate Milanese.

Il sottoscritto per completezza ha richiesto all'Amministrazione del Condominio informazioni in merito, senza ad oggi avere riscontro.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo l'immobile veniva mostrato dal Debitore.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Il sottoscritto inviata richiesta all'Agenzia delle Entrate in merito ad eventuali contratti e/o comodati registrati e relativi all'immobile in oggetto. L'Agenzia rispondeva che: *"non risultano registrati contratti di locazione"*

Si veda *la lettera Agenzia delle Entrate all. 6 alla presente.*

4. PROVENIENZA

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nel certificato notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del dott. Antonio Trotta, redatto in data 25/01/2022 (**all. 7**), implementati dall'acquisizione della copia del titolo di provenienza (**all. 8**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 13**). Sulla base della documentazione risulta quanto segue:



4.1 Attuale proprietà

Piena proprietà per 1/1 di

In forza di atto di compravendita in data 02/04/2003

Contro:Precedenti proprietà

L'immobile Pervenne ai in forza di compravendita in data 21/09/1990 notaio Teresa Palumbo di Rho rep. 10692 trascritto il 16/10/1990ai nn. 78225/55682

Contro:

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nel certificato notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del dott. Antonio Trotta, redatto in data 25/01/2022 (**all. 7**), implementati dall'acquisizione della copia del titolo di provenienza (**all. 8**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 13**). Sulla base della documentazione risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna che risulti trascritta
- **Misure Penali**
Nessuna che risulti trascritta
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Nessuna che risulti trascritta
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Nessuna che risulti trascritta

Infine, l'atto di provenienza cita espressamente il **Regolamento di Condominio** (vedi all. 14),

l'acquisto del bene implica l'accettazione dello stesso.

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

- **Iscrizioni**
Ipoteca volontaria iscritta a Milano 2 in data 04/04/2003



A favore:

Ipoteca legale iscritta a Milano 2 in data 09/08/2005

Ipoteca legale iscritta a Milano 2 in data 24/03/2010

- **Pignoramenti**

Atto di pignoramento trascritto a Milano 2 in data 27/03/2014

Atto di pignoramento trascritto a Milano 2 in data 21/01/2022 Altre trascrizioni

Nessuna che risulti trascritta

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie aggiornate (**all. 13**) e rispetto al certificato notarile in atti (**all. 7**) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.



6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo Studio Di Pietro con studio in Via Corridoni, 28 Rho. Il sottoscritto ha inviato richiesta di informazioni in merito a spese condominiali ed eventuali procedimenti giudiziari. L'amministratore a tutt'oggi non riscontrava la richiesta (**all. 9**).

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:
n.d.

6.1 Spese di gestione condominiale

- importo spese fisse annuali: n.d.
- spese maturate nella gestione 2020 – 2021 n.d.
- spese gestione corrente preventivate 2021-2022: n.d.
- posizione debitoria riferita dall'Amministratore: n.d.
- cause in corso: n.d.

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

Nessuno.

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto risulta azzonato dal PGT vigente del Comune di Garbagnate Milanese come:

- art. 35 pr - (TUC-r5) Tessuto residenziale aperto a bassa densità

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 10 – richiesta di accesso agli atti):

L'atto di provenienza riporta che le opere di costruzione del fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto sono state iniziate ed ultimate in data anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente non sono state eseguite opere soggette a licenza, concessione, permesso o dichiarazione di inizio attività.

In merito agli atti di fabbrica:

Il sottoscritto ha richiesto ai competenti uffici del comune di Garbagnate accesso agli atti di fabbrica.

Si reperiva copia delle seguenti pratiche:

- Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 118 del 04/04/1966;
- Permesso di abitabilità n. 9 del 24/01/1968.



Conformità edilizia:

Dal confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici allegati agli atti di fabbrica si sono riscontrate le seguenti difformità:

- Rimozione del tavolato divisorio tra ingresso e soggiorno
- Sposamento di pochi cm della porta della camera da letto principale.

L'attuale conformazione dei locali non rispetta gli attuali regolamenti igienico-edilizi, con particolare riferimento ai rapporti di Aero-illuminazione tra superficie dei locali e superficie finestrata. Ai fini della regolarizzazione sarà necessario ripristinare i luoghi come da stato autorizzato.

Dei relativi costi si terrà con nella tabella delle decurtazioni al valore del bene riportata al paragrafo 9 che segue.

In merito all'agibilità

Il sottoscritto ha estratto copia di Permesso di abitabilità n. 9 del 24/01/1968.

7.2 Conformità catastale

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato e la planimetria catastale si sono riscontrate difformità nella distribuzione interna. Come già esposto, ai fini della regolarizzazione sarà necessario ripristinare i luoghi come da stato autorizzato.

Dei relativi costi si terrà con nella tabella delle decurtazioni al valore del bene riportata al paragrafo 9 che segue.

8. CONSISTENZA**8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

8.1.1 Abitazione con cantina

destinazione - CORPO UNICO	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
PIANO QUINTO				
Abitazione	mq.	85,9	100%	85,9
Balcone	mq.	9,1	30%	2,7
PIANO INTERRATO				
Cantina	mq.	4,2	30%	1,3
		99,3		89,9
		mq. lordi		mq. commerciali

9. STIMA**9.1 Criterio di stima**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile 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 e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
1° semestre 2022 - Garbagnate Milanese - Fascia/zona: Centrale/VILLORESI, PELORITANA, FERROVIA
Abitazioni civili: prezzo min. 1.250€/mq prezzo max. 1.600€/mq
- Portale PiuPrezzi della Camera di Commercio di Milano Monza-Brianza Lodi
Listino 1del 2022
Zona: Provincia - Settore NORD - Garbagnate
Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio: prezzo min. 1.800 €/mq max. 2.050 €/mq
Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare: prezzo min. 700 €/mq max. 950 €/mq

Il Valore Medio di Zona è stato ricavato da una ricerca di mercato che ha tenuto conto dei prezzi realmente richiesti e/o transati da soggetti economici reali per immobili di tipologia simile. Oltre alle ricerche specifiche e riferite al caso sul mercato della zona oggetto di stima, il borsino dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e i rilevamenti della CCIAA di Milano.

Chiaramente, nel paniere dei prezzi, che sono generici, il sottoscritto ha dovuto ricavare un prezzo specifico riferito all'immobile in oggetto.

9.3 Valutazione:

Tutto quanto sopra premesso:

Il più probabile valore di mercato del compendio pignorato, composto da ufficio, valutato come libero, si stima in: € 125.000,00.

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico	A/3	89,9	€ 1.389,74	€ 125.000,00
			TOTALE	€ 125.000,00

Totale LOTTO UNICO € 125.000,00

Si ribadisce che la stima è a corpo, valuta l'immobile nel suo complesso e nelle condizioni di stato e di diritto in cui si trova alla data del sopralluogo, e la quotazione può variare anche in modo sostanziale rispetto a un paniere dei prezzi di riferimento in funzione della peculiarità dei singoli immobili.



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.

LOTTO UNICO

- | | |
|--|--------------|
| • Valore piena proprietà (CORPO UNICO) | € 125.000,00 |
| • Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi: | -€ 6.250,00 |
| • Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirent e: ripristino pareti divisorie interne come da stato autorizzato. Si precisa che il prezzo indicato è forfettario, e potrà subire variazioni anche sostanziali in funzione dell'impresa a cui ci si rivolge, delle dimensioni ed organico della stessa, delle variazioni dei prezzi di mercato o di eventuali imprevisti attualmente non valutabili | -€ 5.000,00 |
| • Spese relative a lavori di manutenzione, adeguamenti impianti: verifica e adeguamento impianto elettrico, gas e acqua calda sanitaria. Si precisa che il prezzo indicato è forfettario, e potrà subire variazioni anche sostanziali in funzione del tecnico incaricato, dei prezzi di mercato o di eventuali imprevisti attualmente non valutabili | -€ 400,00 |

€ 113.350,00



Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 113.350,00
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni OCCUPATO (solo per completezza)	€ 85.012,50

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 garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Non pertinente - Immobile libero alla vendita.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non pertinente - pignorato l'intero diritto reale - quota di 1/1.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

-

Il sottoscritto Arch. Rossana Bettera 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 07 novembre 2022

