

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: CONDOMINIO "QUARTIERE QUADRIFOGLIO"

contro:

R.G.E. n. 2288/2016

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa Caterina TRENTINI**

Custode: **Avv. Massimo Panetti**

Udienza: **07.06.2018 h. 11.00**

Creditore Intervenuto: UBI BANCA S.p.A.

Creditori iscritti non intervenuti: BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB S.p.A.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Bene in Comune di Garbagnate Milanese (MI)
Via Milano, 125**

LOTTO 1

Appartamento al piano quinto – Edificio "E"

Esperto alla stima: **Arch. Luigi Carretta**

Codice fiscale: CRRLGU58L07L424T

Partita IVA: 11734810150

Studio in: Via Lampugnano 105 - Milano

Telefono: 0233496095

Email: luigi.carretta@archimia.it

Pec: luigi.carretta@pct.pecopen.it



INDICE

1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI.....	3
1.2 DESCRIZIONE SOMMARIA	3
1.3 STATO DI POSSESSO	4
1.4 VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	4
1.4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	4
1.4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura	5
<i>Iscrizioni:</i>	5
<i>Pignoramenti:</i>	5
<i>Altre trascrizioni:</i>	5
<i>Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:</i>	5
1.5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	5
1.5.1 Spese di gestione condominiale.....	5
1.5.2 Attestazione di Prestazione Energetica	5
1.6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	5
1.6.1 Attuali proprietari:.....	5
1.6.2 Precedenti proprietari:.....	6
1.7 PRATICHE EDILIZIE	6
1.7.1 Descrizione.....	7
1.8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	8
1.8.1 Criterio di stima	8
1.8.2 Fonti d'informazione	8
1.8.3 Valutazione lotto.....	9
1.8.4 Giudizio di comoda divisibilità:	10
1.8.5 Prezzo base d'asta del lotto	10
ALLEGATI:	11



LOTTO 1 (unico): Appartamento al piano quinto – Edificio E

- La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Si**
- La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **Si**

1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

In Comune di Garbagnate Milanese (MI), via Milano n. 125:

- Appartamento posto al quinto piano dell'Edificio "E" composto da: ingresso, cucina, soggiorno, tre camere, due bagni e ripostiglio oltre a due balconi.

Quota e tipologia del diritto:

- Quota di 1/2 di _____ : - Piena proprietà
Cod. Fiscale: _____
- Quota di 1/2 di _____ - Piena proprietà
Cod. Fiscale: _____

Coniugi in regime di comunione legale dei beni.

Identificazione al catasto Fabbricati:

Intestazione: _____ quota di 1/2
_____ la quota di 1/2.

Foglio 32, particella 80, subalterno 57, scheda catastale prot. D0168266 del 19.06.1972, indirizzo via Milano, 125, piano 5, Scala 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 114 m², rendita € 469,98.

Confini (da nord in senso orario):

vano scala ed ascensore, altro appartamento; cortile comune; altro appartamento; cortile comune.

Si dichiara la conformità catastale dell'appartamento.

La disposizione dei locali corrisponde alla planimetria catastale allegata.

1.2 DESCRIZIONE SOMMARIA

- **Caratteristiche zona:** semiperiferica. La via Milano è situata nella zona sud est del comune di Garbagnate Milanese e ha una connotazione urbanistica a prevalenza residenziale.
- **Area urbanistica:** prevalentemente residenziale a traffico modesto, con parcheggi liberi. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- **Importanti centri limitrofi:** Lainate; Arese; Cesate.
- **Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale, artigianale, terziario, agricolo.
- **Attrazioni paesaggistiche:** Parco delle Groane; canale Villoresi.
- **Attrazioni storiche:** nulla da segnalare.
- **Servizi offerti dalla zona:** nulla da segnalare.
- **Principali collegamenti pubblici:** sufficientemente collegata. Ferrovie Nord Milano linea Milano - Saronno, stazioni di Garbagnate Centro e Garbagnate Parco delle Groane. A circa 15 km da Milano è servita dall'autostrada Milano Laghi, uscita Saronno, ed è interessata dalla strada provinciale ex SS 233



Varesina.

1.3 STATO DI POSSESSO

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate – U.T. di Gorgonzola, è stato accertato che non risultano registrati contratti di locazione avente ad oggetto l'unità in esame e come soggetti "dante causa" gli esecutati, così come riportato nella dichiarazione qui allegata.

L'appartamento al momento del sopralluogo risultava abitato dagli esecutati con i loro due figli maggiorenni.

L'immobile è pertanto da considerarsi libero.

1.4 VINCOLI E ONERI GIURIDICI

1.4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.
- Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuna.
- Atti di asservimento urbanistico:
 - 1) Si segnala che, così come riportato sull'atto di provenienza più avanti richiamato, all'interno dell'area pertinenziale del quartiere Quadrifoglio vi è un fabbricato adibito a scuola materna con annessa area di pertinenza, il tutto identificato con i mappali 66 e 100 del foglio 32, occupante un'area di circa mq 3.100 di proprietà del Comune di Garbagnate Milanese, al quale si accede mediante servitù di passaggio pedonale e carroia da esercitarsi sulla striscia di terreno contrassegnata in colore rosa e con tratteggio nella planimetria allegata sotto la lettera B all'atto del notaio Farassino in data 18 dicembre 1972 rep. N. 5395 e in data 28 dicembre 1972 rep. N. 5559, trascritto a Milano in data 26 gennaio 1973 n. 13571/12046.
Contestuale costituzione a carico del terreno al foglio 32 mappali 66 e 19 sub. B ed a favore dei mappali 19 sub. A, 62, 77, 78, 69, 80, 81, 82, 66 del foglio 32, della servitù di passaggio di collettore di fognatura e cavi interrati di ogni tipo, lungo la striscia del mappale 41 e del mappale 42 del foglio 32, rappresentata in colore rosa e tratteggio, nella planimetria allegata sotto la lettera "C" al già citato atto; nonché servitù di passo pedonale e carroia per consentire le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria del condotto, sul mappale 41 e sul mappale 42 del foglio 32, consentendosi che il collettore di fognatura e l'impianto di depurazione vengano utilizzati anche per il servizio all'edificio scolastico.
Sono altresì state costituite a favore dell'ENEL, servitù aventi ad oggetto l'utilizzo di tre locali siti ai piani interrati dell'edificio ad uso portineria e degli edifici D ed F in forza di scrittura privata autenticata dal notaio Ferruccio Brambilla e trascritta a Milano 2 in data 3 giugno 1971 ai nn. 37641/30161 e scrittura privata a rogito Giancarlo Giglio trascritta a Milano 2 in data 27 novembre 1972 ai nn. 87623/66409.
Infine in forza di scrittura privata del 10 agosto 1972 registrata a Milano in data 17 agosto al n. 102150 è stata costituita servitù a favore dell'ENEL, relativa al passaggio di una conduttura elettrica in cavo sotterraneo.
- Altre limitazioni d'uso: nessuna.



1.4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore di BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB S.p.A. e contro i signori
derivante da concessione a garanzia di mutuo per la somma complessiva di € 320.000,00.
Iscritta a Milano 2 in data 12.12.2008 ai nn. 194824/37124.

Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di CONDOMINIO QUARTIERE QUADRIFOGLIO DI VIA MILANO N. 125 IN GARBAGNATE MILANESE e contro i signori
per un credito complessivo di euro 22.252,54 oltre interessi e spese.
Trascritto a Milano 2 in data 25.11.2016 ai nn. 120310/76373.

Altre trascrizioni:

- nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- acquisita copia del titolo di provenienza non presente agli atti;
- acquisita nota di trascrizione del titolo di provenienza non presente agli atti.

1.5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

1.5.1 Spese di gestione condominiale

Sulla base della dichiarazione rilasciata al sottoscritto dall'amministratore pro tempore JnicasaItalia s.p.a.), si segnala quanto segue:

- l'ammontare medio annuo delle spese ordinarie condominiali di competenza del bene in esame è pari a € **3.150,00** circa.
- Alla data del 30 marzo 2018 il debito complessivo che riguarda le spese ordinarie relative all'ultimo biennio è pari a € 6.298,26 e ad € 349,62 di spese straordinarie Ascensore e ad € 606,84 di spese straordinarie Coperture.

Si allega la dichiarazione sopra citata inviata al sottoscritto a mezzo mail.

1.5.2 Attestazione di Prestazione Energetica

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso il CENED, risulta già presente l'attestato di prestazione energetica; venne infatti registrato in data 13.11.2008 ed è valido fino al 13.11.2018.

Non è stato possibile generare l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) con codice identificativo 1510500057008, in quanto prodotto con modalità di cui alla DGR III/5773 che rendono impossibile l'acquisizione delle copie non essendo stato depositato digitalmente.

1.6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

1.6.1 Attuali proprietari:

- Piena proprietà per la quota di 1/2 Cod. Fiscale



- Piena proprietà per la quota di
1/2 Cod. Fiscale dal **25.11.2008**, coniugi in regime di
comunione legale dei beni in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Dott.
Giacomo Milioti di Milano repertorio n. 74001/10200, trascritto a Milano 2 in data
12.12.2008 ai nn. 194818/128016.

1.6.2 Precedenti proprietari:

- Proprietaria per titoli anteriori al ventennio.

1.7 PRATICHE EDILIZIE

Ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 così come modificata dal D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e loro successive modifiche ed integrazioni, le opere relative all'edificazione dell'edificio "E" di cui l'appartamento in esame fa parte sono iniziate successivamente al 1 settembre 1967 e sono state realizzate in base ai seguenti nulla osta per esecuzione lavori edili rilasciati dal Comune di Garbagnate Milanese:

1. in data 13 novembre 1969 n. 117 e successiva variante approvata in data 21 febbraio 1972, dichiarato abitabile in data 28 dicembre 1972 con "licenza di occupazione" (oggi agibilità) n. 48.

Al fine di una più completa verifica il sottoscritto in data 13.04.2018 ha protocollato a mezzo PEC la richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Garbagnate Milanese.

A seguito di accesso svolto in data 30.04.2018 è stato possibile acquisire copia della licenza edilizia e della licenza di occupazione sopra citate ed ha accertato che successivamente non sono state depositate richieste per modifiche necessitanti di licenze edilizie o concessioni a edificare o concessioni in sanatoria ai sensi della normativa suddetta inerenti l'immobile in esame.

Si segnala che nel corso del sopralluogo è stata riscontrata una completa conformità tra lo stato di fatto e quanto rappresentato sulla planimetria del piano tipo autorizzata dal Comune e quanto rappresentato sulla planimetria catastale protocollata in data 19.06.1972.

Si allega copia dei documenti sopra citati.

Osservazioni dell'esperto:

Dall'analisi della documentazione presente negli atti di fabbrica è presente il permesso di costruire in sanatoria n. 66 del 19.11.2008 che viene citato sull'atto di provenienza, che risulta però estraneo all'edificio "E" di cui fa parte il bene in esame.

Quanto alla necessità della documentazione prevista dall'art. 30 comma 2 del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia), l'esperto dichiara che il certificato di destinazione urbanistica è necessario in quanto trattasi di edificazioni le cui residue quote di terreno scoperto costituiscono pertinenze degli edifici stessi, i quali risultano censiti al N.C.E.U. e le aree sono superiori a 5.000 m².

Conformità edilizia



A seguito del sopralluogo presso il bene oggetto di procedura ed a seguito delle verifiche espletate presso gli uffici comunali competenti è stata constatata la completa conformità tra quanto esistente e quanto autorizzato.

Si dichiara pertanto la conformità edilizia.

Strumento urbanistico

Nel vigente P.G.T.:

- l'immobile ha destinazione d'uso "Abitativa";
- immobile soggetto a convenzione: No;
- immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: si; vedi § 1.4.1.
- elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? No.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

1.7.1 Descrizione

In Comune di Garbagnate Milanese, in via Milano n. 125.

L'appartamento, come già detto, fa parte dell'Edificio "E", scala 26, di 8 piani fuori terra inserito in un complesso immobiliare residenziale di edilizia economica edificato alla fine degli anni '60 del secolo scorso costituito da 6 fabbricati complessivi.

L'edificio è identificato con il mappale 80 del foglio 32.

L'appartamento è costituito da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere da letto, due bagni e un ripostiglio oltre a due balconi.

Caratteristiche strutturali generali

Balconi = in aggetto con soletta in c.a.; parapetto in ferro a disegno semplice; condizioni: buone.

Copertura = a padiglione; condizioni: non ispezionata.

Scale = tipologia: a rampe parallele;
materiale: c.a con rivestimento in marmo; ubicazione: interna;
servoscala: assente;

Struttura = travi e pilastri in c.a.; condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive

Pareti esterne = laterizi; coibentazione: non ispezionata.

Rivestimento = intonaco di colore marrone con fasce marcapiano in piastrelle di clinker chiaro; condizioni: discrete.

Impianti comuni

Ascensore = presente.

Citofonico = tipologia: audio; condizioni: sufficienti.

Elettrico = tipologia: sottotraccia; tensione: 220V; condizioni: sufficienti.

Gas = tipologia: con tubazioni a vista; alimentazione: metano.

Idrico = tipologia: sottotraccia; alimentazione: acquedotto.

Termico = Tipologia: condominiale centralizzato con alimentazione a gas metano solo per il riscaldamento; per la produzione di acqua calda sanitaria è presente una caldaia a gas, marca Vaillant collocata in cucina.

Sono assenti le Dichiarazioni di Conformità (o le Dichiarazioni di Rispondenza) degli impianti.



Finiture interne

L'appartamento si presenta nel suo complesso in discrete condizioni generali di conservazione e manutenzione.

Pavimentazione: piastrelle di ceramica 20x20 cm in cucina; piastrelle di ceramica 20x10 cm nei bagni; brecce di marmo posate alla palladiana negli altri locali.

Rivestimento: intonaco di gesso tinteggiato di bianco; bagni con piastrelle di ceramica fino h. 2.10; cucina con piastrelle di ceramica fino h. 1,50 m.

Plafoni: tinteggiati di colore bianco in tutti i locali.

Dotazione bagno padronale: lavabo, wc, bidet e vasca oltre attacchi lavatrice.

Dotazione bagno di servizio: lavabo, wc, bidet e doccia.

Serramenti: in legno dell'epoca con vetro singolo; parti oscuranti costituite da tapparelle in pvc con comando a cinghia manuale.

Portoncino d'ingresso: in legno ad anta unica con serratura rinforzata.

Porte interne: in legno con specchiatura in vetro.

Impianto elettrico: interruttori, prese e punti luce in quantità sufficiente ed in posizioni idonee, dell'epoca. Quadretto di utenza in ingresso provvisto di interruttore differenziale. Contatore collocato in cucina.

Impianto di riscaldamento: condominiale centralizzato con alimentazione a gas metano con terminali di emissione costituiti da radiatori in ghisa con valvole termostatiche e ripartitori dei consumi. Per la produzione di acqua calda sanitaria è presente una caldaia a gas, marca Vaillant collocata in cucina, priva di Dichiarazione di Conformità e di Libretto di manutenzione.

Impianto di raffrescamento: assente.

La superficie dell'appartamento è così articolata:

- Appartamento..... mq 112,00
- Balconi..... mq 10,00

L'appartamento ha un'altezza interna di m 2,88.

1.8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

1.8.1 Criterio di stima

È stato impiegato il metodo analogico-comparativo.

Esso mira ad individuare il valore dell'immobile da stimare in base al confronto con le transazioni di immobili consimili – per ubicazione, destinazione, consistenza, condizioni manutentive, stato occupativo – avvenute nell'epoca della stima.

Al parametro di confronto – il prezzo unitario ricavato da approfondite ed attendibili indagini di mercato – sono poi apportati i correttivi che gli scostamenti tra i prodotti edilizi presi a base della comparazione e quello da valutare – rendono necessari.

Dell'immobile è stata calcolata la superficie commerciale. Essa è la somma pesata delle superfici delle diverse parti che compongono il bene oggetto di stima.

È stata pertanto considerata per intero la superficie lorda dell'unità immobiliare, vale a dire la superficie delimitata dal profilo esterno dei muri perimetrali e il 50% di quelli di confine con altre proprietà, anche comuni e la quota del 25% dei balconi.

1.8.2 Fonti d'informazione

1. Catasto di Milano
2. Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
3. Uffici del registro di Milano
4. Indagini di mercato presso Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato



- immobiliare della zona
5. Siti web specializzati in annunci immobiliari
 6. Banca dati dell'Agenzia del Territorio – O.M.I. osservatorio del mercato immobiliare
 7. Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia della Camera di Commercio n. 51 – 1° semestre 2017.

1.8.3 Valutazione lotto

Il sottoscritto, in considerazione delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile, delle finiture e dei relativi stati manutentivi, ha rilevato quanto segue.

Indagini di mercato

Dopo aver svolto le più opportune indagini nel Comune di Garbagnate Milanese, in zona semicentrale, il sottoscritto ha riscontrato prezzi di offerte di vendita per beni consimili per consistenza e ubicazione che oscillano tra 940,00 e i 1.500,00 €/m² per gli appartamenti.

Agenzia del Territorio

I valori pubblicati sulla banca dati dell'Agenzia del Territorio, 2° semestre 2017, indicano per il Comune di Garbagnate Milanese, Zona periferica, Codice D1, I MAGGIO, BARIANA, ENRICO FERMI, destinazione Residenziale:

- per abitazioni di tipo civile con uno stato conservativo "normale", da € 1.050,00/m² a € 1.400,00/m².

Bollettino Camera di Commercio

Il sottoscritto ha inoltre considerato che la "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia" n. 51 – 1° semestre 2017, per il Comune di Garbagnate Milanese indica da € 800,00/m² a € 1.050,00/m² il valore per unità di superficie degli appartamenti vecchi ubicati in periferia.

I suddetti valori possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione degli immobili.

Tutto ciò considerato, l'esperto ha ritenuto equo per il bene pignorato, applicare il valore unitario di **€ 800,00/m²**, moltiplicato per le superfici e corretto con opportuni coefficienti in funzione della loro destinazione, così come riportato nella sottostante tabella.

TABELLA DI CALCOLO						
Destinazione	Superficie reale		Coeff.	Superficie equivalente		Valore intero
	m ²			m ²	€/ m ²	
Appartamento	m ²	112,00	1,00	m ²	112,00	800,00 € 89.600,00
Balcone	m ²	10,00	0,25	m ²	2,50	800,00 € 2.000,00
Totale	m ²	122,00		m ²	114,50	800,00 € 91.600,00

Decurtazione ed aggiustamenti della stima del valore intero:

1. Riduzione del 5%
dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 5%).....€ 4.580,00
2. Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (vedi cap. 1.5.1).....€ 6.300,00
3. Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale..... € 0,00



4. Cancellazione trascrizioni/iscrizioni a carico dell'acquirente..... € 000,00
5. Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico della procedura: gli oneri di cancellazione sono stati calcolati tenendo conto degli attuali costi fissi stabiliti dall'Agenzia del Territorio. Considerate le formalità gravanti sul bene, il costo complessivo per la cancellazione a carico della procedura è il seguente:
- n. 1 pignoramento= € 294,00+
- n. 1 ipoteca volontaria= € 35,00=
- per un totale di.....= € 329,00#

1.8.4 Giudizio di comoda divisibilità:

L'unità in esame non è comodamente divisibile.

Tabella riepilogativa decurtazioni	
Valore intero del lotto	€ 91.600,00 -
Decurtazione 5%	€ 4.580,00 -
Spese tecniche edilizie-catastali	€ 0,00 -
Spese condominiali dell'ultimo biennio	€ 6.300,00 =
Totale	€ 80.720,00 #

1.8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Libero

- Valore intero del bene al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano..... € 80.720,00
- **Valore arrotondato** € **81.000,00**

Occupato

- **Valore arrotondato** € **73.000,00**

Milano, 7 maggio 2018

L'Esperto
Arch. Luigi Carretta



ALLEGATI:

1. Copia planimetria catastale appartamento
2. Copia visura catastale appartamento
3. Copia estratto di mappa
4. Copia conforme del titolo di provenienza
5. Trascrizione titolo di provenienza
6. Concessione edilizia nn. 117/69
7. Licenza di occupazione n. 48 del 28.12.1972
8. Tavola di concessione piano tipo
9. Attestazione del CTU dell'invio alle Parti dell'elaborato peritale
10. Dichiarazione Agenzia Entrate di verifica contratti di locazione
11. Dichiarazione dell'Amministratore sulle spese condominiali
12. Quotazioni O.M.I.
13. Fascicolo fotografico



