

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Ruolo Generale n°. 930/2021

Giudice delle Esecuzioni: Dott. ssa M. Galioto

RELAZIONE DI STIMA

Appartamento in Garbagnate Milanese, Via Monte Cervino n.°4
Foglio 23, mapp. 237 , sub. 20 piano 3°-S1-6°



INDICE SINTETICO

Dati Catastali:

Lotto unico

Appartamento in Garbagnate Milanese, Via Monte Cervino n.°4 , (al Catasto Via Padre E. Vismara n.° 21), piano 3° con cantina e solaio.

Categoria: A3 [abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 23, particella 237, subalterno 20

Stato occupativo:

Al sopralluogo occupato dai debitori, pertanto libero

Contratti di locazione in essere:

Nessuno.

Proprietari:

[REDACTED]
per la quota di ½ della piena proprietà in comunione legale con

[REDACTED]
per la quota di ½ della piena proprietà in comunione legale.

Consistenza :

Superficie totale: 101 mq.

Prezzo al netto delle decurtazioni:

Immobile libero: €. 138.000.

Lievi irregolarità edilizie sanabili con una CILA in sanatoria (costi indicativi €. 2.000)

L'edificio non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, pertanto non rientra nell'ambito di applicabilità dell' art. 1 comma 376 della L. 178/2020.



LOTTO unico:

**Appartamento in Garbagnate Milanese,
Via Monte Cervino n.°4 al piano 3° con cantina e solaio
Foglio 23, mappale 237, sub. 20**

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO:**1.1. Descrizione del bene:**

In Comune di Garbagnate Milanese, Via Monte Cervino n.° 4 (al Catasto Via Padre E. Vismara n.° 21), appartamento posto al piano terzo composto da un soggiorno, un balcone, una cucina, due camere da letto e un bagno, con annessi una cantina sita al piano cantinato e un solaio sito al piano sesto.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato:

Pignoramento gravante sulla quota dell'intero della piena proprietà dell'immobile di :

[REDACTED]
per la quota di ½ della piena proprietà in comunione legale con

[REDACTED]
per la quota di ½ della piena proprietà in comunione legale.

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

Intestati: [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di ½ della piena proprietà in comunione legale con

[REDACTED]
per la quota di ½ della piena proprietà in comunione legale.

Dati identificativi: **Foglio 23, mapp. 237, sub. 20**

Dati di classamento: categoria A/3, classe 3, superficie catastale totale 94 mq, rendita €. 397,67

Indirizzo: Via Padre E. Vismara n. 21, piano 3° - 6° - S1

1.4. Confini:

Da nord e in senso orario:

dell'appartamento: cortile comune per due lati, vano scala e corridoio comune, appartamento altra proprietà;

della cantina: Via Vismara, cantina altra proprietà, corridoio comune e cantina diversa proprietà;

del solaio: solaio altra proprietà, corridoio comune, solaio altra proprietà.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: nessuna**2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:****2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona:**

L'immobile è situato nel Comune di Garbagnate Milanese, in una zona centrale del paese.

Il quartiere è a destinazione principalmente residenziale.

La tipologia prevalente degli edifici nell' intorno è di abitazioni civili e di tipo economico.

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

Servizi offerti dalla zona: piccole attività commerciali, scuole, Chiesa, ;

Collegamento alla rete autostradale: lo svincolo più vicino è quello della tangenziale Nord Milano.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. Fotografie)

L'appartamento è parte di un condominio di 6 piani fuori terra , l'edificio si trova lungo la Via



Cervino, a senso unico. L'ingresso all'edificio avviene attraverso un accesso pedonale e da un passo carrabile per l'accesso ai box situati nel cortile interno.

Caratteristiche del condominio:

- struttura: cemento armato e mattoni;
- facciate: rivestimento del basamento in mattoni a vista e intonaco da esterno;
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato e vetri;
- scala interna: a rampe parallele in marmo;
- ascensore: presente;
- condizioni generali dello stabile: buone;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. Fotografie)

L'appartamento, posto al 3° piano, è composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina, due camere da letto, un bagno, un piccolo ripostiglio e un balcone. Di pertinenza un solaio al 6° piano e una cantina al piano interrato.

Appartamento:

- doppia esposizione sulla strada e sul cortile interno;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno e nella zona mensa fino ad altezza 150 cm;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica in tutti i locali;
- infissi esterni: in pvc bianco con vetri doppi;
- porta d'accesso: in legno rinforzata;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: centralizzato a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta da una caldaia a metano interna (nel bagno);
- bagno attrezzato con lavello, wc, bidet e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: cm. 288;

Cantina:

- locale con pavimento in cemento, dimensioni interne 150 x 300 cm (circa mq. 5),
- altezza interna 225 cm.

Solaio:

- locale con pavimento in cemento, dimensioni interne 146 x 362 cm (circa mq. 4),
- pareti in mattoni non intonacati,
- altezza media 250 cm. circa

Condizioni generali dell'immobile: buone.

2.4. Breve descrizione della zona:

Il paese fa parte della conurbazione dell'hinterland milanese, è uno dei 28 comuni nell'area del Parco delle Groane e si trova all'incirca 16 chilometri a nord-ovest dal centro della città di Milano.

2.5. Certificazioni energetiche :

Da ispezione telematica presso il CENED Lombardia dell'8/11/2021, l'Attestato di Prestazione Energetica risulta scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER. (**all. Certificato energetico**)

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti:

Non si ha notizia dell'Attestato di conformità dell'impianto elettrico e di riscaldamento.

2.7. Certificazioni di idoneità statica:

Come da interrogazione presso l'Amministratore il Certificato di collaudo è in visione presso il suo studio; il rilascio del Certificato di Idoneità Statica è previsto per il 2024.



3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Al momento del sopralluogo, effettuato il 13/12/2021, in presenza del custode giudiziario, Avv. Francesco Cavallaro, e del [REDACTED] nel corso del quale è stato possibile accedere all'appartamento grazie alla collaborazione dei debitori, si è rinvenuto che l'immobile è occupato dagli stessi con la propria famiglia (due figli nati nel 1999 e 2009).

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente gli esecutati quale dante causa.

4 PROVENIENZA (all. Atto di Provenienza)

4.1. Attuale proprietari:

[REDACTED] (Bulgaria) il 6/07/1976, e [REDACTED] (Bulgaria) il 01/11/1982, per la quota di ½ della piena proprietà in comunione legale con

[REDACTED] (Bulgaria) il 01/11/1982, per la quota di ½ della piena proprietà in comunione legale.

In forza di Atto di compravendita a rogito Notaio Guerra Simona del 17/10/2010 rep. 15398/8545, trascritto presso l' Agenzia del Territorio di Milano 2 il 04/03/2010 al n. 16867 l'immobile è stato trasferito dai precedenti proprietari [REDACTED] (Milano) il 21/11/2005 per ½ della piena proprietà, [REDACTED] (Milano) il 12/03/1999 per ½ della piena proprietà.

4.2. Precedenti proprietari al ventennio:

Precedentemente l'unità immobiliare qui descritta risultava come segue:

- con Atto di compravendita a rogito Notaio Ciancimino Sergio del 17/06/2005 rep. 18096/3386, trascritto a Milano 2 il 23/06/2005 al n. 47644 i signori [REDACTED] (Milano) e [REDACTED] (Milano) acquistavano dai signori [REDACTED] (Milano) il 23/06/2005 per ½ della piena proprietà e [REDACTED] (Milano) il 20/06/2005 per ½ della piena proprietà.
- Dichiarazione di Successione presentata all' Agenzia del Territorio di Milano 2 il 12/04/2000 al n.75852 a favore di [REDACTED] (Milano) per ½ di piena proprietà ciascuno e contro [REDACTED] (Milano) per l'intero della piena proprietà.
- Accettazione Tacita di Eredità a rogito Notaio Ciancimino Sergio del 17/06/2005 rep. 18096/3386, trascritto a Milano 2 il 23/06/2005 al n. 4743.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia alla data del 24 settembre 2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister , Agenzia delle Entrate Milano , ispezione ipotecaria per immobile alla data del 15/11/2021 (**all. Ispezione ipotecaria**) si evince che:

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:** nessuna

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



- **Iscrizioni:**

Ipoteca volontaria ai n.° 5989/27586 del 4/03/2010 a favore della Banca Popolare di Intra S.p.A. con sede in Verbania e contro [REDACTED] e [REDACTED] per €. 345.600 di cui €. 192.000 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 30 anni, come da atto a rogito Guerra Simona, Notaio in Cinisello Balsamo, in data 17/02/2010 rep.15399/8546.

- **Trascrizioni:**

Pignoramento immobiliare ai n.° 87755/128983 del 14/09/2021 a favore di AMCO-ASSET Management Company S.p.A. con sede in Napoli e contro i debitori per l'importo di €. 233.384,17.

5.3. Eventuali osservazioni: nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio del Dott. Colasuonno Cesare Claudio in Via Manzoni 19/C a Garbagnate Milanese, che ha fornito le seguenti informazioni (**all. Spese Condominiali**)

6.1. Spese di gestione condominiale

Importo annuo delle spese condominiali ordinarie:

Preventivo ordinario 19/20: €. 1.947,42; consuntivo ordinario 19/20: €. 1.108,81;

Preventivo ordinario 20/21: €. 1.947,42; consuntivo ordinario 20/21: €. 1,626;

Preventivo ordinario 21/22: €. 2.125.

Non sono state deliberate spese straordinarie, ad eccezione di due rate extra preventivo e nello specifico: rata prefattibilità superbonus 110% pari a €. 183 e rata installazione servoscala condominiale pari a €. 314 (per un totale di €. 497).

Spese condominiali del biennio : €. (1.626 + 2.125) + 497 = €. 4.248 circa.

Cause in corso: nessuna

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

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato dal Vigente PGT del Comune di Garbagnate Milanese nel Tessuto residenziale saturo a impianto unitario TUC-r1 e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione. (**all. Estratto dal PGT**)

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1. Pratiche edilizie presenti presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Garbagnate Milanese:

- Il fabbricato è stato costruito prima del 1° settembre 1967 e successivamente non sono state richieste concessioni o autorizzazioni edilizie che abbiano incrementato il volume dell'edificio, non sono presenti opere abusive, né sono state presentate istanze di condono.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risulta non conforme alle pratiche edilizie presentate.



In particolare le lievi irregolarità riscontrate consistono:

- nell'altezza dei locali , 288 cm. al posto dei 300 cm. dichiarati;
- è stata demolita una porzione del tavolato interno tra il soggiorno e l'ingresso;
- è stato creato un piccolo ripostiglio nella zona notte nel locale disimpegno.

Tali lievi irregolarità edilizie sono sanabili mediante la presentazione di una CILA in sanatoria del costo indicativo di circa €. 2.000. (comprensivo di Docfa)

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria catastale allegata.

In particolare le difformità riscontrate consistono:

- nell'altezza dei locali , 288 cm. al posto dei 300 cm. dichiarati;
- è stata demolita una porzione del tavolato interno tra il soggiorno e l'ingresso;
- è stato creato un piccolo ripostiglio nella zona notte nel locale disimpegno.

Tali lievi irregolarità sono sanabili attraverso un nuovo Docfa relativo alla presentazione di una CILA in sanatoria del costo indicativo di circa €. 2.000. (comprensivo della CILA).

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie lorda indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato alla data del sopralluogo dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Piano	U.M.	Superficie lorda	Coeff.	Superficie commerciale
appartamento	3°	mq.	85,00	100%	85,00
balcone	3°	mq.	7,00	25%	1,75
solaio	6°	mq.	4,00	25%	1,00
cantina	S1	mq.	5,00	25%	1,25
totale		mq.	101,00		89,00

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

La sottoscritta, esperta 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: (all. Quotazioni immobiliari)

- Valori relativi all'Agenzia delle Entrate , Periodo: 1° semestre 2021,
Comune: Garbagnate Milanese; Zona: centrale / Villorosi, Peloritana, Ferrovia;



destinazione : residenziale, tipologia: abitazioni civili, stato conservativo normale :
valore di mercato €. 1.150/1.600 al mq., stato conservativo ottimo: €. 1.600/2.100 al mq.

- Borsino Immobiliare , periodo: marzo 2021
Garbagnate Milanese, Zona: Villoresi, Peloritana, Ferrovia
Abitazioni in stabili di 1° fascia: Valore minimo €. 1.307, valore massimo €. 1.671.
- Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo presso le principali Agenzie Immobiliari della zona interessata: €. 1.400 / 1.900 al mq.

Ritengo di assegnare il valore commerciale di **€. 1.700** al mq. per l'appartamento qui descritto.

9.3. Valutazione LOTTO unico:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie mq. commerciale	Valore al mq. €	Valore Complessivo
Appartamento con cantina e solaio	A3	89	1.700	151.300
				151.300

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta l'adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi occulti, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

Si riportano le eventuali spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene.

Sono indicate inoltre le eventuali spese insolte nel biennio precedente alla vendita.

Il valore dello stato d'uso e di manutenzione è già calcolato nella determinazione del prezzo al metro quadro.

Valore Lotto unico:

Descrizione	€
Valore complessivo	151.300
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti	7.565
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente	2.000
Eventuali spese condominiali insolte nel biennio	4.248
Totale prezzo base d'asta	137.487

Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni : libero € 137.487

arrotondato per eccesso: € 138.000

Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni : occupato non ricorre il caso

N.B. Prezzo di base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni al sopralluogo 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 dal perito , essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Lievi irregolarità edilizie sanabili con una CILA in sanatoria (costi indicati in perizia)



La sottoscitta Arch. Maria Luisa Marzorati dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di inviargli copia al Creditore Procedente a mezzo e-mail e all'esecutato a mezzo e-mail o 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.

Il tutto a compimento dell'incarico assegnatomi

Milano 22 dicembre 2021

Arch. Maria Luisa Marzorati

ALLEGATI

- 1) Atto di Provenienza
- 2) Visura Storica per immobile
- 3) Estratto di mappa, scala 1:1000
- 4) Planimetria catastale , scala 1: 200
- 5) Ispezione ipotecaria
- 6) Spese condominiali
- 7) Fotografie dell' immobile alla data del sopralluogo
- 8) Ispezione per Certificato Energetico
- 9) Estratto dal PGT del Comune di Garbagnate Milanese
- 10) Fonti di Informazioni: Quotazioni immobiliari dell' Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare

