

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

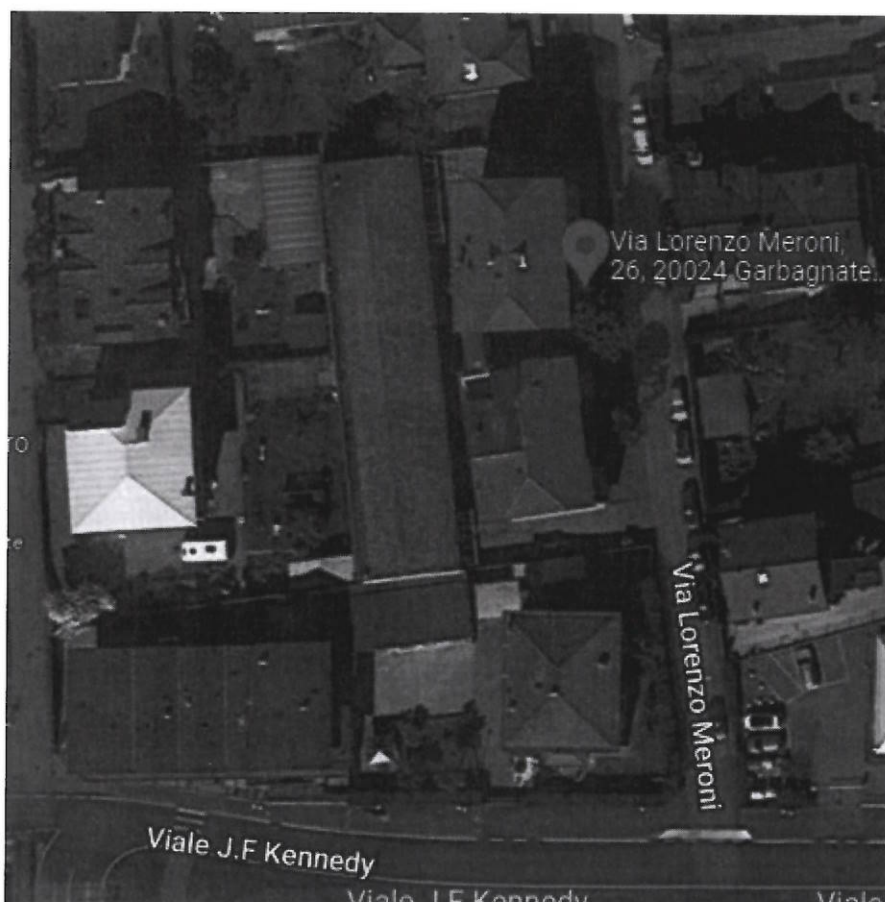
RG. 1265 / 2021

Giudice delle Esecuzioni: **dr.ssa Flaviana Boniolo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliari in Garbagnate Milanese

Via Lorenzo Meroni n. 26



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in via Lorenzo Meroni n. 26 Garbagnate Milanese (MI)

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 36 - particella 228 - subalterno 704

Corpo B

Beni in: via Lorenzo Meroni n. 26 Garbagnate Milanese (MI)

Categoria: C6 (Box auto)

Dati Catastali: foglio 36 particella 228 subalterno 2

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero

Corpo B: al sopralluogo libero

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 123.700,00 (centoventitremilasettecento)



LOTTO UNICO
(Appartamento con solaio + box auto)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Garbagnate Milanese (MI) via Lorenzo Meroni n. 26 appartamento ad uso abitazione posto al piano 4° - composto da tre locali (soggiorno e n. 2 camere) oltre a cucina abitabile, disimpegno e bagno, n. 2 balconi (per soggiorno e per cucina) e vano pertinenziale di solaio posto al sovrastante piano 5° sottotetto.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED] nato in [REDACTED]
CF: [REDACTED] che risulta celibe all'atto dell'acquisto.
Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Garbagnate Milanese (MI) come segue: (all. 1 - a)

Intestati: [REDACTED] - Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 36 part. 228 sub. 704**

dati classamento: cat. A/3 - classe 3 - vani n. 5 - Dati di superficie: mq. 79 / 81 - Rendita: Euro 361,52

Indirizzo: via Lorenzo Meroni n. 28 - piani 4 - 5

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 07/04/2004 Pratica n. MI0226685 in atti dal 07/04/2004 FUSIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 29947.1/2004)



1.4. Coerenze da nord in senso orario:

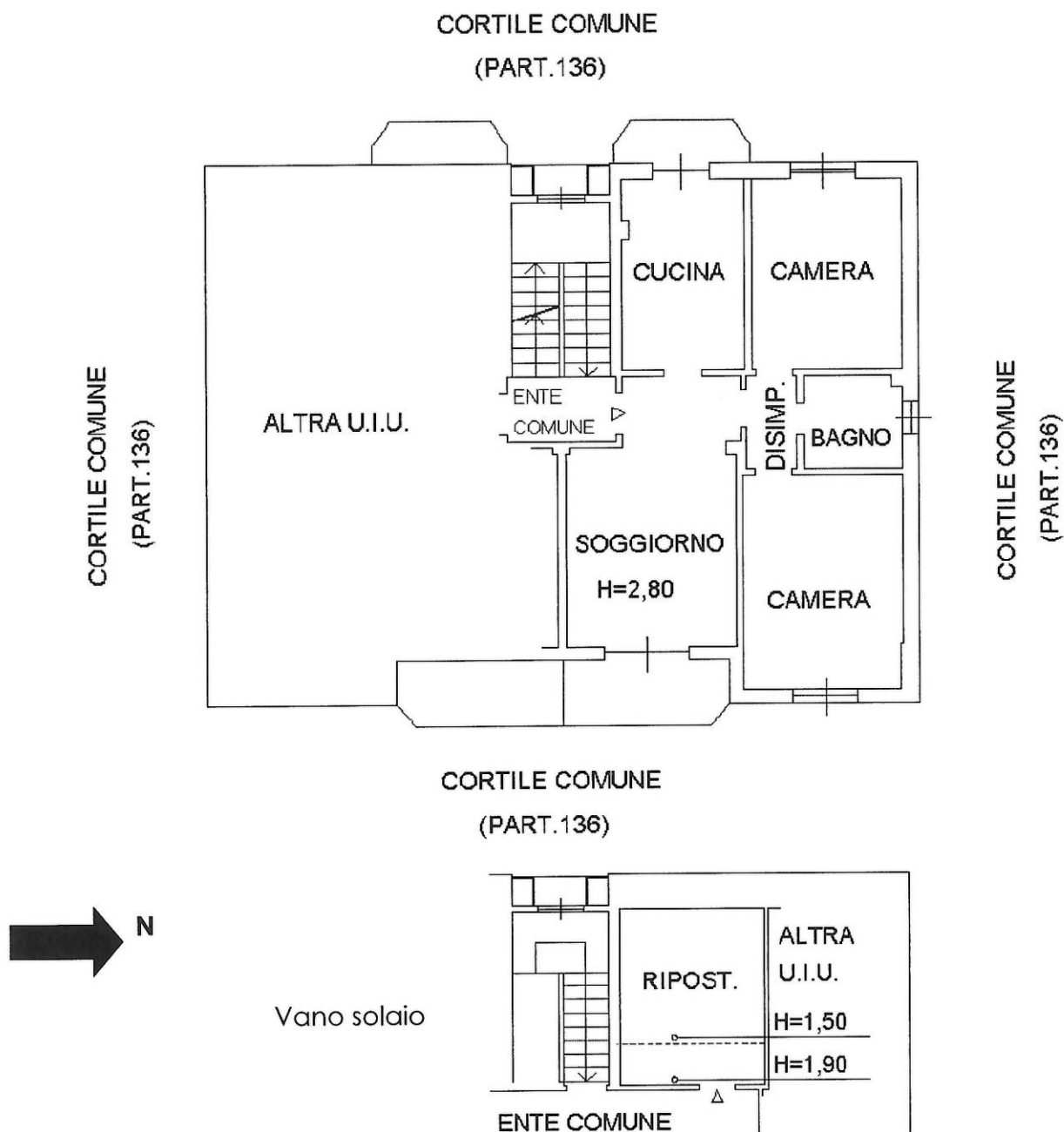
dell'appartamento:

cortile comune al mapp. 136 su 2 lati – altra unità imm.re, pianerottolo e vano scala comune - cortile comune al mapp. 136.

del vano di solaio:

altro vano di solaio – corridoio comune – vano scala comune - cortile comune al mapp. 136.

Stralcio plan catastale



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



CORPO: B

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Garbagnate Milanese (MI) via Lorenzo Meroni n. 26
box auto sito a piano terreno.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile
di [REDACTED] nato in [REDACTED]

CF: [REDACTED] - che risulta celibe all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno

**1.3 Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Garbagnate Milanese
come segue: (all. 1 - b)**

Intestati: [REDACTED] - Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 36 part. 228 sub. 2**

dati classamento: cat. C/6 - classe 9 - consistenza mq. 15 - Dati di
superficie: mq. 15 - Rendita: Euro 44,16

Indirizzo: via Lorenzo Meroni n. 28 - piano T

Dati derivanti da: planimetria- data di presentazione 29/12/1972 prot. n. 12064

1.6. 1.4 Coerenze da nord in senso orario:

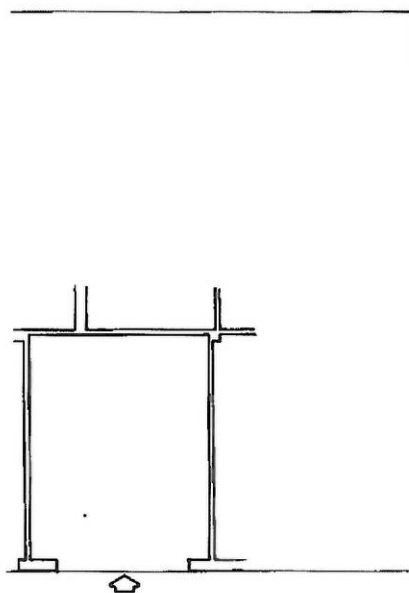
del box auto:

altro box auto - cortile comune al mapp. 136

androne comune - altro box auto.



Stralcio plan catastale



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

Nessuna rilevata



2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Garbagnate Milanese

Fascia/zona: Periferica/I MAGGIO, BARIANA, ENRICO FERMI

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: campo sportivo comunale – strada provinciale 233 Varesina -

Principali collegamenti pubblici: autobus interurbani

Collegamento alla rete autostradale: autostrada A8 nel confinante comune di Arese.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2 fotografie)

Edificio di 5 piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto, costruito negli anni 60/70 del secolo scorso

- struttura: c.a.;
- facciate: piastrelline di klinker;
- accesso: portoncino in metallo e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: Discrete ;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2 fotografie)

Abitazione di tipo economico, posta al piano 4° - privo di impianto ascensore , composto da tre locali (soggiorno e n. 2 camere) oltre cucina abitabile, disimpegno e bagno, n. 2 balconi (per soggiorno e per cucina) e vano pertinenziale di solaio posto al sovrastante piano 5° sottotetto.

Box auto sito a piano terreno.



Corpo A - Appartamento:

- esposizione: tripla;
- pareti e plafoni: tinteggiati - pareti parzialmente rivestite in ceramica nel bagno ed in cucina;
- pavimenti: in lastre di marmo nel soggiorno e nelle camere, in piastrelle di ceramica nel bagno ed in cucina;
- infissi esterni: in legno naturale e vetro semplice, con tapparelle in pvc;
- porta d'accesso: blindata (oggetto di modifica per consentire l'accesso);
- porte interne: tamburate in legno con finitura bianco opaco, a battente, a libro e a scorrere – alcune ammalorate;
- in cucina cappa filtrante;
- imp. citofonico: presente;
- imp. allarme;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni (di diverso tipo);
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas (in cattive condizioni) installata sul balcone della cucina;
- servizio igienico: lavabo, tazza, e vasca/doccia da riparare) - mancante il bidet – risulta installata lavatrice;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,95 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: discreto, con alcune riparazioni da effettuare.

Certificazioni impianti non disponibili.

Solaio:

- porta d'accesso: in listelli di legno;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonaco rustico;
- luce interna con comando da corridoio comune.

Corpo B - Box:

- pareti e plafone finiti ad intonaco tinteggiato;
- pavimento in battuto di cemento;
- porta d'accesso: basculante in metallo verniciato.

Il box si è presentato ingombro di faldoni con documenti e non ispezionabile.



2.4. Breve descrizione della zona

Zona sud del centro abitato, prevalentemente residenziale, presso il confine con il comune di Arese,

2.5. Certificazioni energetiche (all. 3):

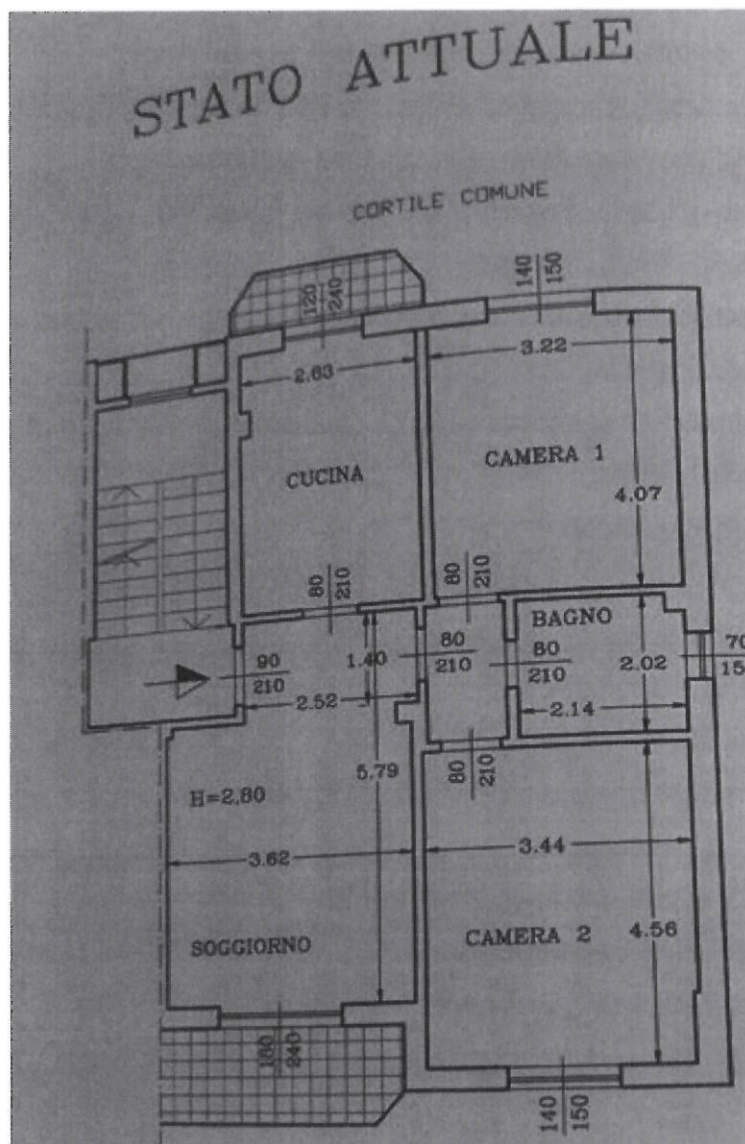
Come da ricerche, non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

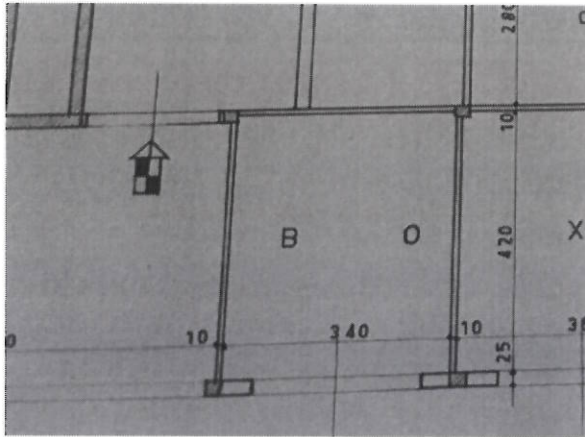
Non presenti presso l'Amministrazione condominiale.



Appartamento

**Rappresentazione pratica
comunale anno 2004**





Box

Rappresentazione pratica comunale
anni 1963 - 65

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 15/06/2022, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al Custode Giudiziario e al fabbro, l'appartamento è risultato con aspetto abbandonato, con arredi ed effetti personali presenti.

Nel vano di solaio è stata rilevata la presenza di scatoloni – nel box di incartamenti. **(all. 2 fotografie).**

Nel box sono presenti faldoni con documenti, che lo rendono non ispezionabile e difficilmente rilevabile nelle precise dimensioni.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Come da ricerche effettuate presso l'Ufficio del Registro, non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa **(all. 4).**



4 PROVENIENZA (all. 5)**4.1. Attuali proprietari**

[REDACTED] - proprietà per la quota di 1/1.

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio dr. Salvo Morsello in data 29.04.2010 rep nn. 61336 / 26606 trascritto a Milano 2 in data 13.05.2010 ai nn. 60.556 / 36472. Da [REDACTED]

4.2. Precedenti proprietari

- appartamento con solaio - sub. 704 - ex subb. 13 e 703 -

SUB. 704

- [REDACTED] con atto a rogito Notaio dr. Nicola La Monica in data 04.04.2004 rep. 24744 trascritto il 27.04.2004 ai nn. 57023 / 28434. Da [REDACTED]

SUB. 13

- [REDACTED] - con atto a rogito Notaio dr. Ugo Cantiello in data 24.07.2002 rep. 3298 trascritto il 09.08.2002 ai nn. 106900 / 62795. DA [REDACTED]

- Al ventennio il bene era di proprietà di [REDACTED] nato a [REDACTED]

SUB 703

- [REDACTED] - con atto a rogito Notaio dr. Ugo Cantiello in data 24.07.2002 rep. 3298 trascritto il 09.08.2002 ai nn. 106901 / 62796. DA [REDACTED]

- Al ventennio il bene era di proprietà di [REDACTED]

- box - sub. 2 -

- [REDACTED] - con atto a rogito Notaio dr. Salvo Morsello in data 10.09.2009 rep. 59859 trascritto il 24.09.2009 ai nn. 126764 / 80649. Da [REDACTED]

- [REDACTED]
1/6 ciascuno di piena proprietà per [REDACTED]
[REDACTED] da Successione di [REDACTED] - Ufficio Registro di Milano 19.01.2009 n. 16 trascritta il 30.11.2009 ai nn. 159613 / 99974 e Accettazione tacita di eredità trascritta il 24.09.2009 ai nn. 126765 / 80650.

- Al ventennio il bene era di proprietà per 3/6 di [REDACTED]
e per 3/6 di [REDACTED].

*



5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 6 - conservatoria)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio dr. Luigi De Santis alla data del 20.12.2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (all.5) e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano - per immobile, alla data del 30 luglio 2022, si evince:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni. Nessuna risultante.

- **Misure Penali.** Nessuna risultante.
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite.**

Nessuna risultante.

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso.**

Nessuno risultante.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 5.11.2015 ai nn. 110202 / 19765 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio dr. Salvo Morsello in data 29.10.2015 rep. 71592 /32854.

a favore [REDACTED] con sede in Sondrio
c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] - quota 1/1

Importo ipoteca € 187.200,00 di cui € 104.000,00 di capitale – per 180 rate mensili.

Grava fg 36 mapp. 228 Subb. 704 e 2.



• **Pignoramenti**

Pignoramento del 02.11.2021 rep. 17217 Tribunale di Milano - trascritto il 2.12.2021 ai nn. 171922 / 117216 contro [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [redacted] con sede in Milano c.f. [redacted]

Grava fg 36 mapp. 228 Subb. 704 e 2.

- **Altre trascrizioni** Nessuna risultante dalle visure effettuate.

5.3. Eventuali note/osservazioni: Nessuna.

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Micalizzi con sede in Garbagnate Milanese che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 7)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: appartamento : MM. 56,98
 box: MM. 5,11

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: appartamento: € 1.500,00
 box: € 65,00

Spese condominiali non pagate - debito totale ad oggi:

appartamento: € 5.301,20 box: € 416,79

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile:

Pratica preliminare SUPERBONUS 110%

appartamento : € 312,53 - box: € 28,02

Cause in corso: una promossa da un condomino.

Eventuali problematiche strutturali: non presente il Certificato di Idoneità

Statica (CIS) del fabbricato condominiale.



Fornito il Regolamento di Condominio **(all. 7)**

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

Si rimanda al Regolamento di Condominio ed al rogito qui allegati.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO. L'edificio è privo di impianto ascensore.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata ante 1967.

L'appartamento è stato modificato con alcune pratiche, delle quali l'ultima, a sanatoria, del 2004.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato dal vigente PGT del Comune di Garbagnate in "tessuto urbano consolidato di recente formazione" (art.30) ed in particolare "a bassa densità" (art.35) e non sono risultate alla scrivente contestazioni da parte del Comune circa la mancata conformità alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile non risulta assoggettato a vincoli.

Segnalazione: l'area retro fabbricato, ove è situato un capannone industriale abbandonato, è indicata con la sigla "3C", quale "aree con contaminazione potenziale o accertata del sottosuolo".



7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 8):

- Nulla Osta per Opere Edilizie n. 189 del 1963 (2 case e capannone) con Disegni aggiornati nel 1965
- Permesso di Abitabilità n. 37 del 1972 per 2 case
- Permesso di Abitabilità n. 65 del 1919 per capannone
- DIA del 2002 per modifiche all'appartamento
- DIA in sanatoria del 2004 per modifiche all'appartamento.

Note:

L'appartamento risulta oggi pressoché come originariamente progettato, a seguito delle modifiche della Dia del 2002 e delle seguenti di cui alla Sanatoria del 2004.

Il fascicolo edilizio porta anche una licenza del 1964 relativa al solo capannone posto sul retro delle 2 case ai civ 26 e 28, rilasciata in precario rinnovabile, quale deposito di materiali edili.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla Dia dell'anno 2004 – il box risultava conforme alla Licenza del 1963 –

si precisa che il vano nel sottotetto non risulta precisato in pianta nella pratica originaria (*spesso questi vani accessori non erano oggetto di specifica progettazione*) ma compare indicato nella sezione del fabbricato.

La scrivente precisa altresì di non avere informazioni circa il capannone posto sul retro delle 2 case.

Dal confronto tra i disegni del 1965 relativi alle facciate del fabbricato e lo stato di fatto risultano alcune discrepanze evidenti a piano terreno, che non riguardano direttamente i beni oggetto di codesta perizia, e che potranno essere oggetto di verifica da parte del Condominio.



7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento con solaio ed il box sono risultati conformi alle planimetrie presenti in banca dati.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata sulla base del rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	78,0	100%	78,0
balconi	mq.	7,3	20%	1,5
vano di solaio	mq.	11,7	20%	2,3
		97,0 mq. lordi		81,8 mq. commerciali

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box auto	mq.	15,0	100%	15,0
		15,0 mq. lordi		15,0 mq. commerciali

Superficie Lorda Totale mq. 112 (97 + 15)



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 e della **mancaza di impianto ascensore**, e 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) –
Pubblicità immobiliari.

Valori relativi all'Agenzia delle Entrate:

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: Garbagnate Milanese

Fascia/Zona: Periferica / 1 maggio / Bariana / Enrico Fermi.

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Si prende atto che i valori OMI non considerano in questa zona abitazioni di tipo economico – A/3), bensì "civile" - stato conservativo normale



Valore mercato prezzo min. 1.100 / prezzo max. 1.450 (Euro/mq)

Box - Valore mercato prezzo min. 700 / prezzo max. 1.000 (Euro/mq)

9.3. Valutazione LOTTO UNICO

descrizione	piano	Sup virtuale Mq.	Valore €/mq.	Valore Totale €
appartamento	4°	81,80	1.450,00	118.610,00
box auto	T	15,00	1.000	15.000,00
TOTALE				133.610,00

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 dalla scrivente.

VALORE LOTTO € **133.600,00**

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi: € **6.700,00**

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale: € **0,00**

**Spese condominiali ordinarie eventualmente non pagate
nei 2 anni antecedenti la vendita - indicazione media** € **3.200,00**

PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni - libero- € **123.700,00**

CRITICITA' DA SEGNALARE - non ostative rispetto alla vendita

Da considerare che dovranno essere rimossi arredi, oggetti personali e documenti nell'abitazione, nel solaio e nel box.



La sottoscritta arch. Maria Grazia Mina dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e di non avere recapiti dell'esecutato.

Milano li: 30 luglio 2022

l'Esperto

arch. Maria Grazia MINA

ALLEGATI

- 1 ispezioni di Catasto**
- 2 documentazione fotografica**
- 3 ricerca APE**
- 4 ricerche presso Ufficio del Registro**
- 5 Rogito**
- 6 visure Conservatoria e stampe**
- 7 documentazione Condominio**
- 8 documentazione Comune.**

