

**TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

R.G.E. 136/2020

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Flavia Boniolo

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Unità immobiliari in Comune di Garbagnate Milanese, Via Pietro Gobetti n. 14

Corpo 1: Appartamento posto al piano terzo sottotetto (fg.31, mapp.151, sub.501)

Corpo 2: Box auto posto al piano seminterrato (fg.31, mapp.152, sub.15)



Esperto alla stima: **Arch. Flavia Maria Buonaio**
Codice fiscale BNTFVM57R43F205M
Studio in Via Morosini 29 - Milano
Telefono 025517075
Email: fb@fbarchit.it
Pec flavia.buonaio@pct.pecopen.it

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo 1

Bene in Comune di Garbagnate Milanese, Via Pietro Gobetti n. 14

Categoria: **A3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 31, particella 151, subalterno 501**

Corpo 2

Bene in Comune di Garbagnate Milanese, Via Pietro Gobetti n. 14

Categoria: **C6** [Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse]

Dati Catastali: **foglio 31, particella 152, subalterno 15**

Stato occupativo (valevole per tutti corpi):

Al sopralluogo le unità immobiliari sono state rese accessibili dalla Sig.ra Omissis (debitrice esecutata).

Contratti di locazione in essere (valevole per tutti corpi):

Nessuno.

Comproprietari (valevole per tutti corpi):

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO UNICO (Corpi 1 e 2)

libero: **Euro 176.657,78**

LOTTO UNICO
BENI IN GARBAGNATE MILANESE - VIA P- GOBETTI N.14
 Appartamento posto al piano terzo sottotetto e box auto al piano seminterrato.

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Corpo 1: Appartamento posto al piano terzo sottotetto (fg. 31, mapp. 151, sub. 501)

1.1 Descrizione giuridica del bene (da atto di provenienza)

Unità immobiliare sita in Comune di Garbagnate Milanese, Via Pietro Gobetti n. 14, consistente in appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terzo sottotetto composto da tre locali e servizi.

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile di **Omissis** nata a MILANO il 19/09/1983, C.F. OMISSIS, nubile all'atto di acquisto.

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Ulteriori informazioni sui debitori (Valevole per tutti i corpi):

Dal certificato di residenza richiesto dalla scrivente al Comune di Milano ed acquisito in data 27.07.2020, la Sig.ra Omissis (debitrice esecutata) risulta essere residente in comune di Garbagnate Milanese, presso il bene oggetto della presente procedura esecutiva in Via Pietro Gobetti n. 14 a far data dal 15.04.2015, insieme al compagno e ad un figlio minore.

Dal certificato di stato civile acquisito in pari data la Sig.ra Omissis (debitrice esecutata) risulta libera di stato.

(all. 01- Certificato di residenza e stato civile)

1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Garbagnate Milanese come segue

Intestato 1: **Omissis**, proprietà di **1/1**.

Dati identificativi: **foglio 31, particella 151, subalterno 501**

Dati classamento: **cat. A/3**, classe 4, consistenza 5 vani, rendita Euro 426,08

Indirizzo: Comune di Garbagnate Milanese, Via Pietro Gobetti n. 14, piano 3

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/09/2014 protocollo n. MI0469780 in atti dal 26/09/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 129255.1/2014);

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/06/1994 derivante da: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 20/06/1994 in atti dal 18/01/1995 VARIAZIONE DESTINAZIONECLASSAMENTO (n. 16894.1/1994).

1.4 Coerenze

Giardino comune su tre lati; altra unità immobiliare sub. 502.

(all. 02 - Visura storica per subalterno Sub.501; all. 03 - Planimetria catastale Sub.501; all. 04 - Estratto di mappa fg. 31, mapp. 151 e 152)

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

Nessuna.

Corpo 2: Box auto posto al piano seminterrato (fg. 31, mapp. 152, sub. 15)

1.1 Descrizione giuridica del bene (atto di provenienza)

Unità immobiliare sita in Comune di Garbagnate Milanese, Via Pietro Gobetti n. 14, consistente in box auto posto al piano seminterrato distinto con il n. 28, pertinenza dell'appartamento Sub. 501 (Corpo 1).

N.B. Si precisa che l'atto di compravendita a rogito Notaio Omissis del 1.04.2015 descrive il bene (corpo 2 – box auto) come “ pertinenza dell'appartamento”, tuttavia la scrivente non ha rilevato il vincolo afferente.

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile di **Omissis** nata a MILANO il 19/09/1983, C.F. OMISSIS, nubile all'atto di acquisto.

Eventuali comproprietari: Nessuno.

1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Garbagnate Milanese come segue

Intestato 1: **Omissis**, proprietà di 1/1.

Dati identificativi: **foglio 31, particella 152, subalterno 15**

Dati classamento: **cat. C/6**, classe 9, consistenza 36 mq, superficie catastale totale; 41m² rendita Euro 105,98

Indirizzo: Comune di Garbagnate Milanese, Via Pietro Gobetti, piano S1

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/09/2014 derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/09/2014 protocollo n. MI0469793 in atti dal 26/09/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 129268.1/2014);

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/12/1999 derivante da: CLASSAMENTO del 23/12/1999 in atti dal 27/12/1999 CLASSAMENTO ART.14, COMMA 13 LEGGE 449/97 (n. DI5120.26/1999);

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

1.4 Coerenze

Unità immobiliare n. 27; proprietà di terzi; unità immobiliare n. 29; giardino e passo carraio.

(all. 05 - Visura storica per subalterno Sub.15; all. 06 - Planimetria catastale Sub. 15; all. 04 - Estratto di mappa fg. 31, mapp. 151 e 152)

1.5 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: 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.

Principali collegamenti pubblici: a 10 mt. circa dal bus - linea Z122; a 850 mt. circa passante ferroviario, fermata Garbagnate Parco Groane

Principali collegamenti viabilistici: a circa 9,5 Km dallo svincolo della Tangenziale Nord di Milano.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato di cui è parte l'immobile si inserisce all'interno di più ampio complesso residenziale costituito da due corpi di fabbrica di 4 piani fuori terra con area comune destinata a verde, oltre a piano interrato destinato a cantine e boxes auto ed ulteriori due corpi di fabbrica di un solo piano fuori terra, posti ad una quota ribassata rispetto al piano stradale, destinati a boxes auto accessibili da area cortilizia comune. L'accesso pedonale al complesso edilizio avviene dal civico 14 di Via Gobetti per mezzo di cancello in ferro con anta a battente ed apertura manuale; un percorso pedonale esterno collega il fabbricato di testa, con affaccio sul fronte stradale, all'edificio retrostante di cui è parte l'immobile oggetto di procedura esecutiva. Ulteriore cancello di analoga tipologia è posto sul lato apposto del fabbricato esterno e consente l'accesso pedonale al cortile interno comune, dal quale si raggiungono i corpi di fabbrica destinati a boxes; l'accesso carraio al cortile avviene per mezzo di cancello in ferro con anta singola a battente ed apertura automatica. Il vano scala condominiale è accessibile da area a verde comune per mezzo di portone in alluminio e vetri con anta a battente.

- Struttura: travi e pilastri in c.a.;
- copertura; a falde con manto in tegole;
- solai; in laterocemento;
- balconi a sbalzo con soletta in c.a. e parapetto in muratura;
- facciate: rivestite in piastrelle di klinker;
- accessi pedonali: cancelli in ferro con anta a battente ed apertura manuale;
- accesso carraio: cancello in ferro con anta a battente ed apertura automatica;
- accesso al vano scala condominiale: portone in alluminio e vetri con anta a battente;
- scale: a rampe parallele;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

Il fabbricato è stato costruito a seguito di rilascio di Concessione Edilizia N. 120/78 del 19.12.1981 e successive varianti.

2.3 Caratteristiche descrittive interne

Corpo 1: Appartamento posto al piano terzo sottotetto (fg. 31, mapp. 151, sub. 501)

Unità immobiliare sita in Comune di Garbagnate Milanese, Via Pietro Gobetti n. 14, consistente in appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terzo sottotetto composto da soggiorno, cucina, due camere e servizi. E' presente balcone con affaccio sul fronte Sud del fabbricato accessibile dal soggiorno.

Si segnala che alla data del sopralluogo risultavano annesse all'unità immobiliari alcune porzioni di sottotetto comune che ne aumentano la consistenza, in modo difforme da quanto autorizzato. Per approfondimenti in merito alle difformità edilizie riscontrate si rinvia ai paragrafi 7.2 e 7.3 della presente relazione di stima, inerenti la conformità edilizia e catastale del bene.

- Esposizione: mono affaccio a Sud;
- porta di accesso: di tipo blindato con anta a battente;
- infissi esterni: porta finestra in soggiorno in alluminio con vetro camera oltre a velux presenti in cucina, bagno e nelle camere da letto;
- sistema di oscuramento: non presente;
- porte interne: in legno laccato bianco con anta scorrevole in cucina e a battente nel resto dei locali; in legno tipo a battente con vetri nel vano disimpegno della zona notte;

- pareti: prevalentemente tinteggiate, con rivestimento in ceramica in cucina ed in bagno;
 - pavimenti: in parquet di legno in soggiorno, corridoio e nel disimpegno della zona notte, in ceramica in cucina, nelle camere ed in bagno;
 - impianto citofonico: presente;
 - impianto elettrico: sotto traccia;
 - impianto idrico: sotto traccia;
 - impianto termico: riscaldamento autonomo con termosifoni in alluminio e caldaia a gas installata sul balcone;
 - acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia a gas installata sul balcone;
 - impianto di climatizzazione: con split e macchine di generazione poste sul tetto della zona giorno, accessibile da balcone;
 - servizio igienico: attrezzato con lavabo su mobile, vaso igienico, bidet, vasca da bagno e box doccia oltre a predisposizione carico/scarico lavatrice;
 - altezza dei locali: h. massima rilevata al colmo mt. 2.92.
- Condizioni generali: normali.

Corpo 2: Box auto posto al piano seminterrato (fg. 31, mapp. 152, sub. 15)

Unità immobiliare sita in Comune di Garbagnate Milanese, Via Pietro Gobetti n. 14, consistente in box auto posto al piano seminterrato distinto con il n. 28, di pertinenza dell'appartamento (*Corpo 1 sub. 501*). L'immobile in oggetto è posto in corpo di fabbrica separato ed autonomo di un solo piano fuori terra con accesso dal cortile comune del fabbricato, raggiungibile da rampa carraia con accesso da Via Gobetti. L'accesso al box auto avviene da cortile comune, per mezzo di porta metallica di tipo basculante con apertura manuale.

Internamente presenta pavimentazione in piastrelle di gres e pareti intonacate e tinteggiate; risulta dotato d'impianto elettrico.

Box auto

- Porta d'accesso: metallica di tipo basculante con apertura manuale;
 - pavimento: in piastrelle di gres;
 - pareti: intonacate e tinteggiate;
 - impianto elettrico: presente;
 - altezza dei locali: h. mt. 2,62;
- Condizioni generali: sufficienti.

2.4 Certificazioni energetiche :

Corpo 1: Appartamento posto al piano terzo sottotetto (fg. 31, mapp. 151, sub. 501)

L'immobile risulta censito al catasto energetico con codice identificativo APE

15105-000079/15 valido fino al 31.03.2025.

L'immobile ricade in classe energetica "G": con. consumo energetico per la climatizzazione invernale pari a 275,66 KWh/ m²a.

N.B.: La copia dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile risulta allegata all'atto di provenienza del bene.

(all. 10 - Attestato di Prestazione Energetica Sub.501 (Fac-Simile).

Corpo 2: Box auto posto al piano seminterrato (fg. 31, mapp. 152, sub. 15)

Immobile non censito al catasto energetico.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti: non rilevati.

3 - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto il 12.07.2021.

La scrivente, unitamente al custode giudiziario Avv. Omissis, è stata ricevuta dalla Sig.ra Omissis (debitrice eseguita) la quale risulta residente presso il bene in oggetto.

3.2 Esistenza contratti di locazione (Valevole per tutti i corpi)

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e aventi quali dante causa l'esecutata come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate.

(all. 07 - Comunicazione agenzia delle entrate)

4 - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Omissis Notaio in Pavia, che fa stato fino al 17.04.2020 (*all. 08*), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (*all. 09*) nonché dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (*all. 10*) valide fino al 6.10.2021, risulta quanto segue:

4.1 Attuali proprietari

Proprietà per 1/1 di Omissis.

In forza di acquisto a rogito del Notaio Omissis di Milano in data 1.04.2015 n. 132638/31080 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 15.04.2015 ai nn. 33652/22324 a carico di Omissis.

(all. 08 - Atto di provenienza)

4.2 Precedenti proprietari

Corpo 1: Appartamento posto al piano terzo sottotetto (fg. 31, mapp. 151, sub. 501)

Proprietà per 1/1 di Omissis dal 21.10.2002 al 15.04.2015

In forza di scrittura privata in autentica del Notaio Omissis in data 21.10.2002 n. 42899/6889 di repertorio, registrata a Rho il 4.11.2002 al n. 1117 serie 1V, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 26.10.2002 ai nn. 134155/78100.

Proprietà per 1/1 di Omissis dal 1.08.1995 al 26.10.2002

In forza di atto a rogito del Notaio Omissis in data 1.08.1995 n. 175367/8409 di repertorio, registrata a Milano il 3.08.1995 al n. 19288 serie 1V, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 2.08.1995 ai nn. 71571/44515.

Proprietà per 1/1 di Omissis. (già Omissis) dal 12.01.1994 al 2.08.1995

In forza di atto a rogito del Notaio Omissis in data 12.01.1994 n. 162793/7189 di repertorio, registrata a Milano il 28.01.1994 al n. 2343 serie 1A, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 13.07.1994 ai nn. 62587/38261.

Corpo 2: Box auto posto al piano seminterrato (fg. 31, mapp. 152, sub. 15)

Proprietà per 1/1 di Omissis dal 21.10.2002 al 15.04.2015

In forza di scrittura privata in autentica del Notaio Omissis in data 21.10.2002 n. 42899/6889 di repertorio, registrata a Rho il 4.11.2002 al n. 1117 serie 1V, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 26.10.2002 ai nn. 134155/78100.

N.B.: A tale atto seguiva:

- atto di rettifica per i dati catastali del box sub. 15 a rogito del Notaio Omissis in data 6.02.2015 n. 56323/14395 di repertorio, registrato a Milano 6 il 6.02.2015 al n. 3744 serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 9.02.2015 ai nn. 10961/7393.

Proprietà per 1/1 di Omissis dal 1.08.1995 al 26.10.2002

In forza di atto a rogito del Notaio Omissis in data 1.08.1995 n. 175367/8410 di repertorio, registrata a Milano il 3.08.1995 al n. 19288 serie 1V, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 2.08.1995 ai nn. 71572/44516.

N.B.: A tale atto seguiva:

- atto di rettifica per i dati catastali del box sub. 15 a rogito del Notaio Omissis in data 6.02.2015 n. 56323/14395 di repertorio, registrato a Milano il 6.02.2015 al n. 3744 serie 1T e trascritto presso l'Agencia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano il 9.02.2015 ai nn. 10960/7392.

Proprietà per 1/1 di Omissis dal 12.07.1994 al 2.08.1995

Decreto di Trasferimento di bene espropriato emesso dal Giudice delegato del Tribunale di Milano in data 12.07.1994 reg. n. 8150 Cron. n. 10572 registrato a Milano - Atti Giudiziari - il 14.07.1994 e trascritto presso l'Agencia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano il 1.08.1994 ai nn. 70337/43661 a/C di Omissis

5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Omissis Notaio in Pavia, che fa stato fino al 17.04.2020 (*all. 08*), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (*all. 09*) nonché dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (*all. 10*) valide fino al 6.10.2021, risulta quanto segue:

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

- 5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non rilevate
- 5.1.2 Misure Penali: non rilevate
- 5.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: non rilevate
- 5.1.4 Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: non rilevate.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 15.04.2015 ai nn. 33656/5576 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Omissis in data 1.04.2005 rep. nn. 132639/31081

a favore di Omissis Società per Azioni con sede in Brescia, c.f. 03480180177

contro Omissis

Importo ipoteca € 221.294,00 di cui € 110.647,08 di capitale.

Eventuale durata del vincolo: 30 anni

Grava sulla quota di 1/1 del bene oggetto della presente procedura esecutiva.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 27.01.2020 rep. 39777 trascritto a Milano 2 il 24.02.2020 ai nn. 22694/13388 contro Omissis per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Omissis, c.f. 06132280964

- **Altre trascrizioni:** non rilevate.

- **Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti**

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie sull'immobile e sul nominativo della debitrice(all. 10) valide fino al 6.10.2021; rispetto alla certificazione notarile in atti (all. 08) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6 - CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo Studio Omissis con sede in Garbagnate Milanese, Via Vittorio Veneto 71, che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza dell'appartamento: 39.344

Millesimi di pertinenza del box auto: 9.168

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 1.230,00 circa.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 2.243,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate: non risultano

Cause in corso: non risultano

Eventuali problematiche strutturali: nessuna problematica segnalata.

CIS (Certificato di idoneità Statica): non presente.

(all. 11 - Estratto conto spese condominiali)

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: non rilevati

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non risulta accessibile.

7- VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata a seguito di rilascio di Concessione Edilizia N. 120/78 del 19.12.1981 e successive varianti.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Garbagnate Milanese in "TUC – Tessuto residenziale saturo, a impianto edilizio unitario" e ricade anche all'interno delle "Aree di tutela per legge ai sensi del D.Lgs 42/2004, art. 142, lettera c) Torrente Guisa e Nirone"; risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione. L'immobile risulterebbe conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

La sottoscritta ha richiesto visura del fascicolo edilizio a mezzo PEC in data **5.08.2020**; a seguito dell'emergenza sanitaria e della SOSPENSIONE EX ART. 54 TER D.L N. 18/2020 CONV. CON MOD. NELLA L. N. 27/2020, la pratica non è stata visionata ed è stata successivamente archiviata dall'Ufficio del Comune, **pertanto la scrivente ha inoltrato nuova richiesta di accesso atti a mezzo PEC in data 23.06.2021 e, nonostante ripetuti solleciti, ha avuto tardivamente riscontro dall'ufficio competente del Comune di Garbagnate; ha pertanto effettuato visura atti edilizi in data 1.10.2021** presso l'ufficio tecnico.

Si indica di seguito quanto rilevato nel corso della visura:

- **Concessione Edilizia N. 120/78 del 19.12.1981 Prof. n. 12603**

Intestazione: Omissis

Con la P.E. in oggetto si autorizzavano opere per la realizzazione di "una palazzina uso abitazione e boxes completamente interrati".

In data 21.06.1983 il Comune di Garbagnate emetteva Ordinanza di sospensione Lavori per opere eseguite in totale difformità dal progetto approvato, in quanto " *in fase di ultimazione due case di civile abitazione e garages, per una palazzina e i garages sono state apportate variazioni in totale difformità al progetto approvato*".

A seguito dell'ordinanza sopra citata, l'Omissis presentava **progetto approvato in data 21.05.1984, in variante alla C.E. N. 120/78 del 19.12.1981, con istanza di sanatoria delle opere**; cui seguiva:

- **Concessione Edilizia in Sanatoria 85/874 del 5.10.1993 Prot. n. 23397**

A seguito della domanda in sanatoria presentata in data 29.12.1986 – Prot. 23397, il Comune di Garbagnate Milanese rilasciava la C.E. in sanatoria sopra menzionata.

N.B.: La scrivente, nel corso della visura atti, ha richiesto chiarimenti al responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Garbagnate Milanese, in merito ai locali sottotetto (oggetto della presente procedura): il tecnico del Comune dichiarava che il condono relativo al piano sottotetto, Palazzina B, risulta rilasciato “come volume abitabile”, come si evince da scheda catastale allegata al condono medesimo (fg. 31, mapp. 151, sub. 8).

(all. 12 – C.E. N. 120/78 del 19.12.1981, Variante ed elaborati grafici del 21.05.1984; all. 13 - Condono n. 85-874 rilasciato il 5.10.1993)

La sottoscritta segnala infine che, nel corso della visura atti, **nulla figurava in merito a successivo frazionamento del piano sottotetto in unità immobiliari distinte. Non risulta rilasciato certificato di agibilità,** in quanto, da informazione assunte presso l'ufficio tecnico, il Comune di Garbagnate Milanese non rilascia tale certificato per le pratiche di condono relative ai recuperi di sottotetto.

7.2 Conformità edilizia

Corpo 1: Appartamento posto al piano terzo sottotetto (fg. 31, mapp. 151, sub. 501)

La scrivente segnala che nel corso della visura atti effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Garbagnate Milanese ha rilevato, come ultimo stato concessionato, quello riportato negli elaborati grafici in variante alla C.E. N. 120/78 del 19.12.1981 ed approvati in data 21.05.1984, cui seguiva il rilascio del condono edilizio n. 85/874 del 5.10.1993, mediante il quale l'intero piano sottotetto del fabbricato Palazzina B, di cui è parte il bene in oggetto, veniva destinato ad uso abitativo. Non sono state rilevate successive pratiche edilizie relative al frazionamento del sottotetto in distinte unità immobiliari.

Per una corretta rappresentazione dell'unità immobiliare e riguardo alla distribuzione interna, si rinvia a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 20.06.1994.

Si precisa che alla data del sopralluogo presso l'abitazione risultavano annesse porzioni interne di sottotetto, che non risultano sanabili dal punto di vista edilizio e per le quali è da prevedere la chiusura mediante formazione di tamponamenti per il ripristino dello stato dei luoghi in conformità a quanto rappresentato nella planimetria catastale del bene.

Al fine di regolarizzare lo stato di fatto dell'unità immobiliare è da prevedere: Presentazione di CILA in sanatoria per frazionamento e diversa distribuzione degli spazi interni a firma di tecnico abilitato, il cui costo si stima in un minimo di **Euro 1.500,00** a cui dovrà essere aggiunta la sanzione pari (importo minimo) ad **Euro 1.000,00** oltre ad **Euro 35,50 per diritti di segreteria** al Comune di Garbagnate Milanese, fatte salve diverse e future disposizioni degli organi competenti e dei preposti uffici del Comune.

In merito alla chiusura delle porzioni sottotetto annesse all'unità immobiliare, mediante formazione di muratura di tamponamento comprensiva di isolamento e tinteggiatura, nonché di porzioni piastrellate all'interno nei locali cucina e bagno, è da prevedere un costo delle opere pari ad **Euro 5.500,00 circa**.

N. B.: Si precisa che il rilievo esatto delle porzioni di sottotetto in ampliamento da ripristinare allo stato concessionato non è stato possibile nel corso del sopralluogo a causa degli arredi fissi ivi posizionati; è pertanto opportuno prevedere un rilievo esatto delle porzioni a cura dell'aggiudicatario.

Costo e oneri totali stimati: Euro 8.035,00 circa.

Corpo 2: Box auto posto al piano seminterrato (fg. 31, mapp. 152, sub. 15)

Nel corso del sopralluogo il bene in oggetto è risultato sostanzialmente conforme a quanto rappresentato negli elaborati grafici presentati in variante alla C.E. N. 120/78 del 19.12.1981 ed approvati in data 21.05.1984.

7.3 Conformità catastale

Corpo 1: Appartamento posto al piano terzo sottotetto (fg. 31, mapp. 151, sub. 501)

L'unità immobiliare, successivamente agli interventi descritti nel precedente paragrafo 7.2 della presente, dovrebbe ritenersi conforme da un punto di vista catastale.

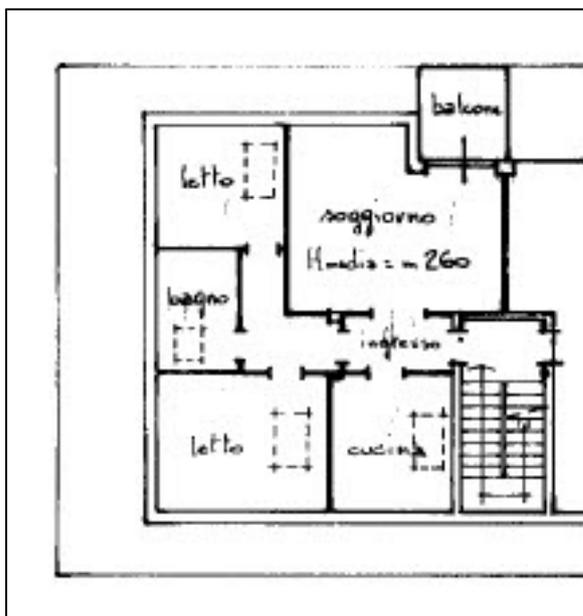


Fig. 1 - Planimetria catastale presentata il 20.06.1994

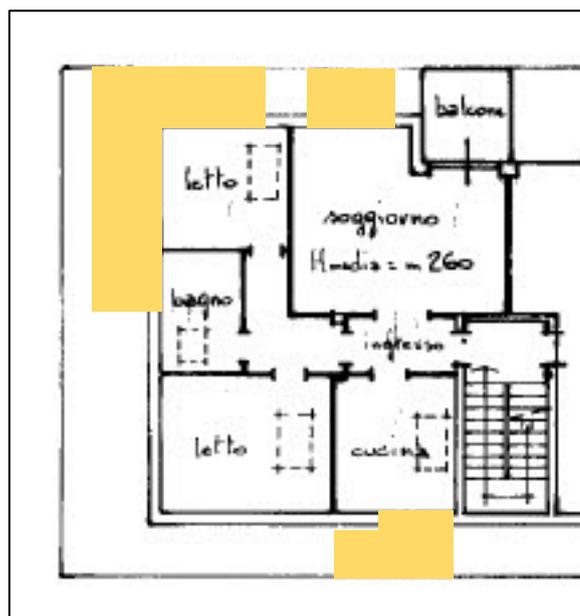


Fig. 2 - Stato dei luoghi al sopralluogo del 12.07.2021

 Porzioni di sottotetto annesse all'u.i.

Corpo 2: Box auto posto al piano seminterrato (fg. 31, mapp. 152, sub. 15)

Alla data del sopralluogo il box auto risultava sostanzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 2.02.1983.

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 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:

Corpo 1: Appartamento al piano terzo sottotetto (fg. 31, mapp. 151, sub. 501)

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	106,00	100%	106,00
Balcone	mq.	4,95	30%	1,49
		110,95		107,49
		mq. lordi		mq. commerciali

Corpo 2: Box auto posto al piano seminterrato (fg. 31, mapp. 152, sub. 15)

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Box auto	mq.	40,22	100%	40,22
		40,22		40,22
		mq. lordi		mq. commerciali

9 - STIMA**9.1 Criterio di stima**

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzaria.

La sottoscritta, 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.

A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Camera di Commercio di Milano e Lodi" e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web.

Infine si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore e della notevole contrazione dei valori che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie.

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 di informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

2° semestre 2020 – Comune di Garbagnate Milanese – Fascia/zona: Periferica / I MAGGIO, BARIANA, ENRICO FERMI - Codice zona: D1 – Microzona 1

Quotazioni di abitazioni civili di stato normale:

valore di compravendita da € 1.050,00/mq. a € 1.450,00/mq.

Quotazioni di box auto di stato normale:

valore di compravendita da € 750,00/mq. a € 950,00/mq.

- TeMA - 2° semestre 2020 – Comune di Garbagnate Milanese / PERIFERIA

Quotazioni "appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati:

valore di compravendita da € 1.550,00/mq. a € 1.750,00/mq.

Quotazioni di box auto:

valore di compravendita da € 12.000,00 a € 14.000,00 a corpo.

- Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web.

9.3 Valutazione LOTTO (Corpi 1 e 2)

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A/3	107,49	€ 1.550,00	€ 166.609,50
Box auto	C/6	40,22	€ 750,00	€ 30.165,00
				€ 196.774,50

9.4 Adeguamenti della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si indica 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

• VALORE LOTTO (Corpi 1 e 2)	€ 196.774,50
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 9.838,73
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 8.035,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi :	-€ 2.243,00
<u>Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 176.657,78

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 CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Omesso in quanto l'immobile non risulta locato.

11 - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Null'altro oltre a quanto già segnalato.

La sottoscritta arch. Flavia Maria Buonaiuto dichiara di provvedere a depositare telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e inviarne copia al Creditore Procedente a mezzo PEC o mediante email ordinaria e all'esecutato a mezzo posta ordinaria/email.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano, 7 ottobre 2021

I'Esperto Nominato
arch. Flavia Maria Buonaiuto

ALLEGATI

ALLEGATO - Fotografie interno ed esterno e planimetrie

all. 01 - Certificato di residenza e stato civile;

all. 02 - Visura storica per subalterno Sub. 501;

all. 03 - Planimetria catastale Sub. 501;

all. 04 - Estratto di mappa (fg. 31, mapp. 151 e 152);

all. 05 - Visura storica per subalterno Sub. 15;

all. 06 - Planimetria catastale Sub. 15;

all. 07 - Comunicazione agenzia delle entrate;

all. 08 - Certificazione notarile in atti

all. 09 - Atto di provenienza, APE e copie P.E. allegate a rogito;

all. 10 - Ispezioni ipotecarie;

all. 11 - Estratto conto spese condominiali;

all. 12 - C.E. N. 120/78 del 19.12.1981, Variante ed elaborati grafici del 21.05.1984;

all. 13 - Condonò n. 85-874 rilasciato il 5.10.1993.