

Allegato 10 – Copia privacy Lotto 1

Tribunale di Milano PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 811/2022

Giudice delle esecuzioni: **doff.ssa**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1: unità immobiliare in Garbagnate Milanese(MI) via Volta 52



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Garbagnate (MI) via Volta 52

Categoria: A3 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 24, particella 401, subalterno 42

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dal debitore esecutato.

Contratti di locazione in essere

Da un'interrogazione all'Agenzia delle Entrate – U.T. 2 di Milano, allo stato attuale non risultano registrati contratti in essere.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 52.600,00

da occupato: € 44.700,00



LOTTO 1.

(Abitazione, solaio e cantina)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.

Corpo A

1.1 Descrizione del bene.

In Comune di Garbagnate (MI) via Volta 52, scala 2, appartamento posto al piano terzo (quarto fuori terra) di due locali oltre servizi con solaio di pertinenza al piano settimo (dismesso) e cantina al piano primo interrato.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato.

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di
nato in _____ il _____, C.f.:

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Garbagnate (MI) (Allegato 2).

Intestati a:

_____, proprietà 1/1

dati identificativi: **Foglio 24, particella 401, subalterno 42**

dati classamento: Categoria A3, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale 50 mq.
(escluse le aree scoperte 49 mq.), Rendita Euro 216,91

indirizzo: via Volta 50 – Garbagnate (MI); scala 2; piano 3-7

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- VARIAZIONE del 04/11/1987 in atti dal 19/01/1994 ALTRE VAR, (n. 59063/1987)
- VARIAZIONE del 04/11/1987 in atti dal 31/08/1988 CONVALIDA PER MIGLIORE IDENTIF (n. 59063/1987)

Annotazioni:

di stadio: da verificare

Mappali Terreni Correlati

- Codice Comune D912 - Foglio 24 - Particella 401

Note:

Il civico corretto è il 52.

Nell'atto di compravendita viene ricompreso l'acquisto della cantina identificata al N.C.E.U. del Comune di Garbagnate al Foglio 24, Part. 401 Sub. 57 (attualmente soppressa).

In realtà questa indicazione corrisponde all'intero piano cantinato, che nel 1987 venne frazionato con apposita pratica edilizia e realizzate le attuali cantine, assegnate ai vari condomini.

La cantina di pertinenza dell'appartamento, come da riferimento nel precedente atto di compravendita a cura del notaio _____ di _____ in data 27/11/1987, numero di repertorio _____, trascritto a Milano 2 in data 19/12/1987 ai numeri _____, corrisponde a quella indicata nella scheda catastale registrata all'UTE il 04/11/1987 al n. 59206 porzione A, a seguito di denuncia di variazione.



1.4 Coerenze (da nord).

Dell'appartamento:

proprietà di terzi al Sub. 43, corridoio comune, proprietà di terzi al Sub. 41, corte comune, proprietà di terzi al Sub. 15, corte comune;

Del vano solaio:

proprietà di terzi, corridoio comune, proprietà di terzi, corte comune;

Del vano cantina:

disimpegno comune, corte comune, corte e vano scala comuni, proprietà di cui alla scheda 4 novembre 1987 n.59206/B.

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

Il civico corretto è il 52.

Non sono stati inseriti i dati della scheda catastale che identifica la cantina.

2. DESCRIZIONE DEI BENI.

Corpo A.

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona.

Quartiere centrale /VILLORESI/PELORITANA/FERROVIA a Garbagnate Milanese (MI), comune posto a nord-ovest del centro cittadino.

Fascia/zona: semi-periferica.

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo civile

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

Servizi offerti dalla zona: Strutture sanitarie(discreto), Scuole (buono), negozi di primaria necessità (discreto); centri commerciali (discreto); edifici di culto (discreto); servizi di prima necessità (discreto).

Principali collegamenti pubblici: linee di superficie n. z122 – z192 – z193 (autobus) entro 1 km.;

Stazione Ferroviaria S1-S3 Garbagnate Parco Groane a 400 m..

Collegamento alla rete autostradale: ingresso del raccordo autostradale A8 di Arese a circa 7 km..

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (Allegato 4).

Edificio di 7 piani fuori terra e uno interrato costruito nel 1960.

Dotato di ascensore condominiale. Portineria assente.

- struttura: verticali in c.a., solai in latero-cemento; copertura a doppia falda.
- facciate: intonacate e tinteggiate; balconi con parapetti in ferro;
- accesso principale edificio su strada: portoncino in ferro;
- accesso alla scala di pertinenza da cortile interno: portoncino in alluminio e vetro;
- scale condominiali in c.a. rivestite in marmo con parapetti in ferro;
- condizioni generali dello stabile: discrete.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (Allegato 4).

Corpo A.

Appartamento di due locali oltre servizi posto al piano terzo (quarto fuori terra).

Solaio pertinenziale al piano settimo (i solai sono stati tutti dismessi).

Cantina pertinenziale a piano interrato.



Appartamento.

- esposizione: doppia verso est e verso ovest;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad un'altezza di circa 2,20 m. e nell'angolo cottura;
- pavimenti: in ceramica;
- infissi esterni: in legno con vetrocamera semplice e avvolgibili in pvc.
- porta d'accesso: portoncino in legno massello;
- porte interne: in legno a battente;
- impianto elettrico: generalmente sotto traccia, tranne alcuni fili a vista;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: autonomo con elementi radianti in ghisa – non funzionante; acqua calda autonoma con boiler elettrico;
- servizi igienici: attrezzato con lavabo, water, bidet e vasca;
- altezza dei locali: circa 3.00 m.;
- condizioni generali dell'appartamento: condizioni discrete.
- Si segnala che l'avvolgibile della portafinestra in soggiorno è rotta, pertanto non si riesce ad accedere al balconcino.

Solaio:

- porta d'accesso: in legno;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti: intonacate;
- plafone: al rustico con tegole a vista;
- condizioni generali del solaio: condizioni scarse.
- Si segnala che tutti i solai sono stati dismessi a favore delle cantine, costruite in seguito a piano primo interrato.

Cantina:

- porta d'accesso: in alluminio;
- pavimento: ceramica;
- pareti: intonacate;
- plafone: intonacato;
- condizioni generali della cantina: condizioni scarse; presenza di muffe e scrostamenti dell'intonaco sulla parete sinistra, dovuti a vecchie infiltrazioni.

2.4 Certificazioni energetiche

Corpo A

Sul sito del CENED non è stata rinvenuta alcuna certificazione APE in corso di validità.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti.

Nessuna certificazione è stata esibita per quanto concerne gli impianti elettrico, sanitario, del gas.

Da verificare.



Dalla perizia ipocatastale in atti alla data del 19/09/2022, implementata dall'acquisizione del Titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per i nominativi sia per l'immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (Allegato 7) alla data del 19/01/2023 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, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite ecc.:
Nessuna
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:
Nessuno.

Per quanto è stato possibile visionare.

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

- Iscrizioni.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 24/07/2001 a cura del notaio _____ di _____ numero di repertorio _____, trascritta a Milano 2 in data 30/07/2001 ai nn. _____, a carico di _____ per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in favore di _____

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 24/07/2001 a cura del notaio _____ di _____ numero di repertorio _____ trascritta a Milano 2 in data 09/11/2021 ai nn. _____ a carico di _____ per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in favore di _____

- Pignoramenti.

Pignoramento del 25/07/2022 numero di repertorio 17953/9, trascritto a Milano 2 in data 19/09/2022, ai numeri 129841/87678, a carico di _____ per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in favore di _____

- Altre trascrizioni.

Nessuna.

Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6 CONDOMINIO.

L'immobile è amministrato dal rag. _____ con sede in _____ – _____ che, nonostante i numerosi solleciti ed il fatto che sia il rappresentante del creditore procedente, non ha fornito nessuna delle informazioni richieste in data 07/03/2023 (Allegato 8). I dati che seguono sono stati ricavati dalla documentazione esaminata e dal sopralluogo.

Millesimi di pertinenza degli immobili pignorati:

- 17,89 per l'appartamento ed il solaio;
- 0.47 per la porzione di cantinato.

Tipo di riscaldamento: autonomo con caldaia a gas (non funzionante).



6.1 Spese di gestione condominiale.

Come spiegato precedentemente, non è stato fornito alcun dato.

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.

Dato non trasmesso.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili.

No.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata nel 1960.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Garbagnate Milanese in zona denominata Tessuto Urbano Consolidato (TUC)- art. 34 pr - Tessuto residenziale aperto a media densità.

L'immobile non risulta sottoposto a vincoli.

Per quanto visionato.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Garbagnate Milanese (Allegato 9)

Sono state reperite gli estremi delle seguenti pratiche depositate presso gli uffici preposti del Comune di Garbagnate Milanese:

- Numero pratica: Prot. n. 82/61 del 30/11/1960
Intestazione:
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: nuova costruzione
Oggetto: realizzazione stabili di civile abitazione con negozi
Nulla Osta rilasciato in data 20/06/1961
Richiesta abitabilità del 12/01/1963, rilasciata il 23/02/1965
- Numero pratica: Prot. n. 111/71 del 23/09/1971
Intestazione:
Tipo pratica: Denuncia di opere edili - Recinzione
Per lavori: installazione di recinzione
- Numero pratica: 155/88 - Prot. n.13300 del 21/06/1988
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: frazionamento
Oggetto: formazione di 44 ripostigli cantina a piano interrato
Nulla Osta rilasciato in data 21/10/1988

7.2 Conformità edilizia.

Le pratiche edilizie reperite, non trovano del tutto corrispondenza con i luoghi oggetto di sopralluogo, pertanto non sono conformi.

E' stata eliminata la porta ed allargato l'accesso al cucinino.



Il bagno è stato ridotto di dimensioni, allungando il corridoio e ricavando un ripostiglio sul fondo, dopo l'accesso al bagno.

All'interno del bagno è stato inserito in entrata un ripostiglio in quota e un setto in vetrocemento di divisione in corrispondenza della fine della vasca; inoltre è stato realizzato un gradino per la parte retrostante dove sono ubicati water e bidet.

A seguito dell'inserimento del gradino, il parapetto della finestra risulta essere troppo basso e non a norma: va pertanto inserita una protezione aggiuntiva, tipo ringhiera, per innalzare il livello di protezione.

Per la regolarizzazione è necessario incaricare un tecnico abilitato per presentare una pratica in sanatoria i cui costi indicativamente, escluse eventuali opere, sarebbero i seguenti:

Sanzione in sanatoria: € 1.000,00 circa

Onorario Tecnico abilitato: € 1.500,00 circa

Opere: € 800,00 circa

Oneri Totali: € 3.300,00 circa

Si escludono in questa sede i costi relativi alle verifiche sugli impianti e i successivi adeguamenti.

7.3 Conformità catastale.

Al sopralluogo, lo stato dei luoghi non corrisponde alla pianta catastale per le medesime modifiche descritte precedentemente, ad eccezione della riduzione del bagno e dell'allungamento del corridoio.

Per quanto riguarda la cantina è stato aggiunto un soppalco.

Si segnala inoltre che:

1) Per le misure che è stato possibile rilevare in loco, data la presenza di arredi, la superficie catastale risulterebbe leggermente differente.

Se ne suggerisce il ricalcolo.

2) Esiste solo la scheda catastale relativa alla cantina, pertanto la suddetta pertinenza va accatastata con opportuna pratica catastale per l'assegnazione del subalterno.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Non corrispondenza esatta delle piante catastali.
- Non corrispondenza nel calcolo complessivo delle superfici catastali.

Regolarizzabili mediante:

- aggiornamento delle piante catastali con la presentazione di nuovi DOCFA secondo la normativa vigente;
- ricalcolo della consistenza esposta in visura;

Spese da sostenere:

- Pratica per aggiornamento piante catastali € 800,00

- Tributi € 350,00

Oneri Totali: € 1.150,00 circa.

L'istanza per il ricalcolo della consistenza può essere presentata dal proprietario senza nessun costo o da un tecnico il cui costo sarà in relazione alla redazione della pratica.

Tali costi sono puramente indicativi e sono soggetti a verifica da parte del futuro acquirente.

Per quanto esposto non si dichiara la conformità catastale, che può comunque essere sanata.

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 dallo/a 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	Superficie lorda (mq)	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
Appartamento	49,00	100%	49,00
balcone	1,70	25%	0,42
solaio	4,30	0%	0,00
cantina	3,50	20%	0,70
	58,50		50,12
	mq lordi		mq commerciali

Nota:

Poiché il solaio è stato dismesso, in questo contesto non è stato considerato.

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

La sottoscritta, 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 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.

- Agenzia Delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare – 2° semestre 2022 – zona B1 – Garbagnate M. – centrale – VILLORESI/PELORITANA/FERROVIA
 - quotazioni da Euro 1.350 a Euro 1.700 al mq. per le abitazioni di tipo civile in stato normale
- Requot
 - Periodo: 2023, Garbagnate M. – zona Villorosi , Peloritana, Ferrovia
 - valore di compravendita prezzo min. € 1.105/ prezzo max. € 1.270 (Euro/mq)
- Borsino Immobiliare
 - Periodo: 2023, Garbagnate M. – zona Villorosi , Peloritana, Ferrovia
 - valore di compravendita prezzo min. € 1.260/ prezzo max. € 1.440 (Euro/mq)
- Altre fonti:
- Annunci immobiliari:
 - quotazioni di vendita prezzo min. € 1.100/ prezzo max. € 1.900 (Euro/mq) (immobili simili nella stessa via)
- Aste giudiziarie
 - Periodo: 2022, (immobili simili nello stesso complesso)
 - valore di compravendita prezzo min. € 1.000/ prezzo max. € 1.300 (Euro/mq)



9.2 Valutazione Lotto 1

destinazione	Categoria catastale	Superficie omogeneizzata	Valore mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
Appartamento con solaio	A3	50,00	1.200,00	60.000,00
Valore complessivo dell'intero			TOTALE	60.000,00

9.3 Adeguamenti e correzioni della stima.

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

Da cui ne segue che:

- Sul valore stimato complessivo del bene:

Valore stimato dell'intero (arrotondato)	60.000,00
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	3.000,00
Spese tecniche indicative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale che effettuerà l'acquirente	4.450,00
Spese condominiali insolute nel biennio (dato non disponibile)	0,00
Prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e arrotondato</u>	52.600,00
Se ricorre il caso, prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, occupato e arrotondato</u>	44.700,00

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 DI DIVISIBILITÀ.

L'immobile non è divisibile.

11 CRITICITÀ DA SEGNALARE.

Si rimanda alle irregolarità edilizie/catastali.

Il sottoscritto architetto _____ dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore procedente a mezzo PEC e all'esecutato tramite il legale rappresentante a mezzo PEC.



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

Milano 05/06/2023

l'esperto nominato,

12 ALLEGATI

1. Quesito della sezione.
2. Catasto: piante e visure storiche.
3. Stato di fatto.
4. Rilievo fotografico esterno ed interno.
5. Verifica contratti di locazione.
6. Atto di provenienza.
7. Ispezioni ipotecarie.
8. Richiesta inoltrata all'amministratore.
9. Pratiche edilizie reperite.



Illustrissimo Giudice,
dott.ssa Marianna Galioto
c/o Tribunale di Milano
depositata in cancelleria tramite Consolle PCT

811/2022 Precisazioni del perito estimatore.

Illustrissimo giudice,

in relazione alla procedura esecutiva **811/2022**, facendo seguito a quanto richiesto in udienza, si riassumono i seguenti punti, tenendo sempre come riferimento la perizia depositata:

- I solai presenti nell'edificio non vengono più utilizzati da anni, in quanto anche in scarso stato di manutenzione;
- La cantina pertinenziale all'immobile pignorato, nell'atto di provenienza è erroneamente identificata con le specifiche catastali relative all'intero piano interrato, subalterno che è stato soppresso in seguito alla pratica edilizia per la suddivisione e realizzazione delle varie cantine;
- L'identificazione della cantina di pertinenza è stata possibile in quanto nell'atto di compravendita del 1987 la medesima veniva indicata con il riferimento alla scheda catastale depositata; non è seguita l'attribuzione catastale del subalterno.
- Il futuro acquirente, dovendo già procedere alla regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile, provvederà a presentare contestualmente adeguata pratica per l'identificazione della stessa.

Con Osservanza.

Il perito estimatore



arch. Barbara Zocchi Ramazzi

Milano, 08 giugno 2023

Barbara Zocchi Ramazzi
cell. +39.347.9668997
via Giovanni Prati 12, 20145 Milano
e-mail barbarazr@tiscali.it
posta certificata zocchiramazzi.11862@oamilano.it