

# TRIBUNALE DI MILANO

III Sez. Civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Roberto Angelini**

## RGE 731/2021

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

**LOTTO 12**

APPARTAMENTO

Unità immobiliari in: GARBAGNATE MILANESE via Carroccio n. 5 piano: 3-4



## LOTTO 12

(Appartamento)

beni in: **GARBAGNATE MILANESE (MI)**  
via Carroccio n. 5 piano: 3-4

### DATI SINTETICI

#### Dati Catastali

Bene in Garbagnate Milanese (MI) via Carroccio n. 5

Categoria: **A/3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **14**, particella **186**, subalterno **713**

#### Stato occupativo

Locato a terzi

#### Contratti di locazione in essere

Si opponibile alla procedura

#### Comproprietari

Nessuno oltre l'esecutata

#### Conformità edilizia

Si

#### Conformità catastale

SI

#### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 129.000,00

da occupato: € 109.000,00

## LOTTO 12

(Appartamento)

beni in: **GARBAGNATE MILANESE (MI)**  
via Carroccio n. 5 piano: 3-4

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### 1.1. Descrizione dei beni

In Comune di Garbagnate Milanese (MI) via Carroccio n. 5, appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terzo, composto da tre vani oltre servizio, locale cottura cibi, un balcone e vano di solaio al piano quarto.

**1.2. Identificazione del bene pignorato**

#### 1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di GARBAGNATE M.SE come segue (all. 1)

dati identificativi:

foglio **14**, particella **186**, subalterno **713**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 4; consistenza 4,5 vani; sup. cat. Tot. 82 m<sup>2</sup>;

indirizzo: Comune di Garbagnate Milanese (MI) via Carroccio n. 5 piano 3-4;

#### 1.4. Coerenze

A partire da nord e proseguendo in senso orario, salvo errori e come meglio in fatto.

Dell'appartamento e del cortile in un sol corpo:

affaccio sul mapp. 186; ancora affaccio sul mapp 186 e altra u.i.; pianerottolo e vano scale;  
affaccio sul mapp 186.

Del solaio:

affaccio sul mapp. 186 per due lati; altro solaio; corridoio comune di accesso.

### 2. DESCRIZIONE DEI BENI

#### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di GARBAGNATE MILANESE (MI)

Fascia/zona: Centrale/VILLORESI, PELORITANA, FERROVIA

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

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

Principali collegamenti pubblici: Autobus Z120 – Z196

Principali collegamenti viabilistici: a circa 4,3 Km Autostrada MI-Laghi svincolo di Arese-Lainate.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)

In Comune di Garbagnate Milanese (MI) via Carroccio n. 5, edificio di 3 piani fuori terra oltre ad un piano solaio.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: ad intonaco tinteggiato;
- accesso pedonale: cancelletto nella recinzione su strada indi parte comune ed infine portone di accesso allo stabile in metallo e vetro;
- accesso carrabile: cancello motorizzato nella recinzione su strada indi corsello comune;
- scale: a rampe parallele con gradini in granito;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: ottime fatta eccezione per alcune esfoliature in facciata.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Appartamento sito al piano terzo composto da disimpegno, soggiorno, due camere, locale cottura, un bagno ed un balcone; completa la proprietà un vano di solaio posto al piano quarto.

- esposizione: doppia;
- porta di accesso: blindata;
- infissi esterni: in legno con doppi vetri;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili;
- porte interne: in legno tamburato a finitura naturale;
- pareti: tinteggiate, in ceramica in bagno ed in cucina fino h 170 cm circa;
- pavimenti: in ceramica;
- impianto video-citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo a termosifoni alimentati da caldaia murale a gas;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia di cui sopra;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso, bidet e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: mt 2,70 circa;
- condizioni generali: ottime.

Solaio: sito al piano quarto;

- porta d'accesso: in lamiera preverniciata;
- pavimento: in ceramica;

- pareti e plafone: intonacati e tinteggiati;
- punto luce: presente.
- condizioni generali: ottime.

### 3. STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene:

Al sopralluogo i beni risultavano locati a terzi.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione:

Interpellata in merito Agenzia delle Entrate riferisce che in anagrafe tributaria risulta un contratto di locazione **registrato il 22/07/2010 ai nn. 4130 SERIE 3T (all. 3)**.

Per tale ragione **il Contratto risulta opponibile alla procedura**

Durata dal 01/07/2010 al 30/06/2014

Canone annuo € 8.400,00

**NOTA:** nel contratto di locazione è compreso anche box di cui al fg. 14 part. 186 sub. 719

### 4. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile in atti **(all. 4)** a firma del Dott. Elio Bergamo, Notaio in Roma che fa stato fino al 06/07/2021 si evince:

- Gli immobili in oggetto sono provengono alla s [redacted]  
per atto di compravendita **(all. 5)** del 05.04.2007 a rogito del Dott. Elio Bergamo, Notaio in Parabiago (MI), Rep. 19183/13125 e trascritto il 07.04.2007 ai nn. 28722 rp. e 53559 rg. da potere di:

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

- [redacted]  
tabbлица про нене [redacted] a rogito del Dott. Lorenzo Fenaroli, coadiutore del Dott. Nicolò Livreri Notaio in Milano (MI), Rep. 142357 e trascritto [redacted]

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti (**all. 4**) a firma del Dott. Elio Bergamo, Notaio in Roma che fa stato fino al 06/07/2021 si evince:

- **Trascrizione 53560/13151 del 07.04.2007 - IPOTECA VOLONTARIA** - concessione a garanzia di finanziamento del 05.04.2007 a rogito del Dott. Oreste Cirillo Notaio in Parabiago (MI), Rep. 19185/13126 per la complessiva somma di € 5.000.000,00 di cui € 2.500.000,00 capitale, da restituire in 29 anni e 9 mesi;

[REDACTED]

Grava su intero fabbricato fg. 14 part. 186 comprese le aree cortilizie annesse e identificate al Catasto Terreni fg. 14 part. 186 e 187.
- **Trascrizione 43619/29601 del 30.04.2012 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** notificato il 09.03.2012 dall'Ufficiale Giudiziario di Milano Rep. 5831

[REDACTED]

Grava su un appartamento identificato in nota di trascrizione e atto di pignoramento con fg. 14 part 186 senza sub., Cat. A3 vani 3, sulla intera piena proprietà.
- **Trascrizione 45688/7762 del 15.05.2015 - IPOTECA VOLONTARIA** - atto di costituzione di ipoteca volontaria del 08.05.2015 a rogito della Dott.ssa Luisa Civita Notaio in Milano (MI), Rep. 296301/13216 per la complessiva somma di € 91.092,67 di cui € 91.092,67 capitale

[REDACTED]

Grava su intero fabbricato fg. 14 part. 186 comprese le aree cortilizie annesse e identificate al Catasto Terreni fg. 14 part. 186 e 187.
- **Trascrizione 87016/15991 del 13.07.2017 - IPOTECA GIUDIZIALE** - in forza di decreto ingiuntivo del 10.09.2014 del Giudice di Pace di Rho (MI), Rep. 790 per la complessiva

[REDACTED]

contro: l'esecutata

Grava su intero fabbricato fg. 14 part. 186 comprese le aree cortilizie annesse e identificate al Catasto Terreni fg. 14 part. 186 e 187 e sull'area identificata in Catasto Terreni fg. 14 partila 181 are 2 centiare 30, sull'intera piena proprietà
- **Trascrizione 98898/67335 del 06.07.2021 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** notificato il 03.06.2021 dall'Ufficiale Giudiziario di Milano Rep. 8049

[REDACTED]

Grava sull'intero fabbricato fg. 14 part. 186 comprese le aree cortilizie annesse e identificate al Catasto Terreni fg. 14 part. 186 e 187

### 5.1. Aggiornamento delle pregiudizievoli in atti

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie sugli immobili pignorati (**all. 6**) non rilevando ulteriori gravami oltre quelli sopra citati.

## 6. DEBITI CONDOMINIALI ED ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dalla stessa esecutata che interpellata in merito ad eventuali debiti condominiali riferisce che l'occupante è in regola con i pagamenti delle spese (**all. 7**).

Lo stesso amministratore riferisce che: *“è da rifare la fossa biologica perché perde in prossimità della scala di accesso ai Box interrati, questo lavoro è urgente in quanto si potrebbe verificare qualche incidente sulla scala perché perennemente bagnata da liquami di fognatura”*.

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.

### 6.1. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuno

### 6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

### 6.3. Certificazioni energetiche

L'Appartamento non risulta censito al catasto energetico.

### 6.4. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

## 7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Dall'accesso agli atti edilizi eseguito dallo scrivente presso il competente Ufficio del Comune di Garbagnate Milanese, risulta che l'edificio è stato originariamente costruito a mezzo di concessione edilizia del 1962 (irreperibile) e successivamente è stato oggetto dei seguenti atti autorizzativi:

**all. 8)** Condonò Edilizio n. 03-04 del 04-07-2005

**all. 9)** Permesso di Costruire n. 59-04 del 07/04/2006 relativa Agibilità del 12/04/2011 + Impegno per Atto unilaterale di vincolo pertinenziale di alcuni box (sub. 718-719-720-721-726-727)

**all.10)** DIA 08/0007 del 17/01/2008

**all. 11)** DIA 09/0174 del 21-12-2009

#### 7.1. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento, ed il solaio risultavano conformi all'ultimo stato concessorio.

#### 7.2. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento e la cantina risultavano conformi alla scheda catastale del 01/02/2010

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (**all. 1**) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
appartamento	m <sup>2</sup>	79,0	100%	79,0
balcone	m <sup>2</sup>	6,5	30%	2,0
solaio	m <sup>2</sup>	15,0	25%	3,8
		<b>100,5</b>		<b>84,7</b>

## 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 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 dei beni 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

- Catasto di Garbagnate Milanese
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Uffici del registro di Milano 2
- Ufficio tecnico del Comune di Garbagnate Milanese

## 9.3. Parametri estimativi

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: Garbagnate Milanese

Fascia/zona: Centrale/VILLORESI, PELORITANA, FERROVIA

Abitazioni civili: valore mercato prezzo min. 1.150,00 / prezzo max. 2.100,00 (Euro/mq)

Locazione: da 4,3 a 7,9 €/m<sup>2</sup> mese

## 9.4. Valutazione:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento con solaio	A/3	84,7	€ 1.600,00	€ 135.520,00
				<b>€ 135.520,00</b>

## 9.5. 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.

• valore LOTTO	€ 135.520,00
• riduzione del valore del 5% per assenza garanzie per vizi	-€ 6.776,00
• regolarizzazioni edilizie/catastali	€ 0,00
• debiti condominiali	€ 0,00
valore LOTTO al netto delle decurtazioni	<b>€ 128.744,00</b>

**9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO 12**

<b>APPARTAMENTO CON SOLAIO GARBAGNATE MILANESE (MI) via carroccio n. 5 Piano 3-4 foglio 14 particella 186 subalterno 713</b>	
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":	€ 129.000,00
<b>Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":</b>	<b>€ 109.000,00</b>
<p><b>N.B.:</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, <u>valutati a corpo e non a misura</u>, 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 e/o vizi gravanti sul bene e non espressamente citati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.</p>	

**10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Il prezzo della locazione risulta essere congruo

**11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Non ricorre il caso.

**12. CRITICITÀ DA SEGNALARE**

Solo per buona nota si rappresenta che dovrà essere verificata la corrispondenza del solaio tra quello attualmente utilizzato e quello indicato nella scheda catastale.

Il sottoscritto Arch. Carlo Cuppini dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia ai legali del Creditore Procedente e dell'Esecutata 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.

Con ossequio.

Milano li: 27/07/2022



**ALLEGATI**

- 01)** Documenti catastali
- 02)** Rilievo fotografico
- 03)** Contratto di locazione
- 04)** Certificazione notarile
- 05)** Atto provenienza
- 06)** Aggiornamento pregiudizievoli
- 07)** E-mail Amministratore + Regolamento condominiale
- 08)** Condono Edilizio n. 03-04 del 04-07-2005
- 09)** Permesso di Costruire n. 59-04 del 07/04/2006 relativa Agibilità del  
12/04/2011 + Impegno per Atto unilaterale di vincolo pertinenziale di  
alcuni box (sub. 718-719-720-721-726-727)
- 10)** DIA 08/0007 del 17/01/2008
- 11)** DIA 09/0174 del 21-12-2009