

TRIBUNALE DI MILANO

III Sez. Civile – Esecuzioni immobiliari

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

RGE 731/2021

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 21:

POSTO AUTO SCOPERTO

Unità immobiliari in: GARBAGNATE MILANESE via Carroccio n. 5 piano: T



LOTTO 21

(Posto auto scoperto)

beni in: **GARBAGNATE MILANESE (MI)**
via Carroccio n. 5 piano: T

DATI SINTETICI

Dati Catastali

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

Categoria: **C/6** [Posto auto]

Dati Catastali: foglio **14**, particella **186**, subalterno **722**

Stato occupativo

In uso a terzi

Contratti di locazione in essere

No

Comproprietari

Nessuno oltre l'esecutata

Conformità edilizia

Si

Conformità catastale

SI

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 6.500,00

da occupato: € 5.500,00

LOTTO 21

(Posto auto scoperto)

beni in: **GARBAGNATE MILANESE (MI)**
via Carroccio n. 5 piano: T

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione dei beni

In Comune di Garbagnate Milanese (MI) via Carroccio n. 5, posto auto al piano terreno.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

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

dati identificativi:

foglio **14**, particella **186**, subalterno **722**

dati classamento: cat. **C/6**; classe 3; sup. cat. Tot. 14 m²;

indirizzo: Comune di Garbagnate Milanese (MI) via Carroccio n. 5 piano T.

1.4. Coerenze

A partire da nord e proseguendo in senso orario, salvo errori e come meglio in foto:
corsello comune; altro posto auto; affaccio sul corsello dei sottostanti box; altro proprietà.

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 Aresse-Lainate.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)

in Comune di Garbagnate Milanese (MI) via Carroccio n. 5, facente parte di complesso edilizio con edificio di 3 piani fuori terra oltre ad un piano solaio avente le seguenti caratteristiche:

- 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 porzione 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.

3.2. Caratteristiche descrittive del bene (all. 2)

Posto auto sito al piano terreno.

- accesso: cancello motorizzato nella recinzione su strada indi corsello comune;
- pavimento: in battuto di cemento con finitura al quarzo;

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Al sopralluogo occupato da terzi.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Nella Banca dati di Agenzia delle entrate non sussistono contratti registrati per questo bene.

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 società IMMOBILIARE QUADRIFOGLIO S.R.L., per atto di compravendita (all. 5) del 05.04.2007 a rogito del Dott. Oreste Cirillo Notaio in Parabiago (MI), Rep. 19183/13125 e trascritto il 07.04.2007 ai nn. 28722 rp. e 53559 rg. da potere di:

... l'area sulla quale hanno edificato il fabbricato proviene per atto di compravendita del 23.12.1961 a rogito del Dott. Lorenzo Fenaroli, coadiutore del Dott. Nicolò Livreri Notaio in Milano (MI), Rep. 142357 e trascritto il 05.02.1962 ai nn. 5519 rp. e 7022 rg., da potere di:

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 Cirilo 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;

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.

- **Trascrizione 43619/29601 del 30.04.2012 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** notificato il 09.03.2012 dall'Ufficiale Giudiziario di Milano Rep. 5831

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;

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 virtù di decreto ingiuntivo del 10.09.2014 del Giudice di Pace di Rho (MI), Rep. 790 per la complessiva somma di € 10.000,00 di cui € 4.677,92 capitale;

contro: l'esecutata

Grava su intero fabbricato fg. 14 part. 186 comprese le aree cortizie 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. 8062

Grava sull'intero fabbricato fg. 14 part. 186 comprese le aree cortizie 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 non ve ne sono. (**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

Si

6.3. Certificazioni energetiche

Non ricorre il caso.

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

Box: valore mercato prezzo min. 800,00 / prezzo max. 1.100,00 (Euro/mq)

Si ritiene che per un posto auto scoperto il valore sia del 50% rispetto ad un box.

Locazione: da 3,2 a 4,5 €/m² mese

9.4. Valutazione:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Posto auto	C/6	14,0	€ 500,00	€ 7.000,00
				€ 7.000,00

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.

6.4. Certificazioni di conformità degli impianti

Non ricorre il caso.

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) Condono 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 il bene risultava conforme all'ultimo stato concessorio.

7.2. Conformità catastale

Al sopralluogo il bene risultava conforme 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
box	m ²	14,0	100%	14,0
		14		14,0
		m ² lordi		m ² commerciali

9. STIMA**9.1. Criterio di stima:**

• valore LOTTO	€ 7.000,00
• riduzione del valore del 5% per assenza garanzie per vizi	-€ 350,00
• regolarizzazioni edilizie/catastali	€ 0,00
• debiti condominiali	€ 0,00
	<hr/>
valore LOTTO al netto delle decurtazioni	€ 6.650,00
	<hr/>

9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO 21

POSTO AUTO SCOPERTO GARBAGNATE MILANESE (MI) via carroccio n. 5 Piano T foglio 14 particella 186 subalterno 722	
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":	€ 6.500,00
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	€ 5.500,00
<p>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 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

Non ricorre il caso.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Nessuna

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) Omiss.
- 04) Certificazione notarile
- 05) Atto provenienza
- 06) Aggiornamento pregiudizievoli
- 07) E-mail Amministratore + Regolamento condominiale
- 08) Condonò 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