



TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 703/2022

promossa da: **CONDOMINIO DANIELA DI VIA MONVISO N.122**

contro: '

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 07/06/2023 ore 11,10

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa BONIOLO FLAVIANA**



RELAZIONE DI STIMA

Lotto unico

Bene commerciale in GARBAGNATE MILANESE
Via Monviso, 126 (già 122) P.T.-S1

Esperto alla stima: Mariella Sporzon
Codice fiscale e P.Iva: SPRMLL61R61I602Q - 07059160965
Studio in: Via Leone XIII, 9 - 20021 Bollate
Telefono: 329 7504308
Email: mariella.sporzon@gmail.com
Pec sporzon.7746@oamilano.it



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Negozi con cantina

Beni in GARBAGNATE MILANESE Via Monviso, 126 (già n.122) P.T-S1

Categoria: **C1** Negozi e botteghe

Dati Catastali appartamento: **foglio 28, mappale 161, subalterno 2**

Stato occupativo

alla data del sopralluogo 14/02/2023 l'esecutata ha aperto per consentirne la visura.

Contratti di locazione in essere

da verifiche presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione in essere sull'immobile in parola.

Proprietari

1/1 di piena proprietà a nome

cod. fiscale:

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € **105.000,00**



LOTTO 001
(Negozio con cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI (All. 1 catastale e visure)

- Descrizione del bene

In Comune di GARBAGNATE MILANESE locale Negozio civico 126 con accesso dal Condominio in via Monviso al numero 122 fabbricato fronte strada di nr. 7 Piani fuori terra e 1 interrato. Il negozio è dotato di locale cantina con accesso all'interno del Condominio area cortilizia.

Il vano ad uso negozio è composto da 1 locale, retro e servizi.

- Quote e tipologia del diritto pignorato sul bene

Pignoramento trascritto a Milano 2 il **01/08/2022** ai nn. 116427/78747 per l'intera quota a nome

Eventuali comproprietari: nessuno

- Identificati al catasto Fabbricati del Comune di GARBAGNATE MILANESE Via Monviso, 122– P.T-S1

Dati Catastali: **foglio 28, mappale 161, subalterno 2** Categoria C1 Negozi e Botteghe, classe 6 consistenza 47 mq, dati di superficie 72 mq, rendita catastale € 1.201,54.

Intestato a:

Visura Storica per Immobili del 02/08/2022 e Scheda catastale del 30/01/2017 protocollo MI0038153.

- Dati derivanti da:

Atto di compravendita del 19/11/2012 rep. nn. 21729/15517 Notaio Ugo Cantiello di Garbagnate Mil.se, trascritto a Milano 2 il 12/12/2012 ai nn. 122244/82246, a favore di \

Coerenze:

del negozio: cortile comune, area comune ed interno n, 1, area comune, interno n.3

della cantina: corridoio comune, terrapieno, area comune, cantina n.3.

- Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: nulla

2 DESCRIZIONE DEI BENI (All.2 doc. fotografica e APE)

Descrizione sommaria del quartiere e zona



Garbagnate Milanese è un comune italiano di circa 27000 abitanti della città metropolitana di Milano in Lombardia. Parte della conurbazione dell'hinterland milanese, è uno dei 28 comuni nell'area del Parco delle Groane. La zona in questione è semiperiferica prevalentemente residenziale con tipologia degli edifici a palazzine. Si trova a circa 1,8 Km dal Centro Commerciale di Arese "il Centro" e a 4 km dal Presidio Ospedaliero di Garbagnate. In zona di grande passaggio data la posizione strategica per i servizi di primaria necessità (scuole, negozi, supermercati), i parchi presenti nelle immediate vicinanze ed il transito per il raggiungimento dei raccordi autostradali.

Destinazione: Residenziale/commerciale

Tipologia prevalente: residenza

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

Servizi offerti dalla zona: sono presenti tutte le principali attività di servizio della residenza, Parchi e area a parcheggio.

Principali collegamenti pubblici: Sul territorio comunale sono ubicate due stazioni poste sulla linea ferroviaria Milano-Saronno: Garbagnate Parco Groane e Garbagnate Milanese, entrambe gestite dalle Ferrovienord.

- Caratteristiche descrittive esterne.

Da indagine visiva l'edificio si presenta in c.a e muratura laterizia. Copertura a falde inclinate e manto in tegole. Rivestimenti esterni dell'edificio: parte a intonaco parte in klinker.

- Caratteristiche descrittive interne

Locale uso negozio:

5. esposizione: vetrina su via Monviso e retro negozio e servizi su cortile condominiale
6. pareti: tinteggiate e parzialmente in ceramica nel retro e nei servizi;
7. pavimenti: in piastrelle in ceramica
8. infissi esterni: parte in PVC con vetro camera e parte in legno, grate e tapparelle metalliche
9. porta d'accesso: portoncino metallico sul retro e cler metallica su via Monviso;
10. porte interne: in legno;
11. impianto citofonico: non presente;
12. impianto elettrico: utenza chiusa
13. impianto idrico: sottotraccia;
14. impianto termico: centralizzato alimentato a gas con radiatori ghisa/alluminio
15. acqua calda sanitaria: prodotta da boiler posizionato in bagno;
16. servizio igienico: attrezzato con lavabo e tazza;
17. impianto di condizionamento: presente;
18. impianto videosorveglianza interno: presente



19. altezza dei locali: m 3,50;

20. condizioni generali del locale: nonostante sia chiuso è in buono stato di manutenzione

Cantina: Classica tipologia costruttiva in cemento armato. Si accede al piano interrato dalla porta metallica posta ai piedi della rampa esterna nel cortile condominiale.

- **Certificazioni di idoneità statica:** non reperibile
- **Certificazioni energetiche:** Attestato codice identificativo 1510500020914 valido sino al 17/03/2024 classe energetica "G", rilevato nel sito Regionale CENED e relativo ai sub da 1 a 5.
- **Certificazioni di conformità degli impianti:** non reperibile.

Per quanto non espressamente indicato si rimanda alla documentazione fotografica.

3 STATO OCCUPATIVO

(All. 3 Agenzia delle Entrate e atti comodato e donazione)

- Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 14/02/2023 l'esecutata ha aperto il locale per consentirne la visura.

- **Esistenza contratti di locazione:** da verifiche presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione in essere sul locale in parola.

Sono stati rilevati i seguenti atti a nome dell'esecutata come dante causa:

- comodato d'uso del locale datato 25/11/02016 concesso al sig. _____ per l'esercizio della sua attività. Durata di 6 anni dal 1/12/2016 – 30/11/2022 (interno alla CILA del 2017)
- atto di donazione aziendale datato 13/10/2016 rep. 28669/20740 Notaio Ugo Cantiello in Garbagnate Mil.se.

4 PROVENIENZA (All. 4 Atto compravendita)

- Attuali proprietari

Con atto a rogito Notaio Cantiello Ugo di Garbagnate Mil.se in data 19/11/2012 rep. nn. 21729, trascritto a Milano 2 il 12/12/2012 ai nn. 122244/82246, _____ ha venduto alla _____, _____ il bene oggetto di procedura.

- Precedenti proprietari

Al ventennio il bene era di proprietà di _____ per acquisto con atto in autentica Notaio Gabriella Passaro di Milano in data 20/05/1996 rep. 2814, trascritto a Milano 2 il 7/06/1996 ai nn. 48421/30083;



Con atto a rogito Notaio Cantiello Ugo di Garbagnate Mil.se in data 7/11/2007 rep. 13261, trascritto a Milano 2 il 22/11/2007 ai nn. 175988/92665 I _____ ha venduto a _____ il bene oggetto di procedura;

Con atto a rogito Notaio Cantiello Ugo di Garbagnate Mil.se in data 22/10/2010 rep. 18155, trascritto a Milano 2 il 28/10/2010 ai nn. 132092/78541 la IMET IMMOBILIARE SRL ha venduto a IMET SRL (CF: 05664350963) con sede in Milano il bene oggetto di procedura;

Con atto a rogito Notaio Cantiello Ugo di Garbagnate Mil.se in data 22/10/2010 rep. 18155, trascritto a Milano 2 il 28/10/2010 ai nn. 132093/78542 _____ ha venduto alla Sig.ra _____ il bene oggetto di procedura.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 5 ispezioni ipotecarie)

Dalle visure e ispezioni in atti e da ulteriori indagini effettuate dalla scrivente, dall'implementazione dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano - per immobile alla data del 31/01/2023 si evince:

- **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:** nulla di rilevato
- **Domande giudiziali o altre trascrizioni:** nulla di rilevato
- **Misure Penali:** nulla di rilevato
- **Convenzioni matrimoniali, provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite :** nulla di rilevato

Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: nulla di rilevato

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

Pignoramento:

- trascrizione del 1/08/2022 ai nn. 116427/78747 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, a favore di "GARBAGNATE MILANESE" con sede a Garbagnate Milanese cod.fisc.:95615660158 e contro _____, in forza di verbale di pignoramento immobiliare n. 15271 emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Milano il 06/06/2022.

Altre trascrizioni: nulla di rilevato

Eventuali note/osservazioni:

6 CONDOMINIO (All. 6 Regolamento condominiale)

Amministratore Condominio Daniela:

C.& G. STUDIO Viale Kennedy, 2/C Garbagnate Milanese – tel. 0299025027 email ufficio@studio-home.info, al 21/02/2023 l'amministratore comunicava:

Millesimi: 13,75



spese annue di gestione: la spesa della proprietà VALENTE nella gest.18/19 ammontava ad € 1.765,86, nella gest.19/20 ad € 1.526,78, nella gest.20/21 ad € 2.725,35. E' in fase di elaborazione e successiva approvazione la spesa della Gest.21/22;

spese insolute al 2021: € 6.018,00 oltre spese legali e imposte

Il Condominio ha in essere procedure legali per il recupero di posizioni morose.

Sono state deliberate le Progettazioni Esecutive e i Lavori Straordinari di Superbonus 110% e opere complementari. E' in corso procedura legale di impugnazione della delibera.

Regolamento condominiale allegato.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: accessibile

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (All.7 atti edilizi)

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967. Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto è classificato nel PGT vigente del Comune di Garbagnate Mil.se in "Tessuto residenziale saturo a impianto edilizio unitario" (art. 31 TUC-r1) e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

Gli interventi sull'immobile sono assoggettati alla Valutazione Impatto paesistico in quanto ricade nell'ambito di applicazione della Delibera di G.R. 8/11/2002 n. 7/II045 – Approvazione "Linee Guida per l'Esame Paesaggistico dei progetti" prevista dall'art. 30 delle Norme Attuazione Piano Territoriale Paesistico Regionale P.T.P.R. approvato con d.c.r. 6 marzo 2001 n. 43749, in particolare: Appartenenza a sistemi paesistici di interesse naturalistico (elementi naturalistico-ambientali significativi per quel luogo, ad esempio: alberature, monumenti naturali, fontanili, aree verdi che svolgono un ruolo nodale nel sistema del verde).

Appartenenza a percorsi di fruizione paesistico-ambientale (pista ciclabile, parco, percorso in area agricola).

Appartenenza/contiguità con percorsi ad elevata percorrenza (adiacenza a tracciati stradali anche di interesse storico, percorsi di grande viabilità).

Pratiche edilizie e Agibilità:

La costruzione del fabbricato è stata autorizzata con Nulla Osta n. 173/1962 e successivamente è stata presentata una CILA in data 17/01/2017 per modifiche interne e adeguamento servizi igienici.

Agibilità: n. 177/65, viste le modifiche effettuate con CILA del 2017 e considerato che non è stata reperita una planimetria originaria del locale si suggerisce di richiedere nuova agibilità.

- **Conformità edilizia:** prendendo come riferimento l'ultimo atto presentato in Comune la CILA del 17/01/2017, si rileva che la parte della finestra sul retro ricadente nel locale Wc è stata chiusa con muratura e il locale wc piccolo è privo di tazza e utilizzato come ripostiglio/deposito.

- **Conformità catastale: NON conforme per:**

1. la chiusura di parte della finestra tra retro e Wc;
2. per la destinazione d'uso del locale Wc piccolo;
3. per l'errata indicazione della planimetria "primo interrato" che evidenzia l'ingresso alle cantine da scala condominiale invece che da rampa esterna all'immobile.



Non si dichiara quindi la conformità edilizia e catastale, le difformità andranno sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento con la rimessa in pristino dei luoghi come da CILA 2017 o richiesta di sanatoria. I **costi** necessari alle regolarizzazioni tecniche e documentali (compreso nuova agibilità e scheda catastale) atte alla dichiarazione di conformità edilizia/catastale dell'unità immobiliare, sanzioni, varie ed eventuali anche non segnalate, sono preventivati in € **4.000,00**, mentre i costi per gli eventuali interventi edilizi si considerano rientranti nel valore stimato dell'immobile.

8 CONSISTENZA

- 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:

Destinazione	Sup.Lorda mq arrotondat a	Superficie commerciale mq	Coeff.	Superficie omogeneizzata mq
Negozi	74,73	74,73	1	74,73
Cantina	9,68		20%	1,93
Totale				76,66
<i>Comprensivo degli spazi comuni e area pertinenziale a verde. Salvo errori ed omissioni</i>				

9 STIMA

- 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, della mancanza delle certificazioni di conformità degli impianti stessi, della conformità edilizia, 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.



- Fonti d'informazione

Valori relativi all'Agenzia delle Entrate

Periodo: 1-2022 Zona: Periferica: I Maggio/Bariana/E.Fermi
commerciale/negozio normale

Valore minimo al mq € 1.000,00 Valore massimo al mq € 1.550,00

Borsino Immobiliare (Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali)

Negozio Valore minimo al mq € 992,00 Valore massimo al mq € 1.159,00

Valori di vendita mercato Immobiliare

Prezzo medio delle u.i. commerciali in vendita di circa 1.800,00 €/m²

- Valutazione LOTTO 001

ID	Immobile	Sup. di riferimento mq	Valore intero medio ponderale €	Valore diritto e quota €
A	Negozio con cantina	76,66	€ 1.500,00	€ 114.990,00

Nella quantificazione è da considerarsi compresa la quota parte di spazi comuni e area pertinenziale a verde

- 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.

Importo della stima a seguito dell'adeguamento e correzioni del 5% arrotondato	€ 109.240,50
Deduzione costi indicativi regolarizzazione edilizia	€ 4.000,00
Importo della stima/Prezzo base d'asta del Lotto arrotondato	€ 105.000,00

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

nulla da segnalare

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.



12 CRITICITA' DA SEGNALARE

null'altro da segnalare

Il sottoscritto Arch. Mariella Sporzon dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia all'esecutato a mezzo mail (mimmavalentep@libero.it).

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.

Bollate li: 17/04/2023

l'Esperto Nominato

arch. Mariella Sporzon

ALLEGATI

1. scheda catastale, mappa e visura storica immobile
2. descrizione fotografica dei beni e APE
3. agenzia delle entrate no locazioni, Comodato d'uso e Atto donazione azienda
4. atto di compravendita
5. ispezioni ipotecarie
6. regolamento condominiale
7. atti edilizi

