

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1019/2023

Giudice delle Esecuzioni: **Boniolo Flaviana**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Garbagnate Milanese (MI)

Via Monviso 14



INDICE SINTETICO**Dati Catastali****Corpo A**

Beni in Garbagnate Milanese (MI) via Monviso 14

Categoria: A3 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 28, particella 106, subalterno 701,

Stato occupativo

Corpo A:

Al momento del sopralluogo, effettuato il 03/10/2024 si è rilevato che l'appartamento non è occupato e sono presenti solo alcuni arredi.

Contratti di locazione in essere

NESSUNO come comunicato dall'Agenzia delle Entrate con mail del 13/09/2024 (vedi allegato 6).

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€. 104.000,00 (centoquattromila,00)**

da occupato: **Non occupato**

LOTTO 001

(Appartamento con cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

L'appartamento, oggetto di pignoramento, si trova all'interno di una corte denominata "Dei miracoli" nel Comune di Garbagnate Milanese in via Monviso 14 con edifici a due piani fuori terra.

Il cortile interno è prevalentemente adibito a parcheggio delle autovetture.

L'appartamento posto al piano rialzato è composto da ingresso, cucina, bagno, soggiorno e camera.

Fa parte dell'unità immobiliare anche la cantina posta al piano interrato.

L'unità immobiliare ha doppio affaccio sul cortile condominiale e nella parte esterna.



Nella corte non esiste un condominio e non esiste servizio di portineria.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di proprietà di [REDACTED] nato a Genova il 09/08/1975, C.F. [REDACTED] e di [REDACTED] nata a Garbagnate Milanese il 06/04/1984, C.F. [REDACTED].

Eventuali comproprietari: NESSUNO

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (All. 2)

Intestati:

[REDACTED] nato a Genova il 09/08/1975, C.F. [REDACTED]

Piena Proprietà per la quota di **1/2**

[REDACTED] nata a Garbagnate Milanese il 06/04/1984, C.F. [REDACTED]

Piena Proprietà per la quota di **1/2**

dati identificativi: **foglio 28 particella 106 sub. 701**

dati classamento: **Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 3,5 vani - Superficie catastale mq. 68 – Rendita Euro 436,41**

Indirizzo: Via MONVISO 14, piano: T-S1

Dati derivanti da: Atto del 22/06/2007 Pubblico Ufficiale [REDACTED] sede GARBAGNATE MILANESE, Repertorio n. 12551 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 56274.1/2007 Reparto PI di Milano 2 in atti dal 10/07/2007.

1.4. Coerenze:

Appartamento: proprietà di terzi, scale ed enti comuni, proprietà di terzi per i restanti lati

Cantina: proprietà di terzi, vano scale comuni, corridoio comune, cantina di cui al sub 702

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

NESSUNA

2 DESCRIZIONE DEL BENE

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

Il territorio di Garbagnate Milanese è attraversato dal ex SS Varesina (oggi Via Garibaldi), dalle Ferrovie Nord Milano con andamento nord-sud e dal canale Villoresi con andamento est-ovest.

Nel territorio, ricadente per circa 1/4 nei confini del parco delle Groane, sono presenti due stazioni delle FNM.

Garbagnate Milanese è distante circa 12 chilometri dal comune di Milano.

La via Monviso è localizzata in zona periferica del Comune di Garbagnate Milanese in località Santa Maria Rossa.

La via, a senso unico, si diparte dalla Via Garibaldi e termina in prossimità della Via Valera in località Bariana.



Lo sviluppo edilizio circostante è a carattere prevalentemente residenziale, caratterizzato da edifici a corte edificati nei primi anni del Novecento, villette unifamiliari degli anni Cinquanta e condomini pluripiano sorti verso la metà degli anni Sessanta.

Fascia/zona: Periferica/1° MAGGIO, BARIANA, ENRICO FERMI

Codice zona: D1

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: la zona è dotata di tutti i principali servizi di prima necessità quali farmacie, scuole, supermercati, posta, banche e negozi di ogni genere.

La zona è servita solo da mezzi di superficie.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (All. 1 – Foto esterne)

Il fabbricato di due piani fuori terra, costruito ante anni Sessanta è inserito all'interno di una corte denominata "Dei miracoli" dove sono presenti altri edifici. L'accesso al cortile avviene da un portale privo di chiusura esterna.

Non esiste condominio.

Il complesso non è dotato di servizio di portineria.

Verranno prese in esame solo le caratteristiche descrittive dell'immobile in cui è inserito l'appartamento oggetto di procedura immobiliare.

- struttura: muratura portante in CLS e tamponamento in forati;
- facciate: rivestite in intonaco e tinteggiate di colore giallo;
- copertura: a doppia falda in tegole;
- accesso allo stabile: porta blindata a un battente in legno;
- scala esterna: con alzate e pedate rivestite in pietra e parapetto in ferro verniciato di colore nero;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;

2.3 Caratteristiche descrittive interne (All. 1 – Foto interne)

L'appartamento è posto al piano rialzato del fabbricato.

L'immobile è composto da ingresso, cucina, bagno, soggiorno e camera.

Fa parte dell'unità immobiliare anche la cantina posta al piano interrato.

L'unità immobiliare si presenta in scarso stato di manutenzione essendo disabitata da almeno dieci anni, come dichiarato dal proprietario.

Nei locali sono presenti alcune macchie di umidità e tinteggiature scrostate in corrispondenza delle finestre.

Corpo A:

Appartamento:

- **esposizione:** doppia sul cortile e sul retro;
- **pareti:** normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad H. 1,80 e nella cucina fino a circa H. 1,60;



- **pavimenti:** in piastrelle di ceramica in discreto stato di conservazione;
- Bagno: pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica in scarso stato di conservazione;
Cucina: pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica in discreto stato di Conservazione;
- **infissi esterni:** in PVC con doppio vetro e protezioni esterne con tapparelle in plastica;
- **porta d'accesso:** blindata a battente in legno;
- **porte interne:** in legno con specchiature in vetro e apertura a battente;
- **imp. citofonico:** non presente;
- **imp. elettrico:** sotto traccia;
- **imp. idrico:** sottotraccia;
- **imp. termico:** autonomo con diffusione tramite termosifoni in alluminio;
- **acqua calda sanitaria:** prodotta da una caldaia a gas combinata con il riscaldamento e posta nel balcone;
- **servizio igienico:** attrezzato con lavabo, WC e vasca da bagno;
- **impianto di condizionamento:** non presente;
- **altezza dei locali:** circa H. m. 2,88;

Cantina:

- porta d'accesso: in legno a doppio battente;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: al rustico;
- impianto elettrico: non presente

2.4 Breve descrizione della zona

Il territorio di Garbagnate Milanese è attraversato dal ex SS Varesina (oggi Via Garibaldi), dalle Ferrovie Nord Milano con andamento nord-sud e dal canale Villoresi con andamento est-ovest.

Nel territorio, ricadente per circa 1/4 nei confini del parco delle Groane, sono presenti due stazioni delle FNM.

Garbagnate Milanese è distante circa 12 chilometri dal comune di Milano.

La via Monviso è localizzata in zona periferica del Comune di Garbagnate Milanese in località Santa Maria Rossa.

La via, a senso unico, si diparte dalla Via Garibaldi e termina in prossimità della Via Valera in località Bariana.

Lo sviluppo edilizio circostante è a carattere prevalentemente residenziale, caratterizzato da edifici a corte edificati nei primi anni del Novecento, villette unifamiliari degli anni Cinquanta e condomini pluripiano sorti verso la metà degli anni Sessanta.

Servizi offerti dalla zona: la zona è dotata di tutti i principali servizi di prima necessità quali farmacie, scuole, supermercati, posta, banche e negozi di ogni genere.

La zona è servita solo da mezzi di superficie.



2.5 Certificazioni energetiche:

Dalla visura effettuata dalla sottoscritta presso il catasto energetico non risulta essere presente nessun Attestato di Prestazione Energetica (APE) per l'unità immobiliare oggetto della presente relazione.

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Nessuna certificazione prodotta dal proprietario

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non richiesta dal Comune di Garbagnate Milanese.

3 STATO OCCUPATIVO**3.1 Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 03/10/2024 si è rilevato che l'appartamento è libero e sono presenti solo alcuni arredi.

3.2 Esistenza contratti di locazione

NESSUNO come comunicato dall'Agenzia delle Entrate con mail del 13/09/2024 (vedi allegato 6).

4 PROVENIENZA (All. 4 – Atto di compravendita)**4.1 Attuali proprietari**

██████████ nato a Genova il 09/08/1975, C.F. ██████████

Piena Proprietà per la quota di **1/2**

██████████ nata a Garbagnate Milanese il 06/04/1984, C.F. ██████████

Piena Proprietà per la quota di **1/2**

In forza di atto di atto di compravendita in autentica Notaio ██████████ di Garbagnate Milanese del 22/06/2007 repertorio n. 12551/8331, trascritto a Milano 2 il 09/07/2007 ai nn. ██████████.

L'appartamento sito a Garbagnate Milanese in Via Monviso 14, censito al foglio 28, particella 106, sub 701 era pervenuto agli stessi da ██████████.

dal **09/07/2007** ad **oggi**

4.2 Precedenti proprietari nel ventennio

██████████ nata a Palermo il 23/04/1972 – C.F. ██████████

Piena Proprietà per la quota di **1/1**

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio ██████████ di Milano del 23/10/2002 repertorio n. 155678, trascritto a Milano 2 il 11/11/2002 ai nn. ██████████.

L'appartamento sito a Garbagnate Milanese in Via Monviso 14, censito al foglio 28, particella 106, sub 701 era pervenuto alla stessa da ██████████.

dal **11/11/2002** al **22/06/2007**



5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 5)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio Giulia Barbagallo di Palermo alla data del 03/01/2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione presso l'Agenzia delle Entrate di Milano per nominativi (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(All. 5)**) alla data del 07/10/2024 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

NESSUNA

- **Misure Penali**

NESSUNA

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

NESSUNA

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

NESSUNO

Eventuali note: NESSUNA

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il **09/07/2007** ai nn. [REDACTED] nascente da concessione a garanzia di mutuo del 22/06/2007 rep. n. 12552/8332 del Notaio [REDACTED] di Garbagnate Milanese a favore BANCA POPOLARE ITALIANA SOCIETA' COOPERATIVA S.r.l. con sede in Lodi, C.F. 00691360150 per il diritto di piena proprietà di 1/1

contro [REDACTED] nato a Genova il 09/08/1975 e [REDACTED] nata a Garbagnate Milanese il 06/04/1984

Importo ipoteca €. 260.000,00 di cui €. 130.000,00 di capitale per la durata di 30 anni

Grava sull'unità immobiliare sita a Garbagnate Milanese in Via Monviso 14, censito al foglio 28, particella 106, sub 701.

- **Pignoramenti**

Pignoramento trascritto il **13/12/2023** ai nn. [REDACTED] nascente da verbale di pignoramento immobili del 20/10/2023 rep. n. 27797, emesso dal Tribunale di Milano contro [REDACTED] nato a Genova il 09/08/1975 e [REDACTED] nata a Garbagnate Milanese il 06/04/1984 per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di BPL MORTAGES S.r.l. con sede in Conegliano (TV), C.F. 04078130269

Grava sull'unità immobiliare sita a Garbagnate Milanese in Via Monviso 14, censito al foglio 28, particella 106, sub 701.

6 CONDOMINIO

NON ESISTE CONDOMINIO



6.1 Spese di gestione condominiale

NESSUNA

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

NESSUNO

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Garbagnate Milanese nell'ambito dei **Nuclei di antica formazione (NAF)**.

Nel PGT di Garbagnate Milanese in zona Santa Maria Rossa i nuclei di antica formazione sono classificati per stato di conservazione. L'immobile oggetto di pignoramento risulta essere classificato come ristrutturato.

Alla data del sopralluogo l'appartamento non risulta conforme alla planimetria catastale.

L'unità immobiliare non è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Garbagnate Milanese:

- **Nulla osta per esecuzione lavori edili n. C/61/0060 rilasciato in data 25/05/1961** a [REDACTED] (vedi allegato 7).
- Successivamente è stata presentata una variazione nell'anno 2002 dai Sig.ri [REDACTED] per modifiche interne ed esterne (come si rinvia nella planimetria catastale) ma il Comune di Garbagnate Milanese non ha rintracciato nessuna pratica edilizia con i nominativi forniti dalla sottoscritta.

7.2 Certificato di agibilità:

Non è stato rinvenuto nessun certificato di agibilità presso l'ufficio di Garbagnate Milanese.

7.3 Conformità edilizia:

Dal confronto con la planimetria catastale è lo stato rilevato in sede di sopralluogo è emerso che nell'appartamento sono state eseguite modifiche interne, consistenti nella demolizione della parete della cucina, chiusura porta per accesso nella camera e apertura tra soggiorno e camera senza la richiesta di alcun Permesso autorizzativo. L'appartamento **non risulta conforme**.

Sono regolarizzabili mediante:

Presentazione di CILA in sanatoria per opere interne

Costo stimato: €. 1.000,00 per sanzioni amministrative da versare all'Ufficio Tecnico

Circa €. 1.000,00 per la presentazione della pratica edilizia.



7.4 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento non **risulta conforme** alla planimetria catastale presentata in data 14/06/2002.

Dovendo procedere ad una variazione catastale, come indicato dall'Agenzia delle Entrate, con nota prot. n. 223119 del 04/06/2020, dal 1 luglio 2020 è obbligatorio scorporare il vano cantina dall'appartamento sia che si tratti di nuovo accatastamento che di variazione catastale, generando un'unità immobiliare a se stante.

Sono sanabili:

mediante la presentazione di un nuovo DOCFA dove verrà presentata una nuova planimetria per l'appartamento per le variazioni apportate, successivamente alla presentazione della C.I.L.A. in Sanatoria e una nuova planimetria per il locale cantina.

A fronte di queste variazioni si origineranno due nuove planimetrie con due subalterni distinti.

Costi stimati: circa €. 600,00 per la presentazione della pratica catastale da parte di un tecnico compreso tributi catastali.

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 | U.M. | Sup. lorda | Coeff. | Superficie omogeneizzata |
|--------------|------|-------------|--------|--------------------------|
| appartamento | mq. | 62,4 | 100% | 62,4 |
| balcone | mq. | 12,0 | 30% | 3,6 |
| cantina | mq. | 6,7 | 25% | 1,7 |
| | | 81,1 | | 67,7 |
| | | mq. lordi | | mq. commerciali |

Arrotondati a mq. 68,00

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile 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.



9.2 Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2024 – Fascia/zona: Periferica/1 ° MAGGIO, BARIANA, ENRICO FERMI

Codice zona: D1 - Destinazione: Residenziale - Tipologia prevalente: Abitazioni civili

che dà quotazioni per le abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale da **1.300** euro/mq. a **1.950** euro/mq.

CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO E PROVINCIA

Periodo: 1° semestre 2024

Zona: Settore Nord – GARBAGNATE MILANESE

valore di compravendita per appartamenti vecchi o da ristrutturare - prezzo min. **1.400** / prezzo max. **1.700** (Euro/mq.)

BORSINO IMMOBILIARE di Milano

che dà quotazioni per le abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale da circa **1.200** euro/mq. a circa **1.350** euro/mq.

AGENZIE IMMOBILIARI di Garbagnate Milanese

Al fine di avere un quadro completo dei valori commerciali, attribuibili all'immobile, si sono esaminate alcune offerte reperibili da annunci immobiliari, valutando il prezzo quale proposta di vendita, soggetta quindi a normale margine di trattativa con probabile abbattimento dell'importo richiesto.

Le offerte propongono importi unitari superiori a quelli indicati dai citati listini, variabili tra **1.700** e **2.100** €/mq.

Nella valutazione dell'unità immobiliare considerando la destinazione d'uso assentita, la tipologia del fabbricato con caratteristiche esterne ed interne sufficienti si ritiene adeguato l'importo unitario di **€ 1.650,00 /mq.**

9.3 Valutazione LOTTO 001

| Descrizione | Categoria catastale immobile | Superficie commerciale | Valore mq. | Valore Complessivo |
|--------------|------------------------------|------------------------|------------|---------------------|
| Appartamento | A3 | 68,0 | € 1.650,00 | € 112.200,00 |
| | | | | € 112.200,00 |

9.4 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 001 | € 112.200,00 |
| • | |
| Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : | -€ 5.610,00 |
| • | |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: | € 2.600,00 |
| Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita | € 0,00 |
| <u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u> | € 103.990,00 |
| arrotondato | € 104.000,00 |
| Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : | € 0,00 |

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 forfetario 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

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

NON LOCATO

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

PIGNORATO PER INTERO

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: **NESSUNA**

Il sottoscritto Arch. Emanuela di Tocco 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 a mezzo posta ordinaria.

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: 03/11/2024

l'Esperto Nominato

Arch. Emanuela di Tocco



ALLEGATI

- 1) Fotografie esterne ed interne
- 2) Visura Storica, Planimetria catastale e estratto mappa
- 3) Rilievo metrico appartamento
- 4) Atto di provenienza
- 5) Ispezione ipotecaria e note
- 6) Risposta Agenzia delle Entrate
- 7) Pratica edilizia

