

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 856/2024

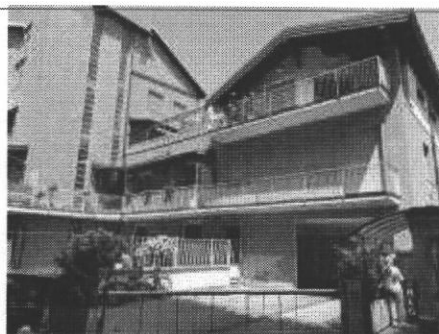
Giudice delle Esecuzioni: Dott. Silvia Vaghi

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità immobiliari in

Garbagnate Milanese via San Carlo 3



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Garbagnate Milanese via San Carlo 3

Categoria: A2 [Abitazione civile]

Dati Catastali: foglio 24, particella 97 sub 730,

Corpo B

Beni in Garbagnate Milanese via San Carlo 3

Categoria: C/6 [Autorimessa]

Dati Catastali: foglio 24, particella 97 sub 721,

Stato occupativo

Corpo A

Occupato dai debitori

Contratti di locazione in essere

no

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 321.000,00

LOTTO UNICO

(Quota di 1/1 in proprietà -Abitazione e box)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

Trattasi di quota di 1/1 di unità immobiliare posta al piano terreno catastale in Comune di **GARBAGNATE MILANESE**, Via San Carlo n. 3 composta da soggiorno con angolo cottura, due camere, due bagni, ripostiglio, disimpegno e tre balconi, con annesso box per auto al piano terreno.

Le condizioni manutentive generali del fabbricato sono buone ed è composto da unità residenziali ai vari piani.

Le finiture del cespite in questione sono di tipo commerciale. Pareti e soffitti tinteggiati e serramenti in pvc con vetro-camera. Pavimenti in gres porcellanato in tutti gli ambienti. L'unità è dotata di impianto elettrico, idraulico, e riscaldamento centralizzato. Nel suo insieme lo stato di conservazione dell'appartamento è buono. L'accesso all'unità avviene dal corsello comune.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà:

.....

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Garbagnate Milanese come segue: (all. 2)

Intestati:

.....

dati identificativi: fg. 24 part. 97 sub 730 cat. A/2 classe 3 vani 5,0 superficie catastale 105 mq RC 632,66

Indirizzo: Garbagnate Milanese, VIA SAN CARLO n. 3 Piano T

Dati derivanti da:

ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 19/01/2018 Pratica n. MI0022749 in atti dal 22/01/2018 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 5817.1/2018)

Coerenze

Abitazione

da nord in senso orario: mappale 499, corsello comune, autorimessa, vano scala, mappale 380, altra uiu mappale 97;

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

Nessuna

CORPO: B

1.5. Descrizione del bene

Trattasi di quota di 1/1 di box al piano terra in Garbagnate Milanese, VIA SAN CARLO n. 3 Piano T

1.6. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà:

.....

1.7. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Garbagnate Milanese come segue: (all. 2)

Intestati:

.....

dati identificativi: fg. 24 part. 97 sub 721 - cat. C/6 classe 9 superficie catastale 27 mq RC 67,71

Indirizzo: Garbagnate Milanese, VIA SAN CARLO n. 3 Piano T

Dati derivanti da:

ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 19/01/2018 Pratica n. MI0022735 in atti dal 22/01/2018 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 5857.1/2018)

Coerenze

Box

da nord in senso orario: altra unità al mappale 97, corsello comune, vano scala, mappale 380, altra unità al mappale 97;

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

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Garbagnate Milanese

Fascia/zona: Centro urbano

Destinazione: Abitazione

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: Farmacia, negozi al dettaglio, scuola elementare, scuola media inferior, superior;

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria a circa 4,0 Km;

Caratteristiche descrittive esterne

- Fabbricato a 3-5 piani fuori terra
- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: mattoni faccia vista
- accesso: da cancellata su strada;
- scala: in marmo;
- ascensore: si;
- portineria :no
- condizioni generali dello stabile: buone

2.2. Caratteristiche descrittive interne

Trattasi di quota di 1/1 di unità immobiliare posta al piano terreno catastale in Comune di **GARBAGNATE MILANESE**, Via San Carlo n. 3 composta da soggiorno con angolo

cottura, due camere, due bagni, ripostiglio, disimpegno e tre balconi, con annesso box per auto al piano terreno.

Le condizioni manutentive generali del fabbricato sono buone ed è composto da unità residenziali ai vari piani.

Le finiture del cespite in questione sono di tipo commerciale. Pareti e soffitti tinteggiati e serramenti in pvc con vetro-camera. Pavimenti in gres porcellanato in tutti gli ambienti. L'unità è dotata di impianto elettrico, idraulico, e riscaldamento centralizzato. Nel suo insieme lo stato di conservazione dell'appartamento è buono. L'accesso all'unità avviene dal corsello commune.

Corpo A:

Appartamento

- esposizione: doppia
- pareti: tinteggiate,
- pavimenti: gres porcellanato,
- infissi esterni: in pvc con vetro-camera;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno
- imp. citofonico: si;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. Termico: centralizzato
- servizi igienici: attrezzati con lavabo, tazza, bidet, doccia
- condizioni generali dell'appartamento: buone

Corpo B

Box:

- pareti: intonacate
- pavimenti: battuto di cemento
- porta d'accesso: basculante a nastro elettrica
- condizioni: buone

2.3. Breve descrizione della zona

centrale con parcheggi sufficienti. La zona è caratterizzata da insediamenti con destinazione

residenziale anche di pregio. Il quadro dei servizi di supporto alla residenza (scuole, giardini pubblici, attività commerciali, attività polifunzionali) risulta discreto.

2.4. Certificazioni energetiche:

l'unità è risultata dotata di certificazione energetica, codice identificativo n. 15105-000036/18 registrato il 09-02-2018 valido fino al 09-02-2028, **classe "A" kWh/m2a 26,67**

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti (all 9)

Non pervenuti

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non presente

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Occupato dai debitori

3.2. Esistenza contratti di locazione

Lo scrivente ha richiesto informazioni all'Agenzia delle Entrate la quale ha risposto che non esistono contratti di locazione a nome dei debitori in qualità di dante causa **(all. 3)**:

4 PROVENIENZA (all. 4)

4.1. Attuali proprietari

.....

4.2. Precedenti proprietari

Nel ventennio l'immobile in oggetto era di proprietà di

.....

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione ipotecaria in atti, implementata dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano **(all. 5)** alla data del 23-08-2025 si evince: non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli.

5.1. 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

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

- **Iscrizioni**

.....

- **Pignoramenti**

.....

Altre trascrizioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

Il complesso è amministrato dal Dott. che ha fornito le seguenti indicazioni:

6.1. Spese di gestione condominiale

millesimi di gestione 117,400
millesimi spese generali 117,400
millesimi di spese acqua 209,000

Spese ordinarie annue € 2.100 circa

Spese arretrate € 1.900 al 15-08-2025.

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

Nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Si

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è stata autorizzata anteriore al 01-09-1967. Che, successivamente è stato rilasciato dal Comune di Garbagnate Milanese, permesso di costruire in data 19 novembre 2012 n. 95/2010 per recupero della volumetria e cambio di destinazione d'uso da artigianale a residenziale e successiva denuncia di inizio attività in variante presentata al medesimo Comune in data 7 aprile 2015, prot.n. 8092.

che successivamente per l'esecuzione di opere interne è stata presentata al Comune competente Comunicazione di inizio lavori asseverata C.I.L.A in data 3 gennaio 2018 con dichiarazione asseverata dal progettista Ing. Felicitia Gu... attestante che dette opere sono conformi alle norme urbanistiche vigenti ed adottate;

- che in data 12 febbraio 2018 è stata presentata al medesimo Comune Segnalazione Certificata per l'Agibilità;

6.4. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'unità immobiliare non risultava conforme. Difatti non risulta eseguita la dispersione fissa per una profondità di 60 cm nel soggiorno lato parete confinante con il box.

Si rende necessaria la sua riedificazione per una questione di distanza massima dalla superficie finestrata. Il costo verrà detratto dalla valutazione

Conformità catastale

Al sopralluogo l'unità risultava non conforme per i motivi di cui sopra.

8 CONSISTENZA

7.1. 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 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. cat.	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Abitazione	mq.	105,0	100%	105,0
Autorimessa	mq.	27,0	50%	13,5
		132,0 mq. lordi		118,5 mq. commerciali
				In c.t. 119,00

8.1. 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 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.

8.2. Fonti d'informazione

- **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) -

2° semestre 2024 - B1 - Villorresi, Peloritana, Ferrovia

quotazioni da € 1.850 a € 2.400 (Abitazioni civili-stato di conservazione ottimo)

Borsino Immobiliare

Periodo: 2025- Abitazioni

Zona: Villorresi, Peloritana, Ferrovia

quotazioni da 1.500 a 1.923 (Euro/mq) Abitazioni di 1 fascia

F.I.M.A.A. Milano-Lodi-Monza Brianza 1/2025

Abitazioni classe A-B centro

Quotazioni 2.900 / 3.100 (Euro/mq)

Eventuali immobili analoghi in vendita nel periodo:

Trilocale via Milano 122 - piano 2 mq 73 no ascensore € 170.000(€/mq **2.328**)

Trilocale via Milano 136 - piano 2 mq 87 ascensore € 199.000(€/mq **2.287**)

Atti di compravendita – Consultazione di valori dichiarati OMI

Compravendite indagate nelle zone OMI B1 in un raggio di 600 mt aventi destinazione d'uso residenziale e dimensioni paragonabili

	Data stipula	Categoria catastale	Prezzo dichiarato in atto	Superf. commerc. totale	Prezzo medio unitario
1	Aprile 2025	A/2-C/6-C/6-C/2	€ 348.450,00	111,00	€ 3.139,18
2	Aprile 2025	A/2-C/6-C/2	€ 390.000,00	135,00	€ 2.888,88
3	Marzo 2025	A/2-C/6-C/2	€ 325.000,00	108,75	€ 2.988,50
4	Aprile 2025	A/2-C/6-C/2	€ 427.000,00	138,25	€ 3088,60

Pertanto, dalle informazioni così acquisite, visto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di procedura, il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato al mq possa essere di € /mq 2.900,00 avendo così:

8.3. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appart. - box	119	€ 2.900,00	€ 345.100,00
Totale			€ 345.100,00

8.4. 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 UNICO	€ 345.100,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 17.255,00
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.000,00
per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita	-€ 4.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO quota di 1/1	€ 320.845,00
	arrotondato € 321.000,00

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

Non risultano contratti di locazione

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non è divisibile

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

Il sottoscritto Geom. Michele Bonanzinga 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: 24-08-2025

l'Esperto Nominato

Geom. Michele Bonanzinga

Firmato digitalmente da:

Bonanzinga Michele

Data: 03/02/2026 12:24:30

ALLEGATI

- 1) Fotografie interne/esterne
- 2) Ispezione Agenzia delle Entrate- Locazioni
- 3) Atto di provenienza
- 4) Visure ipotecarie/catastali aggiornate
- 5) Planimetria catastale
- 6) Estratto conto spese condominiali
- 7) Regolamento di condominio
- 8) APE

