

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

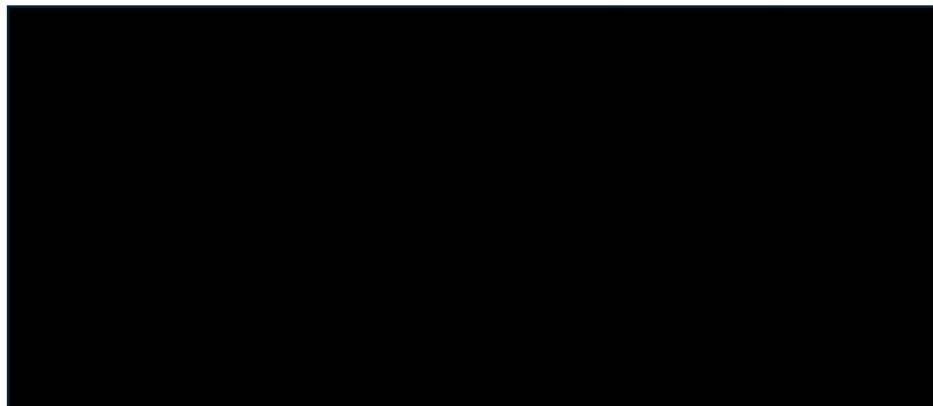
RG. 898/2025

Giudice delle Esecuzioni: **dott. R. ANGELINI**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità immobiliare in Garbagnate Milanese, via Volta n°42



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in Garbagnate Milanese, via Volta n°42

Categoria: A/3 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 24 particella 399 subalterno 1

via Volta n°42, piano S1-T

Stato occupativo

Nel corso del sopralluogo si è potuto appurare, di concerto con il Custode Giudiziale nominato, che l'immobile è occupato dall'esecutato (vedasi certificato di residenza all. 1).

Pare opportuno specificare che il locale ad uso cantina posto al piano seminterrato (all. fot.2) e indicato nella scheda catastale n. 343 del 19.7.1963 (all. 3), non coincide con quello nel possesso dell'esecutato (all. fot.4). Inoltre, nell'atto di provenienza (all. 5), le coerenze della cantina non risultano coincidere sia con quelle indicate nella planimetria rappresentata nella scheda catastale n. 343 del 19.7.1963 (all. 3) sia con quelle afferenti al cespite nel possesso dell'esecutato.

Da verifiche eseguite presso la banca dati del Catasto, non risulta un elaborato planimetrico che attesti la localizzazione delle cantine al piano seminterrato, tale per cui risulta impossibile risalire con certezza quale dei vani cantina sia effettivamente pertinenziale all'abitazione.

Ne consegue, che lo scrivente, a titolo indicativo, ha provveduto ad assumere come riferimento il vano indicato nella scheda catastale n. 343 del 19.7.1963 (all. 3) ed individuato al sopralluogo.

Prezzo al netto delle decurtazioni

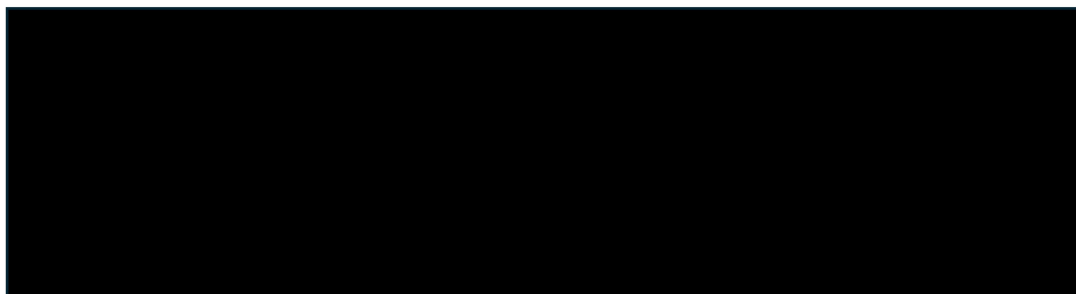
da libero: **€ 111.000,00 (centoundicimila euro)**

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.0 Descrizione dei beni

In Comune di Garbagnate Milanese via Volta n°42, **appartamento** al piano rialzato, composto da tre locali, ripostiglio e bagno, oltre a vano cantina al piano interrato.

Intestato:



dati identificativi: **foglio 24 particella 399 subalterno 1**

dati classamento: cat. A/3, classe 1, cons. 4,5 vani, Sup. cat. 56 mq. rend. € 232,41

Indirizzo: via Volta n°42, piano S1-T (all. 6).

Dati derivanti da: scheda catastale n. 343 del 19.7.1963 (all. 3).

1.1. Coerenze (da nord in senso orario)

Appartamento: corpo scale, cortile comune su tre lati altra proprietà e corridoio comune.

Cantina: ente comune, altra proprietà, corridoio comune su due lati.

2 DESCRIZIONE DEL COMPLESSO DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona (vedasi foto aerea all. 7)

In Comune di Garbagnate Milanese

Fascia/zona: periferica

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili.

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria; vicinanze centro commerciale e autostrada dei Laghi.

Servizi offerti dalla zona: scuole primarie e secondarie.

Collegamento alla rete mobile: servizio bus.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (vedasi all. fot. 8)

Complesso composto da due fabbricati edificati su un'area condominiale accessibile dalla pubblica via tramite cancello carraio e pedonale. Il bene è parte dell'edificio posto a ovest del cortile che si sviluppa per sette piani fuori terra oltre piano seminterrato. Lo stabile è accessibile da due separati ingressi che immettono in separati corpi scale; il bene è posto nella scala B.

- struttura: cemento armato con tamponamenti in laterizio
- facciate: rivestimento intonaco;
- accesso ai vani scale: portoni in alluminio e specchiature in vetro;
- atrio e scala interna: pavimento con piastrelle di granigliato e rampe parallele con rivestimento in marmo *Travertino*;
- ascensore: sì;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: buone;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (vedasi all. fot. 9)

Il bene è composto da tre locali, cucina, bagno e balcone, oltre a vano cantina al piano interrato.

- esposizione: tripla;
- pareti: tinteggiate;
- pavimenti: perlò più piastrelle di grès;
- infissi esterni: in alluminio rivestito con PVC e vetro camera;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato con terminali in ghisa;
- acqua calda sanitaria: prodotta da scaldabagno;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo su mobile in legno, vaso igienico e vasca;
- condizioni generali dell'appartamento: ottime.

2.4. Certificazioni energetiche:

Da indagine presso il CENED non risultava nessuna certificazione energetica.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non è stata fornita nessuna certificazione.

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non è stata fornita nessuna certificazione.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione dei beni

Nel corso del sopralluogo si è potuto appurare, di concerto con il Custode Giudiziale nominato, che l'immobile è occupato dall'esecutato (vedasi certificato di residenza all. 1).

Pare opportuno specificare che il locale ad uso cantina posto al piano seminterrato (all. fot.2) e indicato nella scheda catastale n. 343 del 19.7.1963 (all. 3), non coincide con quello nel possesso dell'esecutato (all. fot.4). Inoltre, nell'atto di provenienza (all. 5), le coerenze della cantina non risultano coincidere sia con quelle indicate nella planimetria rappresentata nella scheda catastale n. 343 del 19.7.1963 (all. 3) sia con quelle afferenti al cespite nel possesso dell'esecutato.

Da verifiche eseguite presso la banca dati del Catasto, non risulta un elaborato planimetrico che attesti la localizzazione delle cantine al piano seminterrato, tale per cui risulta impossibile risalire con certezza quale dei vani cantina sia effettivamente pertinenziale all'abitazione.

Ne consegue, che lo scrivente, a titolo indicativo, ha provveduto ad assumere come riferimento il vano indicato nella scheda catastale n. 343 del 19.7.1963 (all. 3) ed individuato al sopralluogo.

4 PROVENIENZA

Lo scrivente ha esaminato la relazione ipotrascrizonale in atti redatta dal Notaio Niccolò Tiecco, oltre che ha eseguito ispezioni ipotecarie a carico del bene (vedasi all.10), da cui è emerso quanto segue:

4.1. Attuali proprietari



5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

nessuna

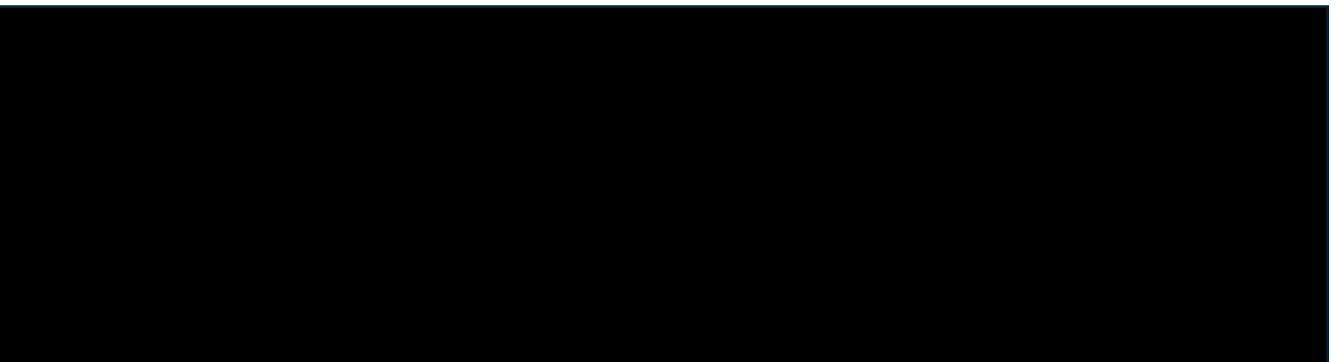
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

nessuna

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

nessuna

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



6 CONDOMINIO

Lo stabile è amministrato dallo studio Di Pietro.

6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili: come da comunicazione e dalle tabelle inviate dall'Amministrazione del condominio, le spese medie annue sono pari a circa € 1.750 circa (vedasi all.11).

Spese condominiali scadute, scadenti ed insolute alla data della perizia:

Dalla medesima comunicazione all.11, risultano spese ordinarie insolute nel biennio, pari a € 15.646,22.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili 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 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dello stabile è stata realizzata a seguito di titolo edilizio precedente al 1° settembre 1967.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

Lo scrivente ha potuto accertare che il complesso di cui il fabbricato comprendente il bene esecutato è parte, è stato realizzato a seguito di Nulla Osta per esecuzione di opere edili n°82/61 del 20.6.1961, Permesso di Costruire n°82/61 del 30.11.1961; e che è stata rilasciata Permesso di Abitabilità n°48 del 23.2.1963 (vedasi all. 12).

7.2 Conformità edilizia:

Nel corso del sopralluogo, si è potuto accertare il bene risulta conforme rispetto a quanto indicato nelle planimetrie allegate al titolo edilizio all. 12.

Quote e tipologia del diritto pignorato

7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile è risultato conforme a quanto indicato nella scheda catastale n. 333 del 14.5.1963 (all. 2).

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 (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie equivalente lorda circa
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	50,10	100%	50,10
Balcone	Sup. lorda di pavimento	2,60	30%	0,78
Cantina	Sup. lorda di pavimento	2,00	25%	0,50
Totale				51,38

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali, con l'intento di avvicinarsi con la maggiore approssimazione possibile ai valori di mercato, è stato utilizzato il metodo di stima sintetico-comparativo; si è cioè desunto il prezzo unitario al metro quadrato del bene di volta in volta

in esame dai prezzi raggiunti, in sede di compravendita da cespiti simili quanto a ubicazione e destinazione d'uso.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare pesantemente il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di forte crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Inoltre, si è considerato per quanto concerne il valore del bene, un coefficiente di riduzione, pari al 5% in considerazione di eventuali vizi occulti non espressamente accertabili dallo scrivente tramite ricognizione visiva e in relazione ad una mera "descrizione sommaria" così come richiesto dal Giudice.

Al predetto valore dovrà essere detratto il valore delle spese insolute, come da comunicazione dell'Amministratore del Condominio (all.11).

9.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, Portale Aste Tribunale di Milano per immobili in zona;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia – 1° semestre 2025 – TeMa scpa Camera di Commercio - Milano
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2025.
 - Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. relative al 1° semestre 2025.

Tutto ciò premesso e formulate infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valuta per la sua attuale intera consistenza, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, la cui ricerca non è inclusa, peraltro, nell'incarico ricevuto), e della particolarità e immediatezza di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore a base d'asta attuale a corpo e non a misura:

9.2 Valutazione

51,38 mq x 2.600 €/mq = € 33.586,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti non espressamente accertabili dallo scrivente. - € 6.678,40

- Spese insolute - € 15.646,22

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova libero: € 111.260,30

Arrotondato a € 111.000,00 (centoundicimila euro) che rappresenta il valore a base d'asta del bene esecutato.

* * * *

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Si specifica che il presente elaborato ha fini prettamente legati al procedimento giudiziario; si diffida dall'utilizzo in sedi diverse se non autorizzato dall'Autorità Giudiziaria.

Milano, 11.12.2025



Si allegano:

- 1- Certificato residenza;
- 2- Foto cantina indicata nella scheda catastale n. 333 del 14.5.1963;
- 3- Scheda catastale n. 333 del 14.5.1963;
- 4- Foto cantina nel possesso dell'esecutato;
- 5- Atto provenienza;
- 6- Visura catastale fg. 24; mapp. 399 sub. 1;
- 7- Foto aeree;
- 8- Allegati fotografici fabbricato;
- 9- Allegati fotografici appartamento;
- 10- Visura ipotecaria;
- 11- Comunicazione Amministrazione Condominio;
- 12- Titolo Edilizio;
- 13- Istanza di liquidazione del Perito Estimatore (depositata nel fascicolo telematico come "atto non codificato").



Data presentazione: 19/07/1963 - Data: 07/10/2025 - n. T142573 - Richiedente: RSSDNC65P08C573E

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

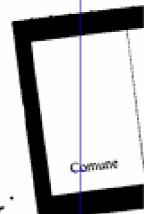
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1962, N. 635)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Garbagnate Via A. Volta s.n.c.

Ditta Immob. Vizzari s.r.l.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Milano

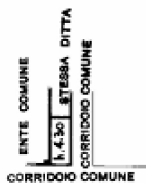


SCHEDA N. L 726537

PIANO RIALZATO



PIANO SOTTERRANEO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dal Geom. Giovanni Polesi
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Inscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Milano

DATA 21 GIU 1963

Firma: Geo. Polesi

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/10/2025 - Comune di GARBAGNATE MILANESE (D9112) - < Foglio 24 - Particella 399 - Subalfermo 1 >
Piano 01
VIA ALESSANDRO VOLTA n. 50 Scala 1 Piano S1 - T

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 19/07/1963 - Data: 07/10/2025 - n. T142573 - Richiedente: RSSDNC65P08C573E
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

