

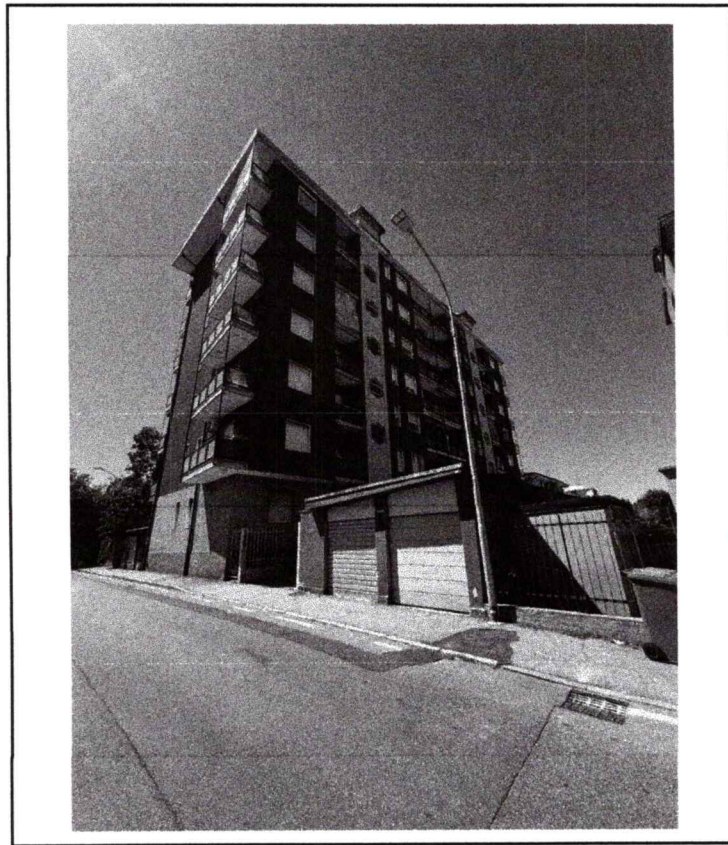
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 92/2026

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Stefano Boerci**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: Unità immobiliare con cantine + Box in Garbagnate Milanese (MI)



Esperto nominato: Arch. Cristina Marchesi
Albo Architetti di Milano n. 14694 – Albo C.T.U. Tribunale di Milano n. 13360
e-mail:



INDICE SINTETICO

INDICE SINTETICO LOTTO UNICO: Beni in Via Villorosi n. 31– Garbagnate Milanese (MI)

Dati Catastali

Corpo A

Categoria: A3 [Abitazione]

Dati Catastali: Foglio: **29** Particella: **112** Sub.: **701**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dall'esecutato

Comproprietari non esegutati

Nessuno

Corpo B

Categoria: C6 [Box]

Dati Catastali: Foglio: **29** Particella: **113** Sub.: **11**

Stato occupativo

Corpo B: al sopralluogo occupato dall'esecutato

Comproprietari non esegutati

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO UNICO

da libero: **€ 166.000,00**

da occupato: non ricorre il caso



LOTTO UNICO**Unità immobiliare con cantine + Box**

Trattasi di immobili facenti parte del medesimo fabbricato condominiale ubicato in Via Villoresi n. 31 in Garbagnate Milanese; pertanto, viste le caratteristiche dei beni, si ritiene formare un UNICO LOTTO.

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

Unità immobiliare ad uso residenziale sita in Comune di Garbagnate Milanese, Via Villoresi n. 31, facente parte di un fabbricato condominiale; l'unità, posta al piano secondo del fabbricato, è risultata composta, al momento del sopralluogo, da disimpegno, soggiorno, due camere, due bagni finestrati, una cucina abitabile e tre balconi con annessi due vani di cantina al piano interrato

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'immobile di:
 [REDACTED] c.f. [REDACTED] per
 proprietà per 1/1

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Garbagnate Milanese come segue (all. N.1- Catasto):

Intestato:
 [REDACTED], c.f. [REDACTED] per
 proprietà per 1/1 Regime: bene personale
 dati identificativi: Foglio: **29** Particella: **112** Sub.: **701**
 dati classamento: cat. **A/3**; classe 3; consistenza 7 vani; sup. catastale tot. 109 mq; sup. catastale escluse aree scoperte 104 mq; rendita € 506,13
 indirizzo: Comune di Garbagnate Milanese, VIA EUGENIO VILLORESI n. 31 Piano 2-S1
 dati derivanti da:
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/08/2017 Pratica n. MI0369529 in atti dal 18/08/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 112337.1/2017)
 - VARIAZIONE del 18/08/2016 Pratica n. MI0423815 in atti dal 18/08/2016 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 158514.1/2016)

Precedenti identificativi: il **sub. 701** del mapp.112 deriva da FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 158514.1/2016) con cui sono stati soppressi i precedenti subb. 8 e 9

I subb. 8 e 9 derivano da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze:

dell'abitazione: cortile comune per tre lati, vano scala e proprietà di terzi.



Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza;

della cantina 1 int. N. 9 da nord: corridoio comune, cantina di terzi sub. 15, vano scala e corridoio comune

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza;

della cantina 2 int. N. 8 da nord: locale comune, corridoio comune, corridoio comune, cantina di terzi sub. 28.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza.

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, elaborato planimetrico, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU e schede precedenti)

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

Nessuna.

CORPO B

1.5. Descrizione del bene

box ad uso autorimessa posto al piano terra di fabbricato in corpo staccato

1.6. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di **piena proprietà** degli immobili di:

[REDACTED], per proprietà per 1/1

1.7. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Garbagnate Milanese come segue (all. N.1- Catasto):

Intestato:

[REDACTED].f. [REDACTED] per

proprietà per 1/1 Regime: bene personale

dati identificativi: Foglio: **29** Particella: **113** Sub.: **11**

dati classamento: cat. **C/6**; classe 9; consistenza 10 mq; sup. catastale 10 mq; rendita € 29,44

indirizzo: Comune di Garbagnate Milanese, VIA EUGENIO VILLORESI n. 31 Piano T

dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie;

- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

- Impianto meccanografico del 30/06/1987

1.8. Coerenze del box come da rogito:

box sub. 10, proprietà di terzi, boxes subb. 12 e 13, cortile comune.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza.

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU, stralcio planimetria boxes allegato ad un rogito di impianto ricevuto dall'amministratore)



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

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Garbagnate Milanese

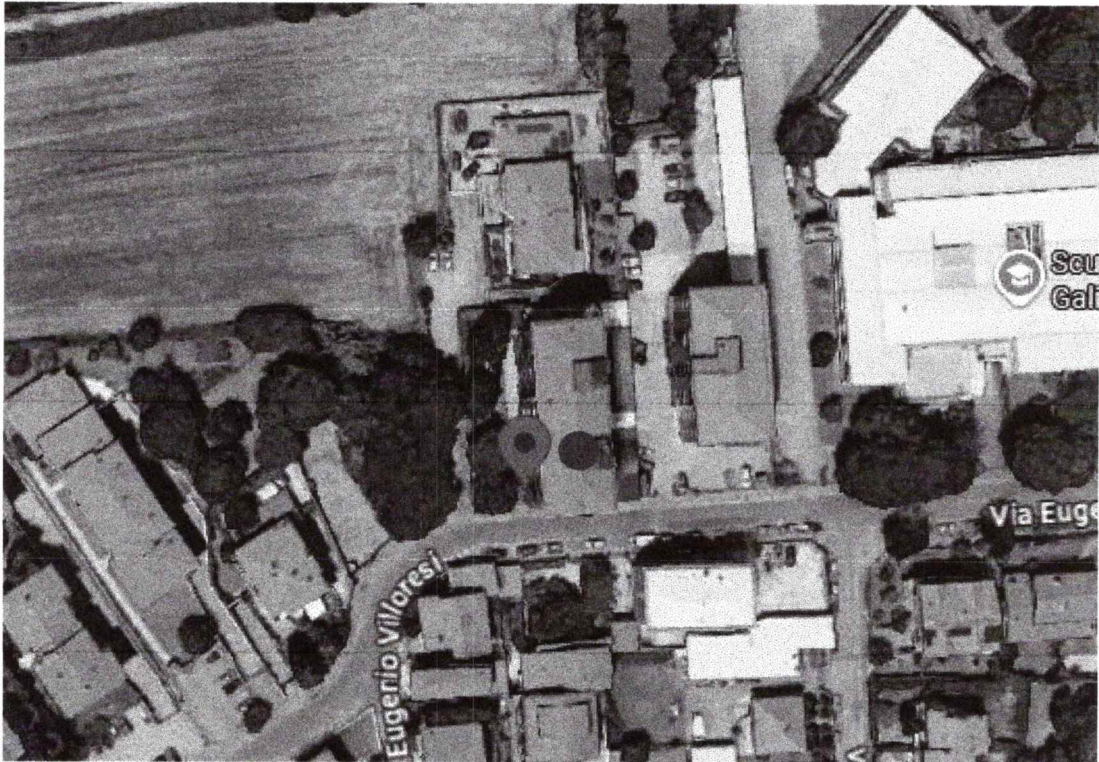
Caratteristiche zona: i beni in oggetto sono ubicati a Garbagnate Milanese, Comune posto a nord del circondario milanese, in zona periferica a sud del centro del paese.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con limitata possibilità di parcheggio; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziali

Principali collegamenti pubblici: i trasporti interurbani su gomma vengono svolti con autolinee gestite da Air Pullman e ferroviari dalle ferrovie Nord Milano, stazione di Garbagnate Milanese.

Servizi offerti dalla zona: nelle immediate vicinanze sono presenti i principali servizi di quartiere, quali esercizi commerciali di vicinato, supermercati, istituti scolastici, uffici pubblici, impianti sportivi e servizi sanitari.



2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 8 – Rilievo fotografico)

I beni oggetto della presente sono ubicati in zona periferica residenziale a sud del centro del paese in Via Villorresi n. 31.

Il compendio immobiliare è costituito da un appartamento posto al piano secondo con annesse due cantine al piano interrato ed autorimessa ubicata in corpo separato.



L'edificio principale insiste sulla particella 112, mentre il fabbricato destinato alle autorimesse è edificato sulla confinante particella 113, entrambe prospicienti Via Eugenio Villorosi.

Il fabbricato residenziale, edificato nei primi anni Sessanta, si sviluppa su sette piani fuori terra, compreso il piano terra, oltre ad un piano interrato destinato a cantine e locali comuni e ad un sottotetto adibito a solai.

Le facciate sono rifinite ad intonaco tinteggiato con zoccolatura al piano terreno; i prospetti presentano balconi aggettanti dotati di parapetti metallici e pannellature in vetro.

L'accesso pedonale avviene direttamente da Via Eugenio Villorosi mediante cancello metallico prospiciente il giardino condominiale;

l'ingresso al vano scala è costituito da portoncino in profilati metallici e vetro.

Il vano scala, servito da ascensore, si presenta in condizioni manutentive ordinarie.

L'area condominiale interna è sistemata a verde e a camminamenti pedonali.

- Ascensore: presente;
- servizio di portineria: assente
- condizioni generali del fabbricato e delle parti comuni, dal sommario esame a semplice vista: sufficienti seppur il fabbricato necessiti di lavori di manutenzione straordinaria, come riferito dall'amministratore (punto 6.1 della presente)

Il corpo autorimesse è costituito da una fila di box singoli fuori terra realizzati con struttura in muratura, copertura piana e portoni metallici. Lo stato manutentivo appare complessivamente modesto, con evidenti segni di vetustà, ossidazione dei serramenti metallici, distacchi della tinteggiatura e fenomeni di degrado superficiale delle strutture esterne.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 8 – Rilievo fotografico)

CORPO A-Sub.701 mapp. 112

L'unità in oggetto, ubicata al piano secondo del fabbricato con accesso da vano scala comune dotato di ascensore e con tripla esposizione, è risultata composta, al momento del sopralluogo da disimpegno, soggiorno, due camere, due bagni finestrati, una cucina abitabile e tre balconi con annessi due vani di cantina al piano interrato

Si precisa che l'unità immobiliare in oggetto, identificata al sub. 701, deriva dall'accorpamento di due originari unità (ex sub. 8 e sub. 9), autorizzato con pratica edilizia comunale, conservando le rispettive due cantine pertinenziali poste al piano interrato.

Presente una seconda porta di ingresso, in cucina, tamponata internamente con un tavolato in cartongesso.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione nella norma seppur con alcune finiture necessitanti di manutenzione.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.8- Ril. fotografico.

N.B: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato

Abitazione

- esposizione: triplo affaccio su spazi comuni
- porta di accesso: di tipo blindato pannellata in legno sulle due facce in condizioni datate;
- infissi esterni: in pvc con doppi vetri in condizioni sufficienti;



- sistema di oscuramento: tapparelle in pvc in condizioni sufficienti (rotta quella in camera)
- porte interne: in legno tamburato con inserti in vetro, in condizioni nella norma;
- pavimentazione: in piastrelle di ceramica di formato quadrato, posate diagonalmente, uniforme in tutti i locali, ad eccezione dei servizi;
- rivestimenti: in ceramica nei bagni e nella zona cucina;
- pareti e soffitti: intonacati e tinteggiati; nel complesso in buono stato manutentivo, con limitati segni d'uso e locali aloni;
- impianto di riscaldamento: centralizzato con radiatori;
- impianto di climatizzazione: presente predisposizione mediante split a parete installati nei principali locali;
- impianto acqua calda sanitaria: di tipo autonomo alimentato da caldaia a gas ubicata in cucina; certificazioni non rinvenute, si consiglia pertanto verifica;
- impianto elettrico: sottotraccia, con quadro elettrico dotato di interruttori magnetotermici e differenziale; certificazioni non rinvenute, si consiglia pertanto verifica;
- altezza dei locali: H mt 3,00 circa

2.4. Certificazioni energetiche

CORPO A

L'immobile oggetto della presente è risultato, a seguito di consultazione al CEER, sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

L'amministratore ha fornito Dichiarazioni di conformità impianto ascensori, impianto messa a terra ed impianto quadro elettrico caldaia.

(certificazioni condominiali; **all. N.6- Informazioni condominiali**)

CORPO B-sub 11 mapp 113

L'unità in oggetto, adibita attualmente a deposito di materiali ed attrezzature, è posta al piano terra in corpo staccato con accesso carraio da cancello automatizzato a doppia anta a battente da Via Villorosi

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione mediocre.

Altezza del vano: H mt 2,00 circa,
larghezza vano porta 2,00 mt circa.

Si segnala che la larghezza del vano porta è di dimensioni estremamente ridotte – 2,00 mt. circa – consentendo il passaggio solamente ad autovetture di piccola cilindrata, tipo "city car".

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.8- Ril. fotografico.

Box

- porta di accesso: metallica, in condizioni manutentive modeste, con evidenti fenomeni di ossidazione e deterioramento della verniciatura;
- pareti: intonacate in condizioni scarse
- pavimenti: in lisciata di cemento in condizioni scarse;
- struttura: in muratura tradizionale con copertura piana;
- pareti interne: intonacate al rustico;
- pavimentazione: in battuto di cemento;



- soffitto: in cemento intonacato

2.6. Certificazioni energetiche

CORPO B

Esente

2.7. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 11/06/2026.

La scrivente, in data 11/06/2026, unitamente al custode giudiziario, si recava sul posto e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

L'unità è risultata, al momento del sopralluogo, occupata dall'esecutato

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate non risultano in essere contratti di locazione/comodato, per l'immobile in oggetto, a nome del debitore quale dante causa (**all. 3- Interrogazione Agenzia Entrate**).

(Ispezione agenzia entrate e risposta dell'Ufficio competente all. N.3 Interrogazione Agenzia Entrate)

4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato ipotecario speciale in atti, facente stato alla data del 02/02/2026, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni ed iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativo e per immobili, alla data del 16/07/2026, (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

- ✓ Gli immobili sono pervenuti all'esecutato [REDACTED] in forza di atto di donazione a rogito Dott.ssa Teresa Palumbo, Notaio in Rho, del 26 novembre 1992, repertorio n. 24810/1421, **trascritto presso a Milano 2 il 14 dicembre 1992 ai nn. 92873/65242**, con il quale i genitori, [REDACTED], gli donavano la nuda proprietà degli immobili, riservandosi l'usufrutto vitalizio con reciproco diritto di accrescimento.

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(copia atto estratta da Sister + copia fornita dall'esecutato+ nota di trascrizione estratta dalla scrivente, all. N. 4- Provenienze)

- ✓ Successivamente, a seguito del decesso dell'usufruttuario [REDACTED] avvenuto in data 23 gennaio 2011, si verificava il primo ricongiungimento dell'usufrutto, permanendo l'usufrutto in capo alla [REDACTED] per effetto del diritto di accrescimento. Infine, con il decesso [REDACTED], in data 8 agosto 2014,



l'usufrutto si è definitivamente ricongiunto alla nuda proprietà, consolidando la piena proprietà degli immobili in capo al [REDACTED]

4.2. Precedenti proprietà

- ✓ Ai Sigg. ri [REDACTED] gli immobili erano pervenuti in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Adriano Fiore, Notaio in Milano, del 18 febbraio 1979, repertorio n. 9129/810, **trascritto presso a Milano 2 il 7 marzo 1979 ai nn. 15303/13017.**

(nota di trascrizione, **all. N. 4- Provenienze**)

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato ipotecario speciale in atti, facente stato alla data del 02/02/2026, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni ed iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativo e per immobili, alla data del 16/07/2026, (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna
- **Misure Penali**
Nessuna
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di 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:

- **Iscrizioni**
Ipoteca CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO **Iscritta a Milano 2 in data 20/04/2018 ai nn. 51529/8547**, atto del 19/04/2018 rep. 11934/6818 a favore di [REDACTED] con sede in Roma (RM), c.f. [REDACTED] a carico di [REDACTED] esecutato, per quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà degli immobili oggetto della presente.
Importo capitale Euro 293.195,05
Importo complessivo Euro 586.390,10
Tasso interesse annuo /
Durata: /
- **Pignoramenti**
Pignoramento del 15/01/2026 rep. 762, **trascritto a Milano 2 in data 29/01/2026 ai nn. 9937/6786** promosso da [REDACTED] con sede in [REDACTED], esecutato, per quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà degli immobili oggetto della presente.

(Duplo Nota di trascrizione del pignoramento; **all. 5-Ispezione ipotecaria**)

- **Altre trascrizioni**
Nessuna



Eventuali note/osservazioni: nessuna

▪ **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobili alla data del 16/07/2026 (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

(ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativo e per immobili + sintetico e note estratte dalla scrivente + **all. N.5-Ispezione ipotecaria**)

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio, la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, eventuali presenze morosità condominiali, se per il Condominio è stata effettuata la verifica della salubrità dell'acqua e verifica di assenza di legionella come da Dlgs del 18/02/2023 e, nel caso, quale è il risultato; eventuali problematiche strutturali, eventuale presenza di eternit, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso anche con l'unità in oggetto, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente

6.1. Spese di gestione condominiale

Si riporta, come da riscontro con documentazione allegata ricevuta sempre a mezzo mail, in data 15/06/2026 dall'amministratore, alla cui lettura si rimanda (**all. 6- Informazioni condominiali**), quanto segue:

Esercizio 1/7/2024 - 30/6/2025 = spese a consuntivo € 4.746,85

Esercizio 1/7/2025 - 30/06/2026 = spese a preventivo € 4.714,91 (come da mail ricevuta)

Spese di gestione

Spese medie annue: Circa € 4.650,00 per l'appartamento ed € 50,00 per il box (come da mail ricevuta)

Millesimi proprietà: Proprietà e generali ordinarie appartamento mm 38,02 - proprietà e generali ordinarie box mm 1,5 Ascensore mm 31,86 Riscaldamento mm 35,93 (come da mail ricevuta)

Si riporta inoltre (risposte amministratore in rosso) quanto segue:

Chiedo inoltre:

- se per caso sono in corso cause condominiali/private di qualche tipo: Nessuna
- se l'unità pignorata è per caso oggetto di problematiche condominiali o con i vicini: Nessuna
- se per il fabbricato vi sono in programma interventi di manutenzione straordinaria: Nessuna per il momento per mancanza di disponibilità economica ma molto necessari
- se per caso nel fabbricato, se di sua conoscenza, è presente eternit/amianto (ad esempio coibentazioni tubature cantine/solai, copertura tetto, ecc..) e nel caso se sono in programma interventi Non presenti
- copia delle certificazioni di conformità degli impianti condominiali, qualora presenti e se in Vostro possesso. In allegato
- se per il Condominio è stata effettuata la verifica della salubrità dell'acqua e verifica di assenza di legionella come da Dlgs del 18/02/2023 e, nel caso, quale è il risultato: verifica effettuata tutti gli anni, valori acqua nella norma ed



esito negativo per ricerca legionella

- **Licenza Edilizia e Licenza di occupazione/Certificato di Abitabilità** per il fabbricato (con eventuali disegni) se in Vostro possesso.

N.B: a seguito di Accesso atti effettuato dalla scrivente NON è stata rinvenuta la licenza di abitabilità del 1964 (come da riassunto rinvenuto in Comune ed allegato) né alcun disegno per il fabbricato boxes così come per il piano cantinato del fabbricato. Al sopralluogo la moglie dell'esecutato ha riferito che per i box non esiste la sanatoria....Vi risulta che debba essere stata fatta una sanatoria per qualche motivo o che non vi siano titoli e disegni per i box? Corretto. I proprietari dei box non hanno voluto procedere per il momento alla sanatoria per motivi economici

Si allega infine il Regolamento di Condominio alla cui lettura si rimanda

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 delibera

(mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta + documentazione allegata e Regolamento di Condominio; **all. N.6- Informazioni condominiali**)

6.2. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Corpo A: NO

Corpo B: SI

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato, da vigente PGT del Comune di Garbagnate Milanese, in Tessuto urbano consolidato

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. N. 7- Pratiche edilizie):

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato anteriamente al 1 settembre 1967, in virtù dei seguenti titoli edilizi, come rinvenuti dagli uffici del Comune a seguito di istanza accesso atti edilizi per la visione del fascicolo relativo agli atti di fabbrica con i tipi grafici (Licenza di Edificazione del fabbricato ed eventuale Abitabilità) e per eventuali modifiche effettuate successivamente per il fabbricato e per bene in oggetto.

- Nulla Osta n. 56/63 rilasciato in data 02/04/1963

NOTE: nel certificato comunale 07/09/1973, rinvenuto durante l'accesso atti, si cita la suddetta Licenza ed il certificato di abitabilità n. 422 del 22/10/1964, non rinvenuto nella documentazione fornita dal Comune (vedi N.B)

Per l'immobile in oggetto, è stata rinvenuta:

- CILA per fusione di due unità immobiliari e modifiche interne pratica E/16/0082 del 29/04/2016, presentata dal debitore.

N.B:

Nel corso delle verifiche edilizie la scrivente ha effettuato accesso agli atti presso il Comune di Garbagnate Milanese in data 11.06.2026.

Dall'esame della documentazione reperita non è stato possibile rinvenire il certificato di abitabilità (del 1964) richiamato nel certificato comunale del 07.09.1973, né gli elaborati grafici



relativi al corpo autorimesse insistente sulla particella 113 e al piano cantinato del fabbricato principale.

Pertanto, con successive comunicazioni trasmesse al Comune a mezzo PEC ed e-mail, nelle date del 15/06/2026, 06/07/2026 e 16/07/2026, rimaste prive di riscontro alla data di deposito della presente relazione, la scrivente ha richiesto di verificare l'eventuale esistenza di ulteriore documentazione edilizia, del certificato di abitabilità, degli elaborati grafici mancanti e di eventuali pratiche edilizie in sanatoria, condoni o altri titoli abilitativi riguardanti il corpo autorimesse e le relative pertinenze.

L'amministratore del Condominio ha riferito che i proprietari delle autorimesse non hanno proceduto alla sanatoria del corpo box per motivi economici. Tale circostanza è stata considerata unitamente alla mancata disponibilità della documentazione comunale e all'assenza di riscontro del Comune.

L'amministratore del condominio ha gentilmente trasmesso alla scrivente copia di una planimetria del corpo autorimesse allegata ad un atto notarile di impianto, nonché copia della:

- S.C.I.A. in sanatoria del 15.06.2021 relativa a modifiche interne ed esterne dell'intero fabbricato, con contestuale costituzione del bene comune non censibile identificato al sub. 702. L'amministratore ha inoltre trasmesso copia di un certificato di abitabilità rilasciato nel 1968; tuttavia, in assenza di riferimenti catastali e di ulteriori elementi identificativi che consentano di ricondurlo con certezza al fabbricato oggetto della presente procedura, non è stato possibile attribuirgli valore probatorio.

Alla data della presente il Comune, nonostante i ripetuti solleciti della scrivente, non ha ancora fornito riscontro circa la documentazione edilizia richiesta e la regolarità urbanistico-edilizia del corpo autorimesse.

*(Istanza Accesso atti, Pratiche sopra citate + stralci tipi grafici significativi, solleciti mail/PEC per chiarimenti al Comune, Scia in sanatoria fornita dall'amministratore e planimetria corpo boxes; **all. N.7- Pratiche edilizie**)*

7.2. Conformità edilizia + 7.3 Conformità catastale:

corpo A

Alla data del sopralluogo (11/06/2026) l'immobile è risultato sostanzialmente conforme ai tipi grafici allegati alla CILA del 2016 ed alla planimetria catastale presentata al N.C.E.U. in data 18/08/2016, ad eccezione della rimozione della porta prevista tra soggiorno e disimpegno (con conseguente eliminazione del relativo vano porta), sostituita da un passaggio completamente aperto.

Tale modifica, pur di modesta entità sotto il profilo edilizio, comporta una difformità rispetto allo stato autorizzato e potrebbe incidere sulla verifica dei rapporti aeroilluminanti così come assentiti con la pratica edilizia del 2016.

corpo B

Si ricorda che non si è potuto verificare l'esatta conformità edilizia e consistenza del bene rispetto a quanto rappresentato nei titoli autorizzativi (ved. Punto n. 7) poiché le pratiche edilizie di edificazione del fabbricato box richieste (comprendenti dei tipi grafici) non sono state rinvenute dal Comune di Garbagnate Milanese.

Alla data del sopralluogo (11/06/2026) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 13/05/1964 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

Pertanto, per quanto riguarda il corpo A, l'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere, ove



ritenuto necessario dall'Amministrazione competente, al ripristino dello stato assentito (o riposizionamento di una porta) ovvero alla regolarizzazione della modesta difformità riscontrata, con oneri prudenzialmente stimati in € 1.000,00 oltre accessori di legge; il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste.

Per quanto riguarda il corpo autorimesse, alla data della presente relazione, non è stato possibile accertarne documentalmente la conformità urbanistico-edilizia, in assenza della documentazione richiesta al Comune e dei relativi riscontri.

L'eventuale aggiudicatario dovrà pertanto verificare, anche eventualmente congiuntamente all'Amministratore del Condominio, presso i competenti uffici comunali la regolarità urbanistico-edilizia del corpo autorimesse e provvedere, ove necessario e per quanto di competenza, agli eventuali adempimenti tecnico-amministrativi richiesti dalla normativa vigente. Di tale elemento di incertezza si è tenuto conto nella determinazione del valore di stima mediante una prudenziale riduzione complessiva riportata al punto 9.4 della presente relazione

La scrivente ritiene pertanto operare, nel caso di specie, un abbattimento del valore del 2%.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

destinazione CORPO A	U.M.	sup. lorda circa	coeff.	superficie omogeneizzata
unità imm.	mq.	101,7	100%	101,7
balconi	mq.	11,7	30%	3,5
cantine	mq.	8,4	25%	2,1
		121,8		107,3
		mq. lordi		mq. commerciali arrof. 107,00 mq

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % influente ai fini della stima).

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

9. STIMA

9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione e del piano, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle destinazioni urbanistiche dei beni, della conformità edilizia e catastale, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.



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.

9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona;

- Osservatori del mercato:
 - AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 2° semestre 2025 Comune di Garbagnate Milanese – zona B1– Fascia Centrale - Zona: VILLORESI, PELORITANA, FERROVIA
 - valori immobili compravenduti recentemente nel medesimo fabbricato
 - borsinoimmobiliare.it.

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; 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 o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria, (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, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

9.3. Valutazione:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale circa	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	107,0	€ 1.700,00	€ 181.900,00
Box	C6	a corpo	a corpo	€ 8.000,00
				€ 189.900,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto, la scrivente riporta un adeguamento della stima del 7% come segue: 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 e 2% per quanto riportato ai punti 7.2 e 7.3 (conformità edilizia, catastale e urbanistica).



LOTTO UNICO

• Valore	€ 189.900,00
Riduzione del valore del 7% (5% + 2%), dovuta all'immediatezza	
• della vendita giudiziaria per assenza di garanzia per vizi e per quanto riportato ai punti 7.2 e 7.3 :	-€ 13.293,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 1.000,00
• Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente come ricevute dall'amministratore	-€ 9.461,76
	€ 166.145,24

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 166.000,00
	arrotondato
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni OCCUPATO (non ricorre il caso)	

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 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 ricorre il caso

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

/

La sottoscritta Arch. Cristina Marchesi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia alle parti.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con osservanza
Milano, 28/07/2026

l'Esperto nominato
arch. Cristina Marchesi

ALLEGATI**Allegati N.1- Catasto**

estratto di mappa, elaborato planimetrico, visure catastali storiche, scheda catastale in atti al NCEU

Allegati N. 2-Verbale di sopralluogo

Relazione del custode

Allegati N. 3- Interrogazione Agenzia Entrate

Ispezione agenzia Entrate e risposta dell'Ufficio competente

Allegati N. 4- Provenienze

copia atto digitale reperita su Sister e presso il debitore + nota di trascrizione estratta dalla scrivente

Allegati N. 5-Ispezioni ipotecarie

ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativo e per immobili + sintetico e note estratte dalla scrivente + Duplo Nota di trascrizione del Pignoramento

Allegati N. 6- Informazioni condominiali

mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta + allegati e Regolamento di Condominio;

Allegati N. 7- Pratiche edilizie

Istanza Accesso atti, Pratiche citate + stralci tipi grafici significativi, pratiche ricevute dall'amministratore + comunicazioni e solleciti chiarimenti inviati al Comune privi di riscontro

Allegati N. 8 – Rilievo fotografico

Fotografie esterne ed interne

