

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 74/2020

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Caterina Trentini**

RELAZIONE DI STIMA

TOMO 2 di 3

LOTTO 2: unità immobiliare in Garbagnate (MI), via C. Pavese 6

Tecnico Incaricato: Arch. Luca Bocchini

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 18430

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 13277

C.F. BCC LCU 73D15 A783M – P.IVA N. 01234780623

con studio in Milano – Via Lanzone n°39

e-mail: lucabocchini@hotmail.com

Studio di progettazione e consulenza tecnica forense arch. Luca Bocchini
Via Lanzone ,39 - 20123 Milano



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in Garbagnate (MI), via Cesare Pavese 6

Categoria: C/6 [Stalle, scuderie, autorimesse]

Dati Catastali: NCEU foglio 2, particella 561, **sub. 10**

Stato occupativo

al sopralluogo libero

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 22.000,00

ALLEGATI

- A) Rilievo fotografico, planimetria
- B) Documentazione catastale
- C) Elenco formalità
- D) Verifica presso l'Agenzia delle Entrate
- E) Atto di provenienza
- F) Titoli edilizi
- G) Comunicazioni del Condominio
- H) Regolamento di Condominio
- I) Verbale di sopralluogo



LOTTO 2

(Box autorimessa sub.10)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Garbagnate (MI), via Cesare Pavese n.6, box ad uso autorimessa, posto al piano secondo interrato di fabbricato condominiale.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile, a carico di:

-

U, C

Eventuali comproprietari (terzi): NESSUNO.

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di GARBAGNATE come segue:

Intestato: Proprietà per 1/1;

Dati identificativi: **fg. 2, part. 561, sub. 10**

Dati classamento: Cat. C/6; Classe: 8; consistenza: 38 mq.; superficie catastale: 41 mq; rendita: €. 96,16

Indirizzo: VIA CESARE PAVESE n. SC piano: S2;

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/01/2012 protocollo n. MI0050477 in atti dal 25/01/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5436.1/2012);
- COSTITUZIONE del 25/01/2011 protocollo n. MI0050575 in atti dal 25/01/2011 COSTITUZIONE (n. 329.1/2011).

NOTA: a parità di identificativo fiscale (CF: _____), nella visura catastale la sede della Società è indicata in Napoli e non in Milano come riportato nella visura camerale prodotta agli atti e nel pignoramento. Dato derivante da: MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 02/08/2017 protocollo n. MI0364294 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 08/08/2017 Repertorio n.: 31425 Rogante: RIZZONELLI GIAMMATTEO Registrazione: Sede: TMK Volume: 1T n: 36580 del 08/08/2017 MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA (n. 343.1/2017)

1.4. Coerenze

A Nord: box di cui al sub.11; a Est: corsello comune; a Sud: box di cui al sub.9; a Ovest: unità di cui ai subb. 43 e 720.

1.5. 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

CARATTERISTICHE DELLA ZONA



L'immobile pignorato è ubicato nel comune di Garbagnate, nella zona periferica di Periferica/I MAGGIO, BARIANA, ENRICO FERMI, dalle caratteristiche prevalentemente residenziali.

SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA

L'immobile fa parte di un complesso condominiale sito in un'area di espansione di carattere prevalentemente residenziale con scarsa dotazione di servizi.

DISTANZA DAI MEZZI PUBBLICI

Il complesso immobiliare è servito da mezzi pubblici di superficie. Nel raggio di circa 300 metri sono presenti le fermate delle seguenti linee di superficie: Z114, Z182, Z192, Z193, Z196.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Complesso condominiale, costruito negli anni '2000, è composto da 3 corpi di fabbrica di 4 piani fuori terra, oltre 2 piani interrati. Il secondo piano interrato, in cui sono le autorimesse staggite, è unico ed è collegato a tutti e tre i corpi di fabbrica fuori terra.

- struttura: c.a.;
- facciate: intonaco e campiture decorative rivestite con mattoni;
- accesso: cancello carraio metallico motorizzato di accesso al corsello box al piano interrato;
- scala interna: a rampe parallele;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: Buone;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Autorimessa al piano secondo interrato:

- chiusura manuale con portellone basculante metallico con serratura;
- pareti e soffitti in cemento a faccia vista con finitura liscia imbiancato, pavimento in cemento industriale;
- impianto elettrico presente.

2.4. Certificazioni energetiche

L'immobile non è soggetto all'obbligo di dotazione di certificazione energetica poiché è privo dell'impianto termico.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Durante il sopralluogo peritale non sono stati esibiti certificati degli impianti.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene



Il sopralluogo peritale è stato effettuato il 17/03/2021, alla presenza del Custode Giudiziario nominato, che ha coordinato le attività con l'intervento del fabbro, che ha provveduto a sostituire la serratura.

L'immobile risultava libero.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e aventi l'esecutata quale dante causa come verificato con riscontro dell'Agenzia delle Entrate UT MILANO 02 DP II MILANO, con nota del 23/11/2020.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuale proprietario

I, Proprietà per 1/1

per edificazione avvenuta, tra più ampia consistenza, sui terreni di cui al **Fg.2, p.lla 561**, are 22 e centiare 10 (**ex p.lle 174 e 175**, come meglio illustrato più avanti), pervenuti in virtù del seguente atto:

- **Fg.2, p.lla 174, are 14 e centiare 20, e Fg.2, p.lla 175, are 7 e centiare 90:**
ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Ugo CANTIELLO in Garbagnate Milanese del **26/09/2008**, Repertorio n. 14.686 - Raccolta n. 10.075, regolarmente registrato, trascritto a Milano 2 in data **03/10/2008** - Registro Particolare 91224 Registro Generale 144423, con il quale le società I C.F. (per la quota di 65/100), e I con sede in Caronno Pertusella, C.F. C 1 (per la quota di 35/100), vendevano alla società E I. con sede in Garbagnate Milanese, C.F. complessivamente la piena proprietà dei predetti terreni, tra più ampia consistenza.

4.2. Precedenti proprietari

Alle predette società r.l. e I i terreni di cui al **Fg.2, P.lle 174 e 175** erano pervenuti in proprietà in virtù dei seguenti atti:

- **Fg.2, p.lla 174, are 14 e centiare 20:**
ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Ugo CANTIELLO in Garbagnate Milanese del **13/11/2006**, Repertorio n. 11.028 - Raccolta n. 7070, trascritto a Milano 2 in data **21/11/2006** - Registro Particolare 93097 Registro Generale 179179, con il quale la Sig.ra nata a o il , C.F. , vendeva alle società I. con sede in Caronno Pertusella, C.F. (per la quota di 65/100), e I s.r.l. con sede in Cesate, C.F. (per la quota di 35/100), la piena proprietà del predetto terreno;
- **Fg.2, p.lla 175, are 7 e centiare 90:**
ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Ugo CANTIELLO in Garbagnate Milanese del **13/11/2006**, Repertorio n. 11.028 - Raccolta n. 7070, trascritto a Milano 2 in data **21/11/2006** - Registro Particolare 93098 Registro Generale 179180, con il quale il Sig. i. nato a Milano il 11/08/1942, C.F. , vendeva alle società P r.l. con sede in Caronno Pertusella, C.F. (per la quota di 65/100), e I T s.r.l. con sede in Cesate, C.F. (per la quota di 35/100), la piena proprietà del predetto terreno.

I predetti sig.ri P N erano divenuti proprietari dei predetti terreni anteriormente al ventennio, in virtù di ATTO DI VENDITA per notar Giuseppe FIORE in Milano del **28/07/1971**, Repertorio n. 215.662 - Raccolta n. 6677, registrato a Milano in data 02/08/1971 al n.14457 Serie G, con il quale le Sig.ri e MARIANI Ines, ciascuna per i propri diritti, vendevano, tra maggior consistenza:

- alla Sig.ra la piena proprietà dell'appezzamento di terreno in corso di trazionamento individuato, in atto e nella planimetria



ad esso allegata, con gli identificativi provvisori **Fg.2, Mappale 45/v di are 14,50** (trascrizione a Milano in data **04/08/1971** ai nn. 53022/42512).

NOTA: dalla consultazione delle risultanze catastali e dal confronto con la planimetria allegata all'atto, risulta che detta porzione è stata successivamente identificata come:

- **Fg.2, Mappale 174 di are 14,50** con effetto dal 12/04/1969 a seguito di atto di Frazionamento in atti dal 20/12/1974 n.20374;
- **Fg.2, Mappale 174 di are 14,20** con effetto dal 05/11/1992 a seguito della seconda Verifica Straordinaria in atti dal 05/11/1992 (n.727.3/1991);
- **soppressa ed unita alla U.I. Fg.2, p.lla 561, Ente urbano**, con effetto dal 03/12/2010 a seguito di Tipo mappale del 03/12/2010 prot. n. MI0980048 presentato il 02.12.2010.

al Sig. / ... ino il ... la piena proprietà dell'appezzamento di terreno in corso di frazionamento individuato, in atto e nella planimetria ad esso allegata, con gli identificativi provvisori **Fg.2, Mappale 45/z di are 8,00** (trascrizione a Milano in data **04/08/1971** ai nn. 53021/42511).

NOTA: dalla consultazione delle risultanze catastali e dal confronto con la planimetria allegata all'atto, risulta che detta porzione è stata successivamente identificata come:

- **Fg.2, Mappale 175 di are 8,00** con effetto dal 12/04/1969 a seguito di atto di Frazionamento in atti dal 20/12/1974 n.20374;
- **Fg.2, Mappale 175 di are 7,90** con effetto dal 05/11/1992 a seguito della Verifica Straordinaria in atti dal 05/11/1992 (n.727.3/1991);
- **soppressa per generazione della U.I. Fg.2, p.lla 561, Ente urbano**, con effetto dal 03/12/2010 a seguito di Tipo mappale del 03/12/2010 prot. n. MI0980048 presentato il 02.12.2010.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione ipotecaria in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano alla data del **22/11/2020** si evince:

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**
NESSUNO
- **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**



Ipoteca volontaria iscritta in data **03/10/2008** - Registro Particolare 30120 Registro Generale 144424, in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del **26/09/2008**, Notaio Ugo CANTIELLO di Garbagnate Milanese, rep. n. 14687/10076, per la somma originaria complessiva di euro 6.600.000,00 di cui capitale euro 3.300.000,00, durata anni 30,

- a favore di: **Intesa San Paolo s.p.a.** con sede in Torino, C.F. 00799960158, domicilio ipotecario eletto in Torino alla Piazza San Carlo n.156;
- contro: **I** **F:**

gravante sui terreni di cui al Fg.2, P.IIe 174 e 175 e munita, tra l'altro, della seguente annotazione:

- FRAZIONAMENTO IN QUOTA, annotato il 03/06/2011 - Registro Particolare 12550 Registro Generale 63171 - atto notaio REZIA Maria Giuseppina Repertorio 6525/3602 del 30/05/2011, dal quale risulta gravante sulla U.I.U. fg.2, p.IIa 561, **sub.10** una **quota di ipoteca di € 40.000,00, di cui capitale € 20.000,00.**

Gravante sulla piena proprietà per intero dell'immobile in oggetto

Ipoteca giudiziale iscritta in data **05/05/2017** ai nn. 52335/ 9426, in forza di Sentenza di condanna Tribunale di Milano n.12585 del 15/11/2016, per la complessiva somma di euro 41.461,46 di cui capitale euro 30.740,00

- a favore di: **S** **DR** con sede in Correzzana, C.F. **do-**
milio ipotecario eletto in Milano al Corso Lodi n.9 c/o Avv. Elena Bertarelli;
- contro: **I**

Gravante sulla piena proprietà per intero dell'immobile in oggetto

• Pignoramenti

Pignoramento notificato in data 24/12/2019 Repertorio 13322 - Ufficiale Giudiziario di Milano, trascritto in data **03/02/2020** - Registro Particolare 7236 Registro Generale 12049, credito di euro 4.480,95 oltre tutte le successive spese occorrente,

- a favore di: **Condominio Cassiopea** con sede in Garbagnate Milanese, C.F. 97582060154;
- contro: **I**

Gravante sulla piena proprietà per intero dell'immobile in oggetto

• Altre trascrizioni

NESSUNA

5.3. Eventuali note/osservazioni

NESSUNA

6 CONDOMINIO

L'immobile in oggetto fa parte del Condominio Cassiopea sito in Via Cesare Pavese che è amministrato dallo Studio EMME-VI del dott. Andrea Madera, che ha collaborato con le operazioni peritali fornendo anche il Regolamento di Condominio e che ha comunicato i costi delle ultime due gestioni rendicontate:

Sub 10 totale gestione 2018/2019 e 2019/2020 € 330,54

Non ha comunicato l'esistenza di spese straordinarie già deliberate.



6.0. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

NESSUNA

6.1. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Si

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare di cui fa parte il bene staggito fu assistita dai titoli edilizi: Permesso di Costruire 13/08 del 04/03/2009; Variante 13A/08 del 02/08/20210; DIA del 12/11/2010; CIA del 10/02/2011. L'ultimo titolo edilizio inerente alle autorimesse staggite è la DIA del 12/11/2010 e, pertanto, rispetto a quest'ultima sarà valutata la conformità edilizia.

7.0. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

- a) DIA 12/11/2021 Prot. N. 29828;
- b) Richiesta del Certificato di Agibilità parziale per Palazzina A e box interrati 25/02/2011 Prot.N. 4215 con allegato certificato di collaudo statico;
- c) Lettera del Comune del 21/01/2013 contenente non accoglimento della richiesta di agibilità per contestazione di non ultimazione delle urbanizzazioni e mancata fornitura di n°40 piante.

Nel fascicolo edilizio visionato non è stato rinvenuto alcun provvedimento di rilascio dell'agibilità.

7.1. Conformità edilizia:

Durante il sopralluogo peritale è stato possibile verificare le seguenti criticità:

- 1. difforme larghezza e profondità del vano, difforme dimensione del vano di accesso.

Per quanto fin qui relazionato, si esprime giudizio di non conformità edilizia dell'unità staggita.

Per maggiore chiarezza, nella grafica che segue, si riporta il raffronto tra lo stato di fatto sommariamente rilevato e l'ultimo titolo edilizio valido, al fine di evidenziare le difformità riscontrate.

<p>Rilievo schematico dello stato di fatto</p>	<p>Tavola di progetto DIA 12/11/2021 Prot. N. 29828</p>

A parere dello scrivente e salvo differenti interpretazioni dei tecnici comunali preposti, è possibile inquadrare le criticità evidenziate come segue.

Le criticità di cui al punto 1, per quanto non in contrasto con le norme di settore vigenti e con



Le indicazioni del Regolamento Edilizio, possono essere ritenute di natura secondaria e pertanto sanabile mediante una pratica di CILA a sanatoria, di cui all'articolo 6, comma 7 del d.P.R. n. 380/2001, con il pagamento della sanzione di € 1.000,00.

Al fine di tener conto della contestazione del Comune inerente alle urbanizzazioni non completate ed alla mancata fornitura di alcune piante, in mancanza di informazioni più precise, non essendo stato possibile, nell'economia della presente relazione, pervenire ad una valutazione certa degli oneri derivanti dagli adempimenti pendenti, si valuterà in via forfettaria un deprezzamento ulteriore di € 2.000,00.

In conclusione, al fine di tutelare il futuro acquirente, nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto in oggetto, si è tenuto conto, oltre che dei costi delle possibili sanatorie necessarie, anche di un deprezzamento forfettario inerente alla mancata esecuzione delle urbanizzazioni e fornitura di piante contestate dal Comune con nota del 21/01/2013.

7.2. Conformità catastale

La scheda catastale dell'unità ripropone la situazione di progetto e, pertanto, la criticità rilevata nel paragrafo precedente costituisce anche difformità di natura catastale. Sarà necessario aggiornare la scheda catastale dell'immobile staggito.

Al fine di tutelare il futuro acquirente, nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto in oggetto, si è tenuto conto anche dei costi dell'aggiornamento catastale necessario.

8 CONSISTENZA

8.0. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata mediante interpolazione tra i dati derivanti dalla documentazione catastale ed i riscontri metrici prelevati 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. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Superficie autorimessa	mq.	41,4	100%	41,4
		41,4		41,0
		mq. lordi		mq. commerciali in cifra tonda

9 STIMA

9.0. 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 complesso condominiale, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si è presentato il bene immobile 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.



9.1. Fonti d'informazione

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
- Agenzie immobiliari;
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio - 2° semestre 2020.
- Borsino immobiliare.

9.2. Valutazione LOTTO 02

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Autorimessa	C/6	41,0	€ 700,00	€ 28 700,00
				€ 28 700,00

9.3. 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 002	€ 28 700,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 1 435,00
• Spese tecniche per pratiche edilizie e catastali a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3 000,00
• Deprezzamento per contestazione del Comune inerente al mancato completamento delle urbanizzazioni e mancata fornitura di 40 piante - indicative:	-€ 2 000,00
• Riduzione del valore per spese condominiali insolute che potranno gravare sull'aggiudicatario. Si stimano gli ultimi due anni di esercizio	-€ 300,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 002 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 21 965,00
arrotondato	€ 22 000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 002 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso	€ 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 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

L'immobile non è locato



11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile è staggito per l'intero

CRITICITA' DA SEGNALARE

NESSUNA

Il sottoscritto Arch. Luca Bocchini 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: 19/04/2021

l'Esperto Nominato

