

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 487/2021**

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Mennuni**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Garbagnate Milanese via Cabella n.3



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

Beni in Garbagnate Milanese via Bartolomeo Cabella n. 3

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 23, particella 422, subalterno 2

**Stato occupativo**

Corpo A: al sopralluogo occupato è risultato occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia

**Contratti di locazione in essere**

Nessuno

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo escluse le decurtazioni dei costi di regolarizzazione edilizia e catastale da definirsi**

da libero esclusi i costi di regolarizzazione edilizia e catastale: € 109.554,00



**LOTTO 001****(Appartamento al piano terreno con vano cantina)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Garbagnate Milanese (MI) via Bartolomeo Cabella n. 3 appartamento ad uso abitazione posto al piano terra composto da un soggiorno, cucina, due camere, un bagno, un balcone e un vano pertinenziale di cantina posto al piano seminterrato.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED] proprietario per la quota di 1/2 e [REDACTED], proprietaria per la quota di 1/2 liberi di stato all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno

**1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Garbagnate Milanese come segue:  
(all.ti n. 4, 5)**

Intestatari:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
dati identificativi: **fg. 23 part. 422 sub. 2**

dati classamento: categoria A/3; classe 3; consistenza 5,5 vani; sup. catastale totale 95 mq – totale escluse aree scoperte 93 mq; rendita 397,67 euro.

Indirizzo: Garbagnate Milanese (MI) via Bartolomeo Cabella n. 3; piano T-S1

Dati derivanti da: Istrumento (atto pubblico) del 01.06.2016. Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10.06.2016 Rep. n.121774 - Rogante De Martinis Paolo - sede Settimo Milanese – registrazione: compravendita n. 42244.1/2016

**1.4. Coerenze**

Appartamento

nord: altra U.I.U. e parti comuni; est: altra U.I.U.; sud: spazi aperti comuni; ovest: spazi aperti comuni



Vano cantina

nord: altra U.I.U.; est: altra U.I.U.; sud: parti comuni; ovest: altra U.I.U.

### 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

In Comune di Garbagnate Milanese (MI)

Fascia/zona: centrale/VILLORESI, PELORITANA, FERROVIA

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

**Servizi offerti dalla zona:** zona mercato di Garbagnate Milanese; Istituto di Istruzione Superiore "Bertrand Russell"; scuola media statale Galilei Scuola Secondaria di Primo grado Elsa Morante; supermercato MD

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria Trenord a circa 2 Km; fermata autobus circa 600 m;

Collegamento alla rete autostradale: Autostrada dei Laghi a circa 5 Km, svincolo Lainate-Arese

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. n. 8)

Edificio di sette piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito nella seconda metà degli anni Sessanta del Novecento.

- struttura: c.a. e tamponamenti in laterizio
- facciate: intonaco civile tinteggiato
- accesso: portone in alluminio anodizzato e vetri
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo
- ascensore: presente (l'appartamento è situato al piano terreno)
- portineria: non presente
- condizioni generali dello stabile: accettabili (si notano tracce di probabili infiltrazioni sull'intradosso dello sporto della copertura piana)

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. n. 8)

Abitazione di tipo economico, posta al piano terra, composta da ingresso, soggiorno, due camere, cucina, bagno, un balcone e un vano cantina al piano seminterrato.



**Corpo A:**Appartamento:

- esposizione: doppia (solo con la finestra della camera)
- pareti: tinteggiate; in piastrelle di ceramica nel bagno e nella cucina
- pavimenti: nel soggiorno, bagno e cucina in piastrelle di ceramica; in parquet nelle due camere
- infissi esterni: in alluminio con doppi vetri nel bagno e camera; in legno con vetro singolo nei restanti locali
- porta d'accesso: blindata
- porte interne: tamburato impiallacciato legno
- imp. citofonico: presente
- imp. elettrico: sotto traccia
- imp. idrico: sottotraccia
- imp. termico: centralizzato a termosifoni in ghisa
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla calda murale a gas installata in cucina
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, water, bidet e vasca
- impianto di condizionamento: non presente
- altezza dei locali: circa 2,78 m
- condizioni generali dell'appartamento: ad eccezione del locale bagno in cattivo stato di conservazione

Cantina:

- porta d'accesso: in lamiera
- pavimento: battuto di cemento
- pareti e plafone: intonacati

**2.4. Breve descrizione della zona**

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è ubicata in via Cabella n. 3 a Garbagnate Milanese, al piano terreno di un edificio ad uso residenziale situato in una zona urbana con scarsa presenza di attività commerciali.

**2.5. Certificazioni energetiche**

L'appartamento disponeva di certificazione energetica valida sino al 22/04/2020 (classe energetica G - 205,53 KWh/mqa)



Si precisa che l'obbligo di allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica è escluso per i provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive secondo quanto previsto al punto 10.4 del decreto Regionale n. 6480 del 30/07/2015.

## 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti

## 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

4. Al sopralluogo, effettuato il 14/07/2021, è stato possibile accedere ai beni a seguito della disponibilità del proprietario egli stesso presente con la sua famiglia

#### 4.1. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato da parte dell'Agenzia delle Entrate **(all.to n. 6)**

### 4 PROVENIENZA (all. fi n. 1 e 9)

#### 5.1. Attuali proprietari

████████████████████ (debitore esecutato) proprietario per la quota di 1/2 e ██████████  
 ██████████ (debitrice esecutata) proprietaria per la quota di 1/2 dal  
 01/06/2016 in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Paolo De Martinis  
 in Settimo Milanese in data 01/06/2016 rep nn. 121774/34211 in data 10/06/2016 ai nn.  
 66418/42244

#### 5.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di Avolese Iolanda nata a Catanzaro (CZ) il 28/05/1962, c.f. VLSLND62E68C352H e di Staniscia Rocco Giovanni nato a Montecilfone (CB) il 25/06/1947, c.f. STNRCG47H25F475F, per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale; acquisto con atto in autentica Notaio dott.ssa Gabriella Passaro in data 18/09/1997. rep. n. 3747, trascritto il 01/10/1997 ai nn. 71956/52927
- Con atto a rogito Notaio dott. Ciro De Vivo in data 27/04/2010 rep. n. 11970/8235 trascritto il 04/05/2010 ai nn. 55146/32985 il Sig. Staniscia Rocco Giovanni nato a Montecilfone (CB) il 25/06/1947 ha venduto la sua quota di 1/2 di piena proprietà a Avolese Iolanda nata a Catanzaro (CZ) il 28/05/1962 già proprietaria della restante quota di 1/2 di piena proprietà



## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Antonio Trotta Notaio in Pavia (all. n. 9 ) alla data del 20/05/2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica dell'Agenzia delle Entrate Milano, per nominativi(elenco sintetico all.ti n. 2 e 3) alla data del 08/06/2021 si evince:

### 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

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta il 10/06/2016 ai nn. 66419/11865 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio dott. Paolo De Martinis in data 01/06/2016 rep. n. 121775/34212a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Verona (VR) c.f. 03700430238 contro [REDACTED] (debitori esecutati).

Importo ipoteca € 217.800,00 di cui € 108.900,01 di capitale, scadenza 30 anni, grava per l'intera proprietà dell'immobile oggetto della procedura.

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 28/04/2021 rep. n. 6398 (Ufficiali Giudiziari di Milano)trascritto il 13/05/2021 ai nn. 67359/45904 contro contro [REDACTED] e [REDACTED] (debitori esecutati) per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del bene oggetto della procedura in favore di BANCO BPM S.P.A. con sede in Milano c.f. 09722490969.

- **Altre trascrizioni**

nessuna

eventuali note/osservazioni

nessuna



## 6 CONDOMINIO

Lo Studio Di Capua, amministratore del condominio, con sede a Garbagnate Milanese, via Vittorio Veneto n. 71, tel. 02 99026246, e-mail: studio.dicapua@alice.it, ha fornito le informazioni che seguono.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 31 millesimi

Millesimi di riscaldamento: 37 millesimi

### 7.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio decorre dal 1 luglio al 30 giugno e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 2.500,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

€ 4.235,90

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del 2017 gravanti sull'immobile per

€ 539,80

Cause in corso: decreti ingiuntivi per morosità

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate

Servizio di portineria: assente

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.

### 7.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuno

### 7.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No



**7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

la costruzione dell'edificio è successiva al 1°settembre 1967

Strumento urbanistico Adottato:	Piano di Governo del Territorio
Adottato il:	Delibera n. 34 del 03/06/2009
Approvato il:	Delibera n. 61 del 11/11/2009 Delibera n. 62 del 12/11/2009
Zona omogenea:	Art.31 tessuto urbano consolidato (TUC R1) tessuto residenziale saturo a impianto edilizio unitario. Classe sensibilità paesaggistica: molto bassa
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Immobile soggetto a convenzione	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

**7.2. Conformità edilizia:**

Il sottoscritto ctu ha protocollato l'istanza di accesso agli atti presso il Comune di Garbagnate Milanese in data 06/09/2021 ed è in attesa che l'Ufficio Edilizia Privata renda disponibile la documentazione edilizia richiesta. Ciò che verrà riscontrato e gli eventuali costi necessari alla regolarizzazione dell'immobile saranno indicati in un'integrazione di perizia.

Si rileva che le modifiche planimetriche effettuate, consistenti nell'eliminazione del necessario spazio di disimpegno antistate il bagno e le camere e l'unificazione del soggiorno con lo spazio d'ingresso, non rispettano i rapporti aeroilluminanti prescritti dal regolamento edilizio vigente.

**7.3. Conformità catastale**

Al sopralluogo l'appartamento non è risultato conforme alla planimetria catastale: si riscontra l'eliminazione del disimpegno antistante il bagno e le camere; l'eliminazione di porzioni murarie a definizione dello spazio d'ingresso la cui altezza non risulta ribassata alla quota di 2,40 m come indicato nella planimetria catastale; sono state eliminate porzioni murarie a maggior definizione dello spazio d'ingresso.

Costi stimati: il costo indicativo dell'aggiornamento catastale è di circa 500,00 euro.



**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:

<b>Destinazione</b>	<b>U.M.</b>	<b>Sup. lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie omogeneizzata</b>
appartamento	mq.	93,1	100%	93,1
balcone	mq.	8,0	30%	2,4
cantina	mq.	2,6	25%	0,6
		<b>103,6</b>		<b>96,1</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

**9 STIMA****9.1. 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.

**9.2. Fonti d'informazione**

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

2° semestre 2020

Comune: Garbagnate Milanese

Fascia/Zona: zona B1 – Centrale/Villoresi, Peloritana, Ferrovia

Abitazioni civili – stato conservativo Normale

Valore mercato prezzo min. 1.150,00 / prezzo max. 1.600,00 (Euro/mq)

TeMA MILANO

Periodo: 2° semestre 2020

Zona: centro – appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

valore di compravendita prezzo min. 700,00 / prezzo max. 1000,00(Euro/mq)



## 9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	96,1	€ 1.200,00	€ 115.320,00
				<b>€ 115.320,00</b>

## 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** € 115.320,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : **-€ 5.766,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: DA DEFINIRSI SUCCESSIVAMENTE ALL'ACCESSO ALLA DOCUMENTAZIONE EDILIZIA

**Prezzo del LOTTO 001 da LIBERO esclusi i costi di regolarizzazione catastale ed edilizia** € 109.554,00

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.



**CRITICITA' DA SEGNALARE**

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

Il sottoscritto Arch. Francesco Marmo 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: 06/10/2021

l'Esperto Nominato  
Arch. Francesco Marmo

**ALLEGATI**

- 1) Atto di compravendita e allegati
- 2) Ispezione ipotecaria Quispe
- 3) Ispezione ipotecaria Smith
- 4) Documentazione catastale
- 5) Estratto mappa
- 6) Verifica Ag. Entrate contratti di locazione
- 7) Rilievo planimetrico
- 8) Documentazione fotografica
- 9) Certificazione notarile
- 10) Istanza di liquidazione

