

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

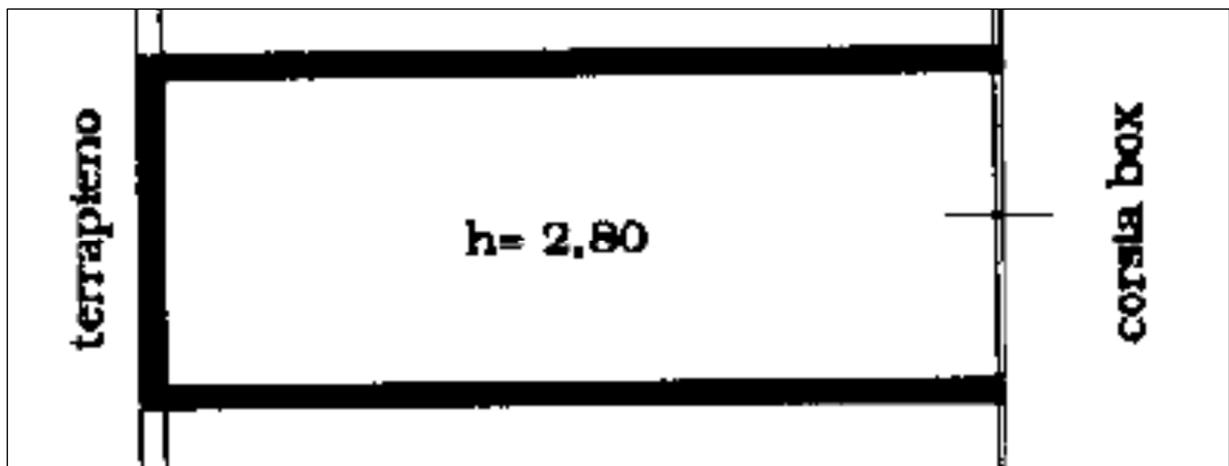
**RGE 633/2022**

**LOTTO 40**

Giudice delle Esecuzioni:

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Unità immobiliare in Garbagnate M.se (MI) via P. Gobetti, 41



## INDICE SINTETICO

**Diritto e quote pignorati:** PIENA PROPRIETÀ per 1/1

### Dati Catastali

#### Autorimessa

Bene in Garbagnate Milanese via via Gobetti, 41

Categoria: **C/6** [autorimessa]

Dati Catastali: foglio **31**, particella **257**, subalterno **19**

### Stato occupativo

Occupato da subaffittuari. I contratti (affitto e subaffitto) sono opponibili alla procedura.

### Contratti di locazione in essere

Locazione ultranovennale: Scrittura privata del 14/11/2016 rep. 6994/10982 trascritta a Milano 2 in data 02/12/2016 ai nn. 137889/87487 durata dal 01/12/2016 al 30/11/2041 (vedi copia allegato 6a e nota di trascrizione allegato 6b).

Sublocazione: Contratto registrato in data 09/02/2017 al n. 651 serie 3T – allegato 6c.

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

Piena proprietà – da libero: € 7.850,00

Piena proprietà – da occupato: € 5.887,50

-

## LOTTO 40

(rif. Immobile n.56 nella nota di trascrizione)

(Autorimessa)

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### CORPO UNICO

##### 1.1. Descrizione del bene

###### 1.1.1 AUTORIMESSA

Unità immobiliare sita in Garbagnate Milanese (MI) via Gobetti consistente in: ampio box a piano interrato.

##### 1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

**Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della proprietà del bene.**

In forza di decreto di trasferimento del Tribunale di Milano in data 08/11/2006 Repertorio n.: 2155 Trascrizione a Milano 2 del 15/11/2006 Registro generale n. 175359 Registro particolare n. 91290 l'odierna società debitrice diveniva piena proprietaria del bene (vedi **all. 7** Certificato notarile e **all. 8** copia atto di provenienza reperita dal sottoscritto).

##### 1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di GARBAGNATE MILANESE come segue (all. da 1 a 3 – estratto di mappa, planimetria catastale, visura storica)

###### 1.3.1 AUTORIMESSA

Intestato: - Proprietà  
1000/1000

dati identificativi: **foglio 31, particella 257, subalterno 19**

dati classamento: cat. **C/6**; classe 9; consistenza 20 m<sup>2</sup>; Superficie catastale: totale 20 mq; rendita € 58,88

indirizzo: VIA P. GOBETTI Piano S1;

dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

#### **Coerenze**

Da Nord in senso orario: altra u.i., corsello boxes, altra u.i., terrapieno.

##### 1.4. 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

Fascia/zona: Periferica/I MAGGIO, BARIANA, ENRICO FERMI

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

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

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria di Garbagnate Milanese a circa 1,5 km.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 7 km circa dal casello autostradale di Lainate posto sulla autostrada A8 Milano-Varese.

### 2.2 Caratteristiche descrittive esterne

L'unità immobiliare in oggetto è posta al piano interrato di un ampio complesso edilizio composto di tre edifici e relativi piani interrati. L'accesso avviene dalla via Gobetti, attraverso diverse rampe carraie e pedonali. Da qui, attraverso il corsello comune, si giunge al box in oggetto.

- Struttura: cemento armato;
- facciate: n.p.;
- accesso: cancello esterno in metallo;
- scala interna: scala interna che si collega agli edifici della palazzina 3 (scale A, B, C, D di cui ai lotto 1-22) a rampe con gradini in granito;
- ascensore: presente che si collega agli edifici della palazzina 3 (scale A, B, C, D di cui ai lotto 1-22);
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: scarsee.

Si segnala la presenza di numerose crepe/cavillature e numerose infiltrazioni, sia nelle parti comuni sia in gran parte delle autorimesse private.

Si rende noto che tutto il piano interrato e in particolare le autorimesse sono soggette a fenomeni infiltrativi che degradano le murature e talvolta anche i ferri della armatura strutturale.

È evidente che sarà necessario al più presto un'opera di ristrutturazione che riguardi l'impermeabilizzazione dei solai del piano interrato. Il costo non è prevedibile e l'intervento può essere deciso solo a livello condominiale, ma è corretto informare che esiste questa problematica, di cui si terrà conto nella valutazione economica del bene.

### 2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 5 pianta da rilievo metrico e all. 4 rilievo fotografico)

#### AUTORIMESSA

Unità immobiliare sita in Garbagnate Milanese (MI) via P. Gobetti consistente in: autorimessa singola posta a piano interrato.

- esposizione: N.P.;
- porta di accesso: basculante in metallo;
- pareti: finitura con intonaco;
- pavimenti: battuto in cemento;
- plafoni: solaio finito in intonaco;
- impianto elettrico: in canalina esterna;
- altezza dei locali: circa 2,70m;

- condizioni generali: scarse (infiltrazioni dal soffitto).

## 2.4 Certificazioni energetiche

### CORPO UNICO

Il sottoscritto ha effettuato ricerca presso il catasto energetico CEER. Non risulta registrato alcun ACE o A.P.E. relativo all'unità immobiliare in oggetto. L'immobile in oggetto, accatastato come autorimessa, non è soggetto all'obbligo dell'A.P.E. in quanto immobile non climatizzabile.

## 2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

## 2.6 Certificato di idoneità statica

Il CIS è documento previsto dal Regolamento Edilizio di Milano. L'unità immobiliare si trova nel Comune di Garbagnate Milanese. Non pertinente.

## 3. STATO OCCUPATIVO

### 3.1 Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo l'immobile veniva mostrato da un occupante.

### 3.2 Esistenza contratti di locazione

L'immobile pignorato risulta locato con un contratto ultranovennale dalla società e sublocato ad un privato. Entrambi i contratti hanno data di registrazione antecedente alla data di trascrizione del pignoramento (27/06/2022).

#### Locazione ultranovennale:

Scrittura privata del Notaio del 14/11/2016 rep. 6994/10982 trascritto a Milano 2 in data 02/12/2016 ai nn. 137889/87487 a favore della società con durata dal 01/12/2016 al 30/11/2041 (vedi copia contratto – **all. 6a** e nota di trascrizione **all. 6b**). Il canone di locazione indicato sul contratto si riferisce alla locazione di appartamento e box. Non è disponibile il canone riferito al solo box.

#### Sublocazione:

Contratto registrato presso l'ufficio di Milano 3 in data 20/06/2019 al n. 4792 serie 3T – **all. 6c** alla presente. Il canone di locazione indicato sul contratto è pari ad €60,00 mensili oltre spese.

### 3.3 .Giudizio di congruità canone di locazione

In merito al contratto ultranovennale, come già esposto non è disponibile il canone riferito al solo box. Non è stato possibile verificare la consistenza dell'appartamento locato unitamente al box e pertanto verificare la congruità del canone.

In merito alla sublocazione, il prezzo di mercato per la locazione di un box di queste dimensioni, in questa zona risulta mediamente tra 65€ e 105 € mensili.

Secondo il disposto dell'art. 2923 c.c. si definisce vile un canone inferiore di un terzo a quello giusto o a quello risultante da precedenti locazioni.

Pertanto, nel caso in oggetto, per essere considerato vile il canone deve essere inferiore a €46,60. Come già esposto, il canone previsto dal contratto di sublocazione è pari ad €60,00. Pertanto, il canone non si ritiene vile.

I criteri utilizzati per la valutazione del canone di locazione sono meglio descritti e dettagliati al paragrafo 9 che segue.

Si vedano le copie contratti all. 6 alla presente

#### 4. PROVENIENZA

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nel certificato notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del dott. \_\_\_\_\_, redatto in data 27/06/2022 (**all. 7**), implementati dall'acquisizione della copia del titolo di provenienza (**all. 8**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 9**). Sulla base della documentazione risulta quanto segue:

##### 4.1 Attuale proprietà

**Piena proprietà per 1/1 di**

- Proprietà 1000/1000

In forza di decreto di trasferimento del Tribunale di Milano in data 08/11/2006 Repertorio n.: 2155 Trascrizione a Milano 2 del 15/11/2006 Registro generale n. 175359 Registro particolare n. 91290 – **all. 8** alla presente.

**Contro:**

Nota dell'esperto: Si precisa che alla data del decreto di trasferimento il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto era in corso di costruzione, e pertanto non era ancora stato accatastato.

##### 4.2 Precedenti proprietà

L'immobile pervenne alla società \_\_\_\_\_ sopra generalizzata in forza di compravendita in data 21/05/1996 notaio \_\_\_\_\_ rep. 380751/15114 e trascritto a Milano 2 il 24/05/1996 ai nn. 44360/27453

**Contro:**

#### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nel certificato notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del dott. \_\_\_\_\_, redatto in data 27/06/2022 (**all. 7**), implementati dall'acquisizione della copia del titolo di provenienza (**all. 8**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 9**). Sulla base della documentazione risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

**Domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione** atto del Tribunale di Roma del 10/10/1997 rep. 39376 e trascritta a Milano 2 il 07/06/2001 ai nn. 58781/38121

**A favore:**

**Contro:**

Il trascrivendo atto quale revocatoria fallimentare promosso dal  
nei confronti della davanti al tribunale di Roma – sezione fallimentare R.G.  
39376/1997 al fine di rendere inefficace l'atto di compravendita notaio rep.  
380751/15114 e trascritto a Milano 2 il 24/05/1996 ai nn. 44360/27453. A margine della  
trascrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- rettifica in data 08/05/2022 nn. 56201/33366
- rettifica in data 28/06/2002 nn. 81152/47295

**Domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione (rettifica)** atto del Tribunale di Roma  
del 10/10/1997 rep. 39376 e trascritta a Milano 2 il 08/05/2002 ai nn. 56201/33366

**A favore:**

**Contro:**

Rettifica alla precedente nota del 07/06/2001 nn. 58781/38121 per errore materiale  
nell'indicazione del codice fiscale della

**Atto Giudiziario Sentenza ex art. 67 c. 1 n.2 l.f.** atto del Tribunale di Roma del 10/09/2001 rep.  
31148 e trascritto a Milano 2 il 28/06/2002 ai nn. 81152/47295

**A favore:**

**Contro:**

Nota in rettifica alla precedente nota del 07/06/2001 nn. 58781/38121 domanda giudiziale  
revoca atti soggetti a trascrizione.

**Domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione** atto del Tribunale di Roma del  
15/03/2002 rep. 2046 e trascritta a Milano 2 il 17/07/2002 ai nn. 91196/53146

**A favore:**

**Contro:**

- **Misure Penali**  
Nessuna che risulti trascritta
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**  
Nessuna che risulti trascritta
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**  
Nessuna che risulti trascritta

Infine si richiamano il **Regolamento di Condominio e di Supercondominio**, l'acquisto del bene  
implica l'accettazione dello stesso.

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

● **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta a Milano 2 in data 15/11/2006 ai nn. 175360/43686 per l'importo complessivo di € 12.600.000,00, capitale € 7.000.000,00, della durata di anni 3 in forza di atto in data 28/07/2006 notaio rep. 91504/11182.

**A favore:**

**Contro:**

- Proprietà 1000/1000

Annotazione restrizione beni in data 11/05/2010 nn. 59251/10186 con cui si libera il box Foglio 31 part. 257 sub. 19

**Ipoteca volontaria** iscritta a Milano 2 in data 19/06/2014 ai nn. 59561/9867 per l'importo complessivo di € 316.800,00, capitale € 176.000,00, in forza di atto in data 19/06/2014 notaio rep. 67544/9993.

**A favore:**

**Contro:**

- Proprietà 1000/1000

**Ipoteca volontaria** iscritta a Milano 2 in data 17/07/2014 ai nn. 66426/11110 per l'importo complessivo di € 310.000,00, capitale € 302.360,40, in forza di atto in data 19/06/2014 notaio rep. 67544/9993.

**A favore:**

**Contro:**

- Proprietà 1000/1000

● **Pignoramenti**

**Atto di pignoramento** trascritto a Milano 2 in data 27/06/2022 ai nn. 92425/62353

**A favore:**

**Contro:**

- Proprietà 1000/1000

● **Altre trascrizioni**

Nessuna che risulti trascritta

▪ **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie aggiornate (**all. 9**) e rispetto al certificato notarile in atti (**all. 7**) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

**6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**CONDOMINIO**

L'immobile è amministrato dal Dott. \_\_\_\_\_ con studio in \_\_\_\_\_. In data 06/06/2023 il sottoscritto ha inviato richiesta per informazioni in merito a spese condominiali ed eventuali procedimenti giudiziari (all. 10). L'amministratore trasmetteva la comunicazione e la tabella riportante spese annue ordinarie annue e i debiti esercizio precedente. (vedi allegato 10).

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

BOX

Proprietà: n.d.

### 6.1 Spese di gestione condominiale

- importo spese fisse annuali: € 82,69 circa
- spese maturate nella gestione precedente: € 5,03
- spese gestione corrente preventivate: n.d.
- posizione debitoria riferita dall'Amministratore: € 87,72
- cause in corso: n.d.

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.

## SUPERCONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio \_\_\_\_\_ con studio in \_\_\_\_\_. In data 06/06/2023 il sottoscritto ha inviato richiesta per informazioni in merito a spese condominiali ed eventuali procedimenti giudiziari (all. 12). L'amministratore trasmetteva la comunicazione e la tabella riportante spese annue ordinarie annue e i debiti esercizio precedente. (vedi allegato 12).

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

BOX

Proprietà: 0,8040

### 6.4 Spese di gestione condominiale

- importo spese fisse annuali: n.d.
- spese maturate nella gestione 2022: Box € 154,90
- spese gestione corrente preventivate: n.d.
- posizione debitoria riferita dall'Amministratore: n.d.
- cause in corso: no

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. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto risulta azionato dal PGT vigente del Comune di Garbagnate Milanese come:

- art. 31 pr - (TUC-r1) Tessuto residenziale saturo, a impianto edilizio unitario

### 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 11 – estratti copie atti consultati):

Il decreto di trasferimento riporta che le opere di costruzione del fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto sono state iniziate in forza di concessione edilizia n. 4/83 del 28/02/1983, n. 57/89 del 02/10/1989 e C/92/0099 del 17/09/1993.

#### In merito agli atti di fabbrica:

Il sottoscritto ha richiesto ai competenti uffici del comune di Garbagnate accesso agli atti di fabbrica.

Si reperiva copia delle seguenti pratiche:

- Concessione Edilizia n. 4/83 del 28/02/1983;
- Concessione Edilizia n. 4/83A del 05/07/1983;
- Concessione Edilizia n. 57/89 del 02/10/1989;
- Concessione Edilizia n. 99/92 C/92/0099 del 17/09/1993;
- Condoni da n. 124 a 132 del 2004
- D.I.A. 89/08 n. D/08/0089 del 26/05/2008 prot. 15884;
- D.I.A. 89A/08 n. D/08/0089A del 08/04/2010 prot. 9461;
- D.I.A. in sanatoria 19/12 n. D/12/0019 del 12/03/2012 prot. 5645.

Si veda l'**all. 11** alla presente.

#### Conformità edilizia:

Dal confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici allegati all'ultimo stato autorizzato (C.I.L.A. 94/18) non si sono riscontrate difformità.

#### In merito all'agibilità:

A seguito della visione di tutte le pratiche edilizie sopra elencate, non è stato possibile rinvenire il certificato di agibilità/abitabilità. Nel corso del sopralluogo si apprendeva che **il certificato di agibilità non è stato rilasciato**, anche a causa del fatto che il fabbricato è soggetto a C.P.I. (Certificato Prevenzione Incendi) ma questo Certificato non è mai stato rilasciato dai Vigili del Fuoco. A conferma di quanto sopra si riporta uno stralcio del verbale di assemblea e consuntivo 22/23 e preventivo 23/24 reperito (**all. 10b**) in cui è riportato: "È stata presentata dallo studio di ingegneria [...] la SCIA antincendio per l'edificio. Si attende emissione della SCIA per poter valutare le azioni necessarie all'ottenimento della agibilità".

Di tutto quanto sopra si terrà conto nella valutazione del bene.

### 7.2 Conformità catastale

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato e la planimetria catastale si è riscontrata una difformità nelle altezze. Nella scheda catastale viene indicata l'altezza di 2,99m mentre l'altezza rilevata è di circa 2,60m. Ai fini della regolarizzazione sarà necessario presentare planimetria catastale aggiornata. Dei relativi costi se ne terrà conto nella valutazione del bene.

## 8. CONSISTENZA

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata 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:

#### 8.1.1 Autorimessa

| destinazione - CORPO UNICO | U.M. | sup. lorda | coeff. | superficie omogeneizzata |
|----------------------------|------|------------|--------|--------------------------|
| PIANO INTERRATO            |      |            |        |                          |
| Autorimessa                | mq.  | 20,8       | 100%   | 20,8                     |
|                            |      | 20,8       |        | <b>20,8</b>              |
|                            |      | mq. lordi  |        | <b>mq. commerciali</b>   |

## 9. STIMA

### 9.1 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 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 e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
2° semestre 2022 – Garbagnate Milanese - Fascia/zona: Periferica/I MAGGIO, BARIANA, ENRICO FERMI  
Box: prezzo min. 700€/mq prezzo max. 1.100€/mq
- Portale PiuPrezzi della Camera di Commercio di Milano Monza-Brianza Lodi  
Listino 2del 2022  
Zona: Provincia - Settore NORD - Garbagnate  
Box – a corpo: 12.000-13.000€

Il Valore Medio di Zona è stato ricavato da una ricerca di mercato che ha tenuto conto dei prezzi realmente richiesti e/o transati da soggetti economici reali per immobili di tipologia simile. Oltre alle ricerche specifiche e riferite al caso sul mercato della zona oggetto di stima, il borsino dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e i rilevamenti della CCIAA di Milano.

**Chiaramente, nel paniere dei prezzi, che sono generici, il sottoscritto ha dovuto ricavare un prezzo specifico riferito all'immobile in oggetto.**

Come già esposto ai paragrafi precedenti l'immobile presenta criticità quali mancanza di agibilità e copiose infiltrazioni al piano interrato del condominio.

Oltre a questo non è stato possibile reperire in alcun modo informazioni dagli amministratori condominiali. Si rende noto ai fini dell'asta come informazione per i futuri aggiudicatari. Chiaramente si terrà conto di tutto quanto sopra esposto nella valutazione economica del bene.

### 9.3 Valutazione:

Tutto quanto sopra premesso:

**Il più probabile valore di mercato del compendio pignorato, composto da ufficio, valutato come libero, si stima in: € 9.000,00.**

| Descrizione | Categoria catastale immobile | Superficie commerciale | Valore mq.    | Valore Complessivo |
|-------------|------------------------------|------------------------|---------------|--------------------|
| Autorimessa | C/6                          | 20,8                   | € 432,69      | € 9.000,00         |
|             |                              |                        | <b>TOTALE</b> | <b>€ 9.000,00</b>  |

**Totale LOTTO UNICO € 9.000,00**

Si ribadisce che la stima è a corpo, valuta l'immobile nel suo complesso e nelle condizioni di stato e di diritto in cui si trova alla data del sopralluogo, e la quotazione può variare anche in modo sostanziale rispetto a un paniere dei prezzi di riferimento in funzione della peculiarità dei singoli immobili.

### 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.

#### LOTTO UNICO

- Valore piena proprietà (CORPO UNICO) € 9.000,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi: -€ 450,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: aggiornamento catastale. Si precisa che il prezzo indicato è forfettario, e potrà subire variazioni anche sostanziali in funzione del tecnico incaricato, dei prezzi di mercato o di eventuali imprevisti attualmente non valutabili. -€ 500,00
- Spese relative a lavori di manutenzione, adeguamenti impianti: verifica e adeguamento impianti e riparazioni finiture appartamento. Si precisa che il prezzo indicato è forfettario, e potrà subire variazioni anche sostanziali in funzione del tecnico incaricato, dei prezzi di mercato o di eventuali imprevisti attualmente non valutabili. -€ 200,00

€ 7.850,00

**Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO**

**€ 7.850,00**

**Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni OCCUPATO**

**€ 5.887,50**

**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 CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

In merito al contratto ultranovennale, come già esposto non è disponibile il canone riferito al solo box. Non è stato possibile verificare la consistenza dell'appartamento locato unitamente al box e pertanto verificare la congruità del canone.

In merito alla sublocazione, il prezzo di mercato per la locazione di un box di queste dimensioni, in questa zona risulta mediamente tra 65€ e 105 € mensili.

Secondo il disposto dell'art. 2923 c.c. si definisce vile un canone inferiore di un terzo a quello giusto o a quello risultante da precedenti locazioni.

Pertanto, nel caso in oggetto, per essere considerato vile il canone deve essere inferiore a €46,60. Come già esposto, il canone previsto dal contratto di sublocazione è pari ad €60,00. Pertanto il canone non si ritiene vile.

## 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non pertinente – pignorato l'intero diritto reale – quota di 1/1.

## 12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Le problematiche infiltrative a piano interrato e la mancanza di certificato di agibilità documentate in perizia influiscono negativamente sulla appetibilità del bene. Di questo si è tenuto conto nella valutazione economica dello stesso.

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ 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 27 settembre 2023

***l'Esperto Nominato***

## ALLEGATI

- all. 1.** estratto di mappa
- all. 2.** planimetria catastale C6
- all. 3.** visura storica catastale C6
- all. 4.** rilievo fotografico
- all. 5.** Pianta da rilievo metrico C6
- all. 6.** Copie contratti reperiti
- all. 7.** Certificato notarile

- all. 8.** Titolo di provenienza
- all. 9.** Aggiornamento ispezione ipotecaria
- all. 10.** Richiesta di informazioni all'amministratore di condominio e documenti ricevuti
- all. 11.** Copia estratti atti di fabbrica reperiti
- all. 12.** Richiesta di informazioni all'amministratore del supercondominio e documenti ricevuti
- all. 13.** copia privacy della perizia

MODULARIO  
F. rig. rend. 487



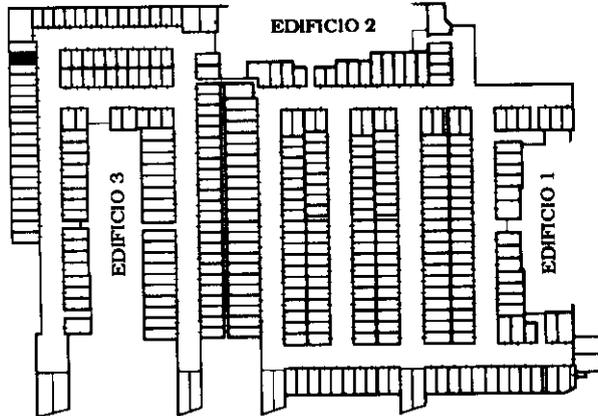
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

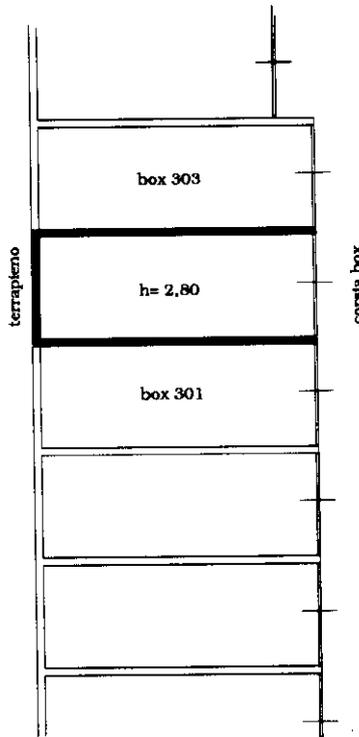
LIRE  
**250**

Planimetria di u.i.u. in Comune di **GARBAGNATE M.SE** via **P. GOBETTI** civ. ....

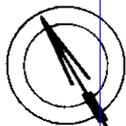
**PLANIMETRIA - rapp. 1:2000**



**Piano interrato  
Box 302**

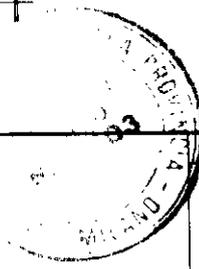


**ORIENTAMENTO**



SCALA DI 1: **300**

29 1991 04408



RISERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal **geometra**  
**CISLAGHI MARIO**  
(Titolo, cognome e nome)

Data presentazione: 29/07/1991 - Data: 02/05/2023 - n. T318207 - Richiedente: BTTRSN74E56F205S

Totale schede: 1 - n. di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampo: A4(210x297) - n. 257 sub 19 della provincia di **Milano** - n. 5203

data **22-07-1991** Firma *[Signature]*

Catasto di Fabbricati - Situazione al 02/05/2023 - Comune di GARBAGNATE MILANESE(D912) - < Foglio 31 - Particella 257 - Subaltemo 19 >  
Via P. Gobetti Piano S1

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.









