

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

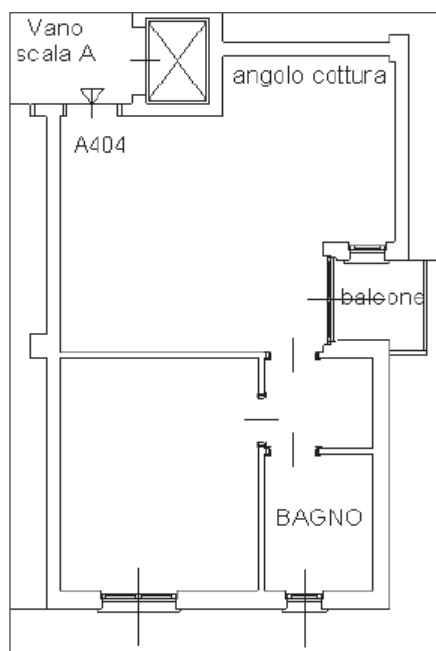
RGE 633/2022

LOTTO 7

Giudice delle Esecuzioni:

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

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



LOTTO 7

(rif. Immobili n.44 e 49 nella nota di trascrizione)

(Abitazione con cantina e box)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO UNICO

1.1. Descrizione del bene

1.1.1 ABITAZIONE CON CANTINA

Unità immobiliare sita in Garbagnate Milanese (MI) via P. Borsellino n. 41 (catastalmente via Gobetti, 41) consistente in: appartamento sito nella scala A e posto a piano quarto composto da: soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, disimpegno e balcone, con annessa cantina a piano interrato.

1.1.2 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 (box e terreno su cui era presente la palazzina ad appartamenti allo stato "rustico", ossia priva di ogni finitura) - 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 ABITAZIONE CON CANTINA

Intestato:

dati identificativi: **foglio 31, particella 155, subalterno 20**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 4; consistenza 3,5 vani; Superficie catastale: totale 59 mq
totale: escluse aree scoperte: 58 mq; rendita € 298,25

indirizzo: VIA P. GOBETTI n. 41 Edificio 3 Scala A Interno 404 Piano 4-S1;

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

*Nota dell'Esperto: il sottoscritto ha verificato sul posto che l'accesso al condominio avviene dalla via P. Borsellino, 41. Presumibilmente si tratta di un mancato aggiornamento alla toponomastica della visura catastale, che andrà rettificata.

Coerenze

Dell'appartamento: Da Nord in senso orario: altra u.i. e cortile condominiale, cortile condominiale, altra u.i., vano scale comune e altra u.i.

Della cantina: Da Nord in senso orario: altra u.i., passaggio comune, passaggio comune e altra u.i., passaggio comune.

1.3.2 AUTORIMESSA

Intestato:

dati identificativi: **foglio 31, particella 257, subalterno 11**

dati classamento: cat. **C/6**; classe 9; consistenza 20 m²; 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 all'interno di un edificio composto da quattro scale ed avente 5 piani fuori terra oltre un piano interrato. L'accesso avviene dalla via Borsellino, attraverso il cancello pedonale. Da qui, attraverso il vialetto interno ed il piano pilotis si accede al vano scale/ascensore "A" e da quest'ultimo si accede al pianerottolo comune su cui apre l'appartamento in oggetto.

- Struttura: cemento armato;
- facciate: intonaco e tinteggiatura;
- accesso: cancello esterno in metallo, androne scala A: porta in metallo e vetro;
- scala interna: a rampe con gradini in granito;
- ascensore: presente;

- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

A piano interrato 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.

L'amministratore del condominio segnalava inoltre che: *"Non vi sono delibere straordinarie. La situazione finanziaria e deliberativa dello stabile non lo permette. Vi sarebbe da intervenire su rifacimento centrale termica e centrale di raffrescamento estivo"*.

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

ABITAZIONE

Unità immobiliare sita in Garbagnate Milanese (MI) via Borsellino n. 41 scala A piano quarto composto da: soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, disimpegno e balcone, con annessa cantina a piano interrato.

- esposizione: Sud e Ovest;
- porta di accesso: blindata a battente;
- infissi esterni: telaio in metallo e vetro doppio;
- sistema di oscuramento: tapparelle;
- porte interne: in legno a battente;
- pareti: normalmente tinteggiate;
- pavimenti: parquet zona giorno e zona notte, gres ceramico nei bagni;
- rivestimenti: in ceramica nei bagni e nella cucina;
- plafoni: normalmente tinteggiati; si precisa che quasi tutte le abitazioni poste al piano 4 visionate presentavano segni di infiltrazione dalla copertura. Nella u.i. in oggetto non erano visibili ma non si può escludere che si manifestino in futuro.
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento e raffrescamento centralizzato con emissione tramite fan-coil;
- acqua calda sanitaria: centralizzata;
- servizi igienici: attrezzati con vaso igienico, bidet, lavabo, vasca e doccia;
- altezza dei locali: 2,88m;
- condizioni generali: discrete.

AUTORIMESSA

Unità immobiliare sita in Garbagnate Milanese (MI) via P. Gobetti consistente in: ampia autorimessa 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 2,65 m;
- condizioni generali: discrete.

2.4 Certificazioni energetiche

CORPO UNICO

Il sottoscritto ha effettuato ricerca presso il catasto energetico CEER. Risulta registrato A.P.E. relativo all'unità immobiliare in oggetto in data 24/02/2022 e valido fino al 24/02/2032. L'immobile risulta in classe energetica E con consumo 133,10 kWh/m²a – **all. 12** alla presente.

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 di locazione tra la società debitrice ed un privato. Il contratto risulta registrato presso l'ufficio di Treviglio il 17/01/2022 al n. 163 serie 3T con durata dal 10/01/2022 al 09/01/2026 – **all. 6** alla presente.

Il contratto ha data di registrazione antecedente alla data di trascrizione del pignoramento (27/06/2022).

Il canone di locazione indicato sul contratto è pari ad €200,00 mensili oltre spese.

3.3 .Giudizio di congruità canone di locazione

Il prezzo di mercato per la locazione di un due locali di queste dimensioni con box, in questa zona, risulta mediamente tra 320€ e 470 € 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 €213,00. Come già esposto, il canone previsto dal contratto è pari ad €200,00. Sulla base di parametri meramente matematici, il canone risulta essere vile per soli €13 di differenza. Si riporta per completezza che ai fini della correttezza e trasparenza, il valore indicato è quello più basso riportato dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate, fonte autorevole e riconosciuta da tutti.

E' opinione tecnica del sottoscritto Esperto che la sola differenza di €13 non sia vincolante per definire vile il canone di un bilocale in una zona decentrata come Garbagnate. Ad ogni modo i procedimenti di stima sono anche matematici. Ci si rimette al Giudice per la valutazione in diritto.

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

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 il lotto 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 Italo Tarsia 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:

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

Annotazione frazionamento in quota atto Notaio del 30/04/2010 rep. 14403/8203 trascritto a Milano 2 l'11/05/2010 ai nn. 59252/10187

A favore:

Contro:

Frazione € 219.600,00 (€ 122.000,00) Foglio 31 part. 155 sub. 20

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:

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:

- **Pignoramenti**

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

A favore:

Contro:

- **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 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:

APPARTAMENTO

Proprietà: 16,7700

Riscaldamento e raffrescamento: 18,0500

BOX

Proprietà: n.d.

6.1 Spese di gestione condominiale

APPARTAMENTO

- importo spese fisse annuali: € 1.988,50circa
- spese maturate nella gestione precedente: € 1.494,92
- spese gestione corrente preventivate: n.d.
- posizione debitoria riferita dall'Amministratore: 3.483,42
- cause in corso: n.d.

BOX

- importo spese fisse annuali: € 79,98 circa
- spese maturate nella gestione precedente: € 16,11
- spese gestione corrente preventivate: n.d.
- posizione debitoria riferita dall'Amministratore: € 96,09
- cause in corso: n.d.

L'amministratore del condominio segnalava inoltre che: *"Non vi sono delibere straordinarie. La situazione finanziaria e deliberativa dello stabile non lo permette. Vi sarebbe da intervenire su rifacimento centrale termica e centrale di raffrescamento estivo"*.

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

. In data 06/06/2023 il sottoscritto ha inviato richiesta per informazioni in merito a spese condominiali ed eventuali procedimenti giudiziari (**all. 13**). L'amministratore trasmetteva la comunicazione e la tabella riportante spese annue ordinarie annue e i debiti esercizio precedente. (**vedi allegato 13**).

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

APPARTAMENTO

Proprietà: 2,5155

BOX

Proprietà: 0,8040

6.4 Spese di gestione condominiale

- importo spese fisse annuali: n.d.
- spese maturate nella gestione 2022: € 36,20 Appartamento, € 154,90 Box
- 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:

In merito all'appartamento:

Dal confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici allegati all'ultimo stato autorizzato (condono n. 130/04) si sono riscontrate due difformità: negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia sono rappresentati un muro divisorio tra soggiorno e cottura e una "spalletta" in prossimità della porta di ingresso, non presenti alla data del sopralluogo; inoltre, il muro divisorio tra bagno e antibagno presenta una lieve differenza rispetto a quanto rappresentato nell'ultima pratica. Ai fini della regolarizzazione sarà necessario presentare CILA in sanatoria.

Le altezze interne corrispondono a quanto indicato nel Condono 126/04.

Dei costi per la CILA in sanatoria si terrà con nella tabella delle decurtazioni al valore del bene riportata al paragrafo 9 che segue.

In merito al box:

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato e gli elaborati grafici allegati all'ultimo stato autorizzato (condono n. 126/04) si è riscontrata una difformità nelle altezze. Nella pratica edilizia viene indicata l'altezza di 2,50m mentre l'altezza rilevata è di circa 2,65m. Ai fini della regolarizzazione sarà necessario presentare pratica in sanatoria relativamente all'intero condominio, poiché le altezze riguardano anche tutte le parti comuni. Il futuro proprietario dovrà presentare scheda catastale aggiornata rispondente allo stato di fatto.

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

In merito all'appartamento:

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato e la planimetria catastale non si sono riscontrate difformità nella distribuzione interna. Si è constatato che nelle planimetrie è indicata altezza netta interna 2,70m mentre l'altezza effettiva è pari a 2,88m circa. Si precisa che si tratta di mero errore materiale, in quanto il condono n. 126/04 ha sanato le altezze interne dei piani: lo stato rilevato risulta conforme a quanto presentato con il condono.

Ai fini della regolarizzazione catastale sarà necessario presentare planimetria catastale aggiornata. Dei relativi costi si terrà con nella tabella delle decurtazioni al valore del bene riportata al paragrafo 9 che segue.

In merito al box:

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 2,80m mentre l'altezza rilevata è di

circa 2,60m. Ai fini della regolarizzazione sarà necessario presentare planimetria catastale aggiornata. Dei relativi costi si 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 Abitazione con cantina

destinazione - CORPO UNICO	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
PIANO QUARTO				
Abitazione	mq.	56,8	100%	56,8
Balconi	mq.	2,8	30%	0,8
PIANO INTERRATO				
Cantina	mq.	5,0	30%	1,5
		64,5		59,1

8.1.2 Autorimessa

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

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

Abitazioni civili: prezzo min. 1.250€/mq prezzo max. 1.850€/mq

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

Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio: prezzo min. 1.500 €/mq max. 1.750 €/mq

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. I ferri del solaio risultano in più punti scoperti, e allo stato attuale non risulta rilasciata l'agibilità del fabbricato.

L'amministratore del condominio segnalava inoltre che: "Non vi sono delibere straordinarie. La situazione finanziaria e deliberativa dello stabile non lo permette. Vi sarebbe da intervenire su rifacimento centrale termica e centrale di raffrescamento estivo".

E' chiaro che allo stato attuale tutte queste problematiche condominiali implicano una spesa significativa che incide sensibilmente sul valore 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: € 101.500,00.

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico	A/3	59,1	€ 1.464,22	€ 86.500,00
Autorimessa	C/6	20,8	€ 721,15	€ 15.000,00
			TOTALE	€ 101.500,00

Totale LOTTO UNICO € 101.500,00

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)	€ 101.500,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 5.075,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: CILA in sanatoria per regolarizzazione modifiche interne e 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.	-€ 3.000,00
• Spese relative a lavori di manutenzione, adeguamenti impianti: verifica e adeguamento impianti. 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
	€ 92.925,00

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

€ 92.925,00

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

€ 69.693,75

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

Il prezzo di mercato per la locazione di un due locali di queste dimensioni con box, in questa zona, risulta mediamente tra 320€ e 470 € 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 €213,00. Come già esposto, il canone previsto dal contratto è pari ad €200,00. Sulla base di parametri meramente matematici, il canone risulta essere vile per soli €13 di differenza. Si riporta per completezza che ai fini della correttezza e trasparenza, il valore indicato è quello più basso riportato dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate, fonte autorevole e riconosciuta da tutti.

E' opinione tecnica del sottoscritto Esperto che la sola differenza di €13 non sia vincolante per definire vile il canone di un bilocale in una zona decentrata come Garbagnate. Ad ogni modo i procedimenti di stima sono anche matematici. Ci si rimette al Giudice per la valutazione in diritto.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

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

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

L'amministratore del condominio segnalava che: "Non vi sono delibere straordinarie. La situazione

finanziaria e deliberativa dello stabile non lo permette. Vi sarebbe da intervenire su rifacimento centrale termica e centrale di raffrescamento estivo".

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 ed elaborato planimetrico
- all. 2.** planimetria catastale A3 e C6
- all. 3.** visura storica catastale A3 e C6
- all. 4.** rilievo fotografico
- all. 5.** Pianta da rilievo metrico A3 e 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.** Copia facsimile APE
- all. 13.** Richiesta di informazioni all'amministratore del supercondominio e documenti ricevuti
- all. 14.** copia privacy della perizia

MODULARIO
F. rig. rend. 487



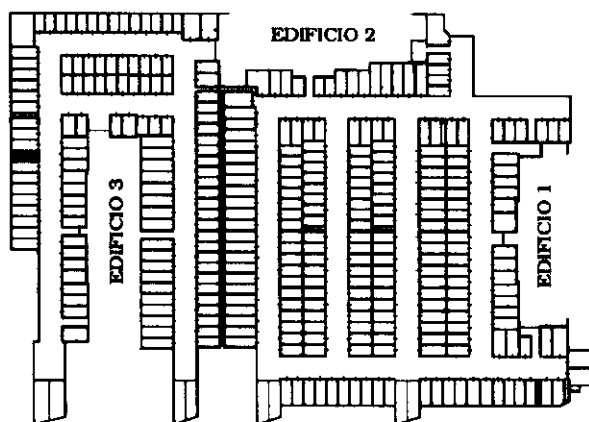
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

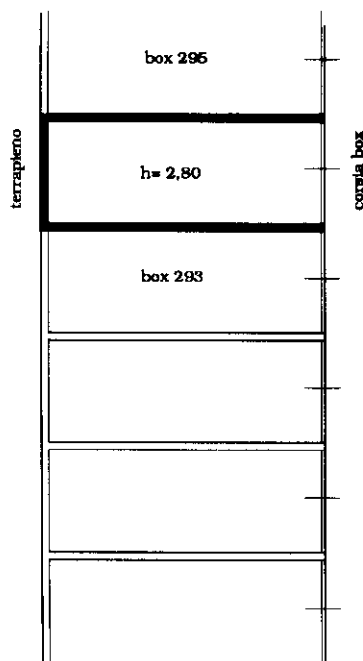
LIRE
250

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

PLANIMETRIA - rapp. 1:2000



**Piano interrato
Box 294**



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

29 1991 04408

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

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

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

Identificativi catastali

Iscritto all'albo de **geometri**
della provincia di **Milano** n. **5203**
data **22-07-1991** Firma *C. Agli*

Data presentazione: 29/07/1991 - Data: 02/05/2023 - n. T318060 - Richiedente: BTTRSN74E56F205S
Totale schede **31** Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)

n. sched. **257** sub **11**

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano

Dichiarazione protocollo n. MI0012785 del 12/01/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Garbagnate Milanese

Via Piero Gobetti

civ. 41

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 31

Particella: 155

Subalterno: 20

Compilata da:
Andena Stefano

Iscritto all'albo:
Geometri

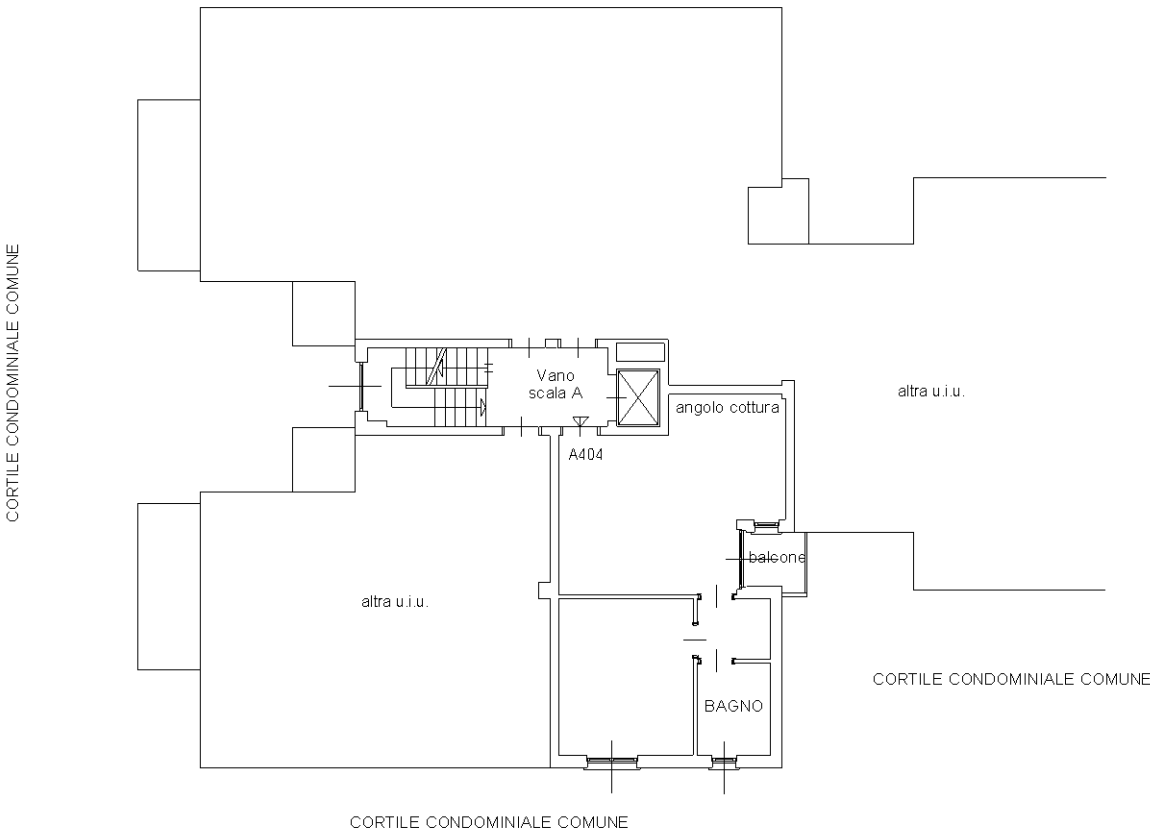
Prov. Milano

N. 10085

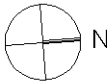
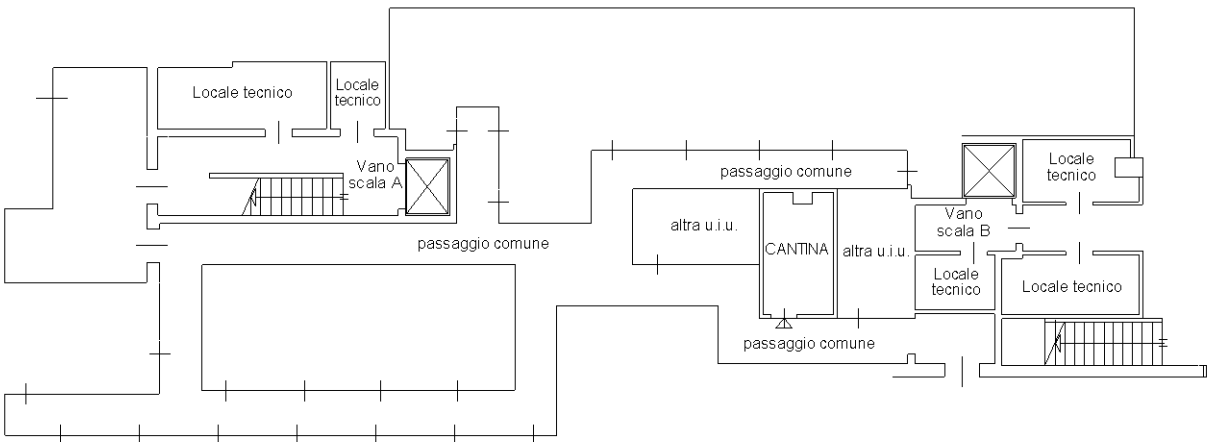
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO QUARTO – H=2.70 mt
ABITAZIONE



PIANO PRIMO INTERRATO – H=2.99 mt
CANTINA



Ultima planimetria in atti

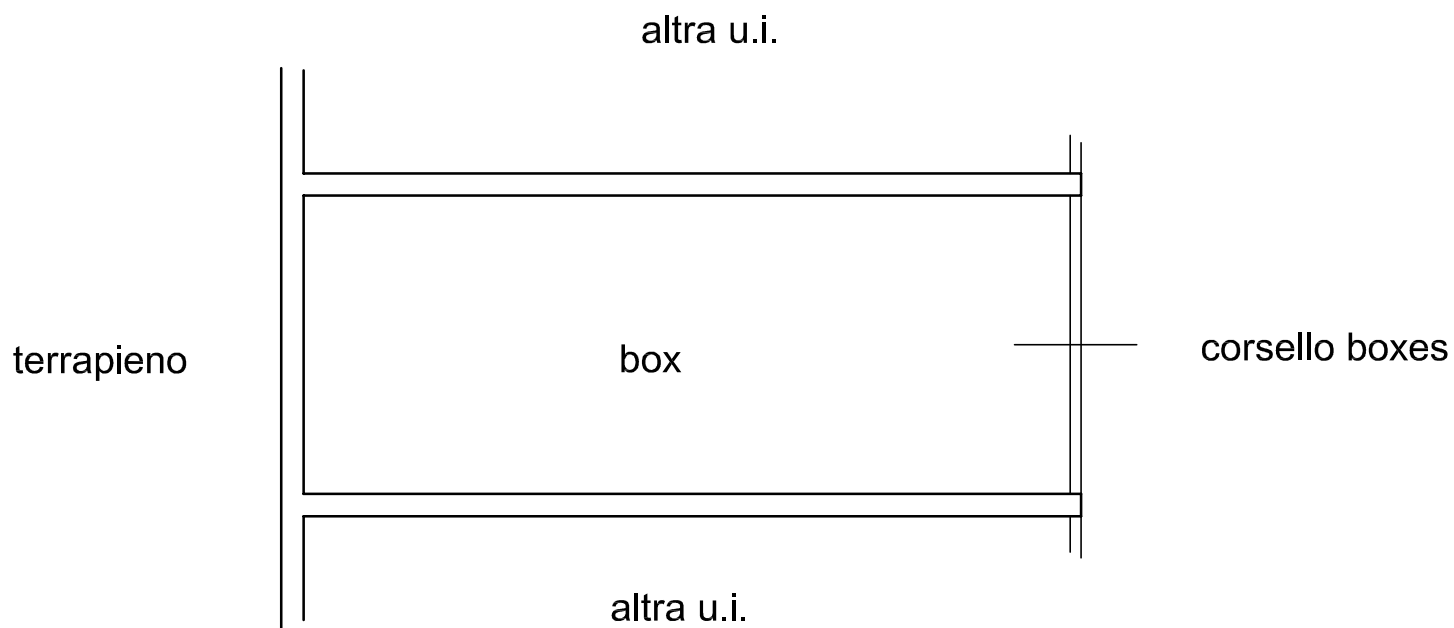




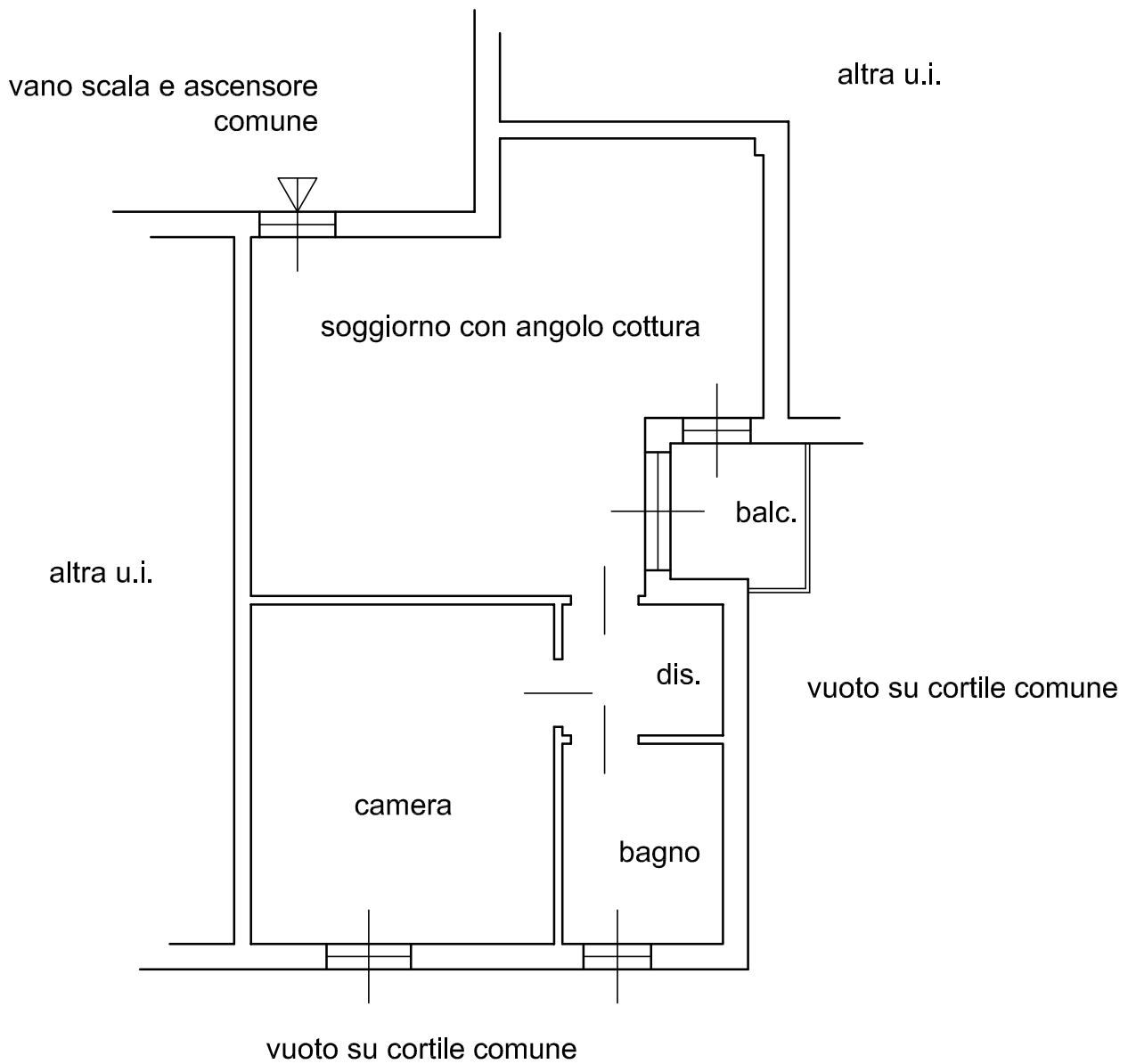




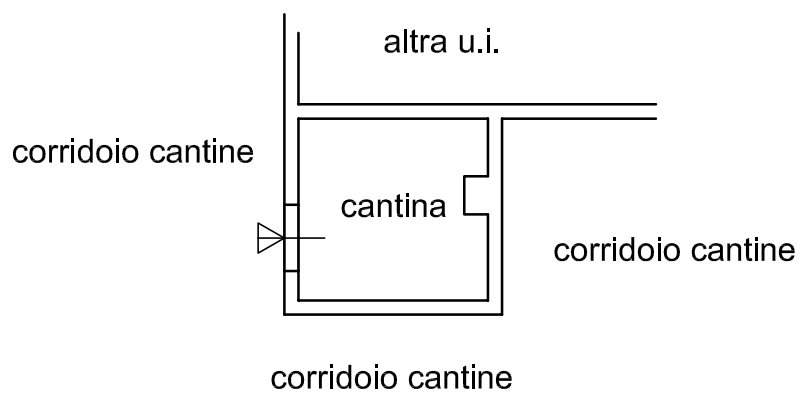




PIANO INTERRATO



PIANO QUARTO SCALA A



PIANO INTERRATO