

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

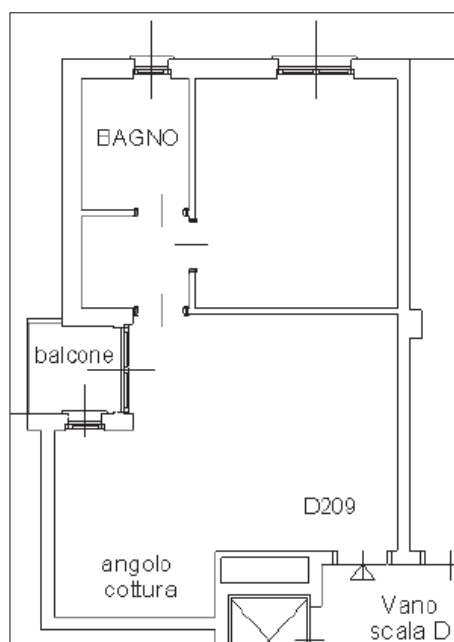
RGE 633/2022

LOTTO 16

Giudice delle Esecuzioni:

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

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



INDICE SINTETICO

Diritto e quote pignorati: PIENA PROPRIETÀ per 1/1

Dati Catastali**Appartamento con cantina**

Bene in Garbagnate Milanese via P. Borsellino n. 41 (catastalmente via Gobetti, 41)

Categoria: **A/3** [abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **31**, particella **155**, subalterno **42**

Stato occupativo

Alla data del sopralluogo l'appartamento era libero da cose e da persone.

Contratti di locazione in essere

L'immobile pignorato risulta locato con un contratto ultranovennale trascritto a Milano 2 in data 02/12/2016, con ha data di registrazione antecedente alla data di trascrizione del pignoramento (27/06/2022). Dalle ispezioni ipotecarie eseguite non risulta la risoluzione del contratto ultranovennale.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Piena proprietà – da libero: € 77.250,00

Piena proprietà – da occupato: € 57.937,50

-

LOTTO 16

(rif. Immobile n.35 nella nota di trascrizione)

(Abitazione con cantina)**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 D e posto a piano secondo composto da: soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, disimpegno, ripostiglio e balcone, con annessa cantina 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 (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 42**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 4; consistenza 3,5 vani; Superficie catastale: totale 58 mq
totale: escluse aree scoperte: 57 mq; rendita € 298,25

indirizzo: VIA P. GOBETTI n. 41 Edificio 3 Scala D Interno 209 Piano 2-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., vano scale comune e altra u.i., altra u.i. e cortile condominiale, cortile condominiale.

Della cantina: Da Nord in senso orario: altra u.i. su tre lati, passaggio comune.

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 "D" 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 D: 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 D piano secondo composto da: soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, disimpegno, ripostiglio 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;
- 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.

2.4 Certificazioni energetiche

CORPO UNICO

Il sottoscritto ha effettuato ricerca presso il catasto energetico CEER. Risulta registrato A.C.E. relativo all'unità immobiliare in oggetto in data 07/11/2016 e valido fino al 07/11/2026. L'immobile risulta in classe energetica C con consumo 71,69 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 incaricato della società debitrice che aveva la disponibilità delle chiavi, ed era libero da persone e cose.

3.2 Esistenza contratti di locazione

L'immobile pignorato risulta locato con un contratto ultranovennale alla società con data di registrazione antecedente alla data di trascrizione del pignoramento (27/06/2022):

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, e riferito alla locazione di appartamento ed un box, è pari ad €200,00 mensili oltre spese.

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite non risulta la risoluzione del contratto ultranovennale.

E' doveroso segnalare in primo luogo che l'appartamento era libero da cose e persone; in secondo luogo, che il contratto ultranovennale, seppure non risulta risolto dai registri della conservatoria, originariamente comprendeva appartamento sub. 42 e box sub. 61.

Attualmente, il box sub. 61 risulta locato con un contratto datato 2017 unitamente all'appartamento sub. 43.

Il prezzo riportato nel contratto ultranovennale per questo cespite comprendeva anche il box, che non risulta più locato insieme all'immobile in oggetto.

3.3 .Giudizio di congruità canone di locazione

Il prezzo di mercato per la locazione di un due locali di queste dimensioni, in questa zona risulta mediamente tra 250€ e 370 € 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 €166,70. Come già esposto, il canone previsto dal contratto ultranovennale è pari ad €200,00.

Il prezzo di locazione del solo appartamento si ritiene congruo. Qualora con questo contratto fosse stato locato anche il box, il canone non sarebbe congruo perché inferiore ad €213,00.

Ci si rimette al Giudice per la valutazione in diritto.

Come già esposto, alla data del sopralluogo l'appartamento appariva libero da cose e persone.

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 _____ 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 frazionamento in quota atto Notaio del 30/04/2010 rep. 14403/8203 trascritto a Milano 2 l'11/05/2010 ai nn. 59252/10187 Frazione € 130.000,00 (€ 100.000,00) Foglio 31 part. 155 sub. 42

A favore:

Contro:

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: Cassa di risparmio di Asti SpA con sede in Asti c.f. 00060550050

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: 16,8200

Riscaldamento e raffrescamento: 17,7400

6.1 Spese di gestione condominiale

- importo spese fisse annuali: € 1.890,79 circa
- spese maturate nella gestione precedente: € 5.880,18
- spese gestione corrente preventive: n.d.
- posizione debitoria riferita dall'Amministratore: € 7.770,97
- 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: 2,5230

6.4 Spese di gestione condominiale

- importo spese fisse annuali: n.d.
- spese maturate nella gestione 2022: € 36,31
- spese gestione corrente preventive: 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 (condono n. 130/04) si è riscontrata una difformità interna nella divisione della zona cottura dalla zona soggiorno ed una spalletta in muratura nei pressi dell'ingresso, indicata negli elaborati ma non presente alla data del sopralluogo oltre ad una differente sagoma del bagno e dell'antibagno. Si è riscontrata inoltre la formazione di un locale ripostiglio all'interno del disimpegno. 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 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 piccola difformità riguardante la formazione di un piccolo locale ripostiglio all'interno del disimpegno. 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.

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 SECONDO				
Abitazione	mq.	56,8	100%	56,8
Balconi	mq.	2,8	30%	0,8
PIANO INTERRATO				
Cantina	mq.	4,3	30%	1,3
		63,8		58,9
		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: € 85.000,00.

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico	A/3	58,9	€ 1.443,83	€ 85.000,00
			TOTALE	€ 85.000,00

Totale LOTTO UNICO € 85.000,00

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)	€ 85.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 4.250,00
• 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
	€ 77.250,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 77.250,00
--	--------------------

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni OCCUPATO	€ 57.937,50
--	--------------------

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

Il prezzo di mercato per la locazione di un due locali di queste dimensioni, in questa zona risulta mediamente tra 250€ e 370 € 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 €166,70. Come già esposto, il canone previsto dal contratto ultranovennale è pari ad €200,00.

Il prezzo di locazione del solo appartamento si ritiene congruo. Qualora con questo contratto fosse stato locato anche il box, il canone non sarebbe congruo perché inferiore ad €213,00.

Ci si rimette al Giudice per la valutazione in diritto.

Come già esposto, alla data del sopralluogo l'appartamento appariva libero da cose e persone.

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

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: 42

Compilata da:
Andena Stefano

Iscritto all'albo:
Geometri

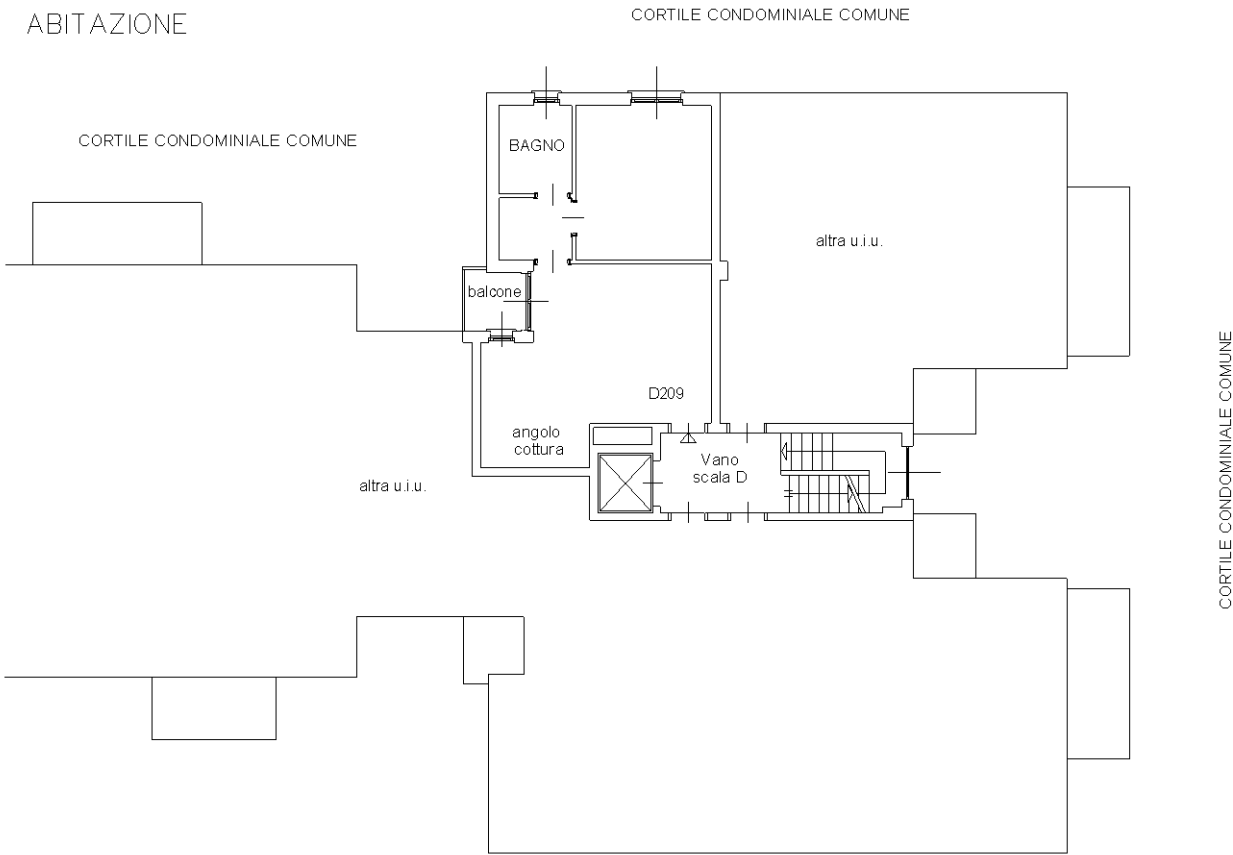
Prov. Milano

N. 10085

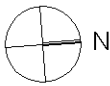
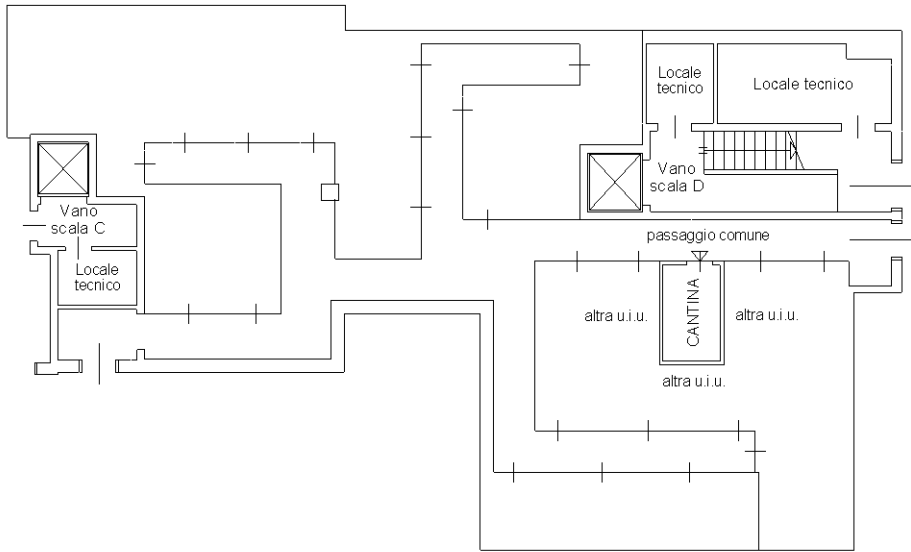
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO SECONDO – H=2.70 mt
ABITAZIONE



PIANO PRIMO INTERRATO – H=2.99 mt
CANTINA



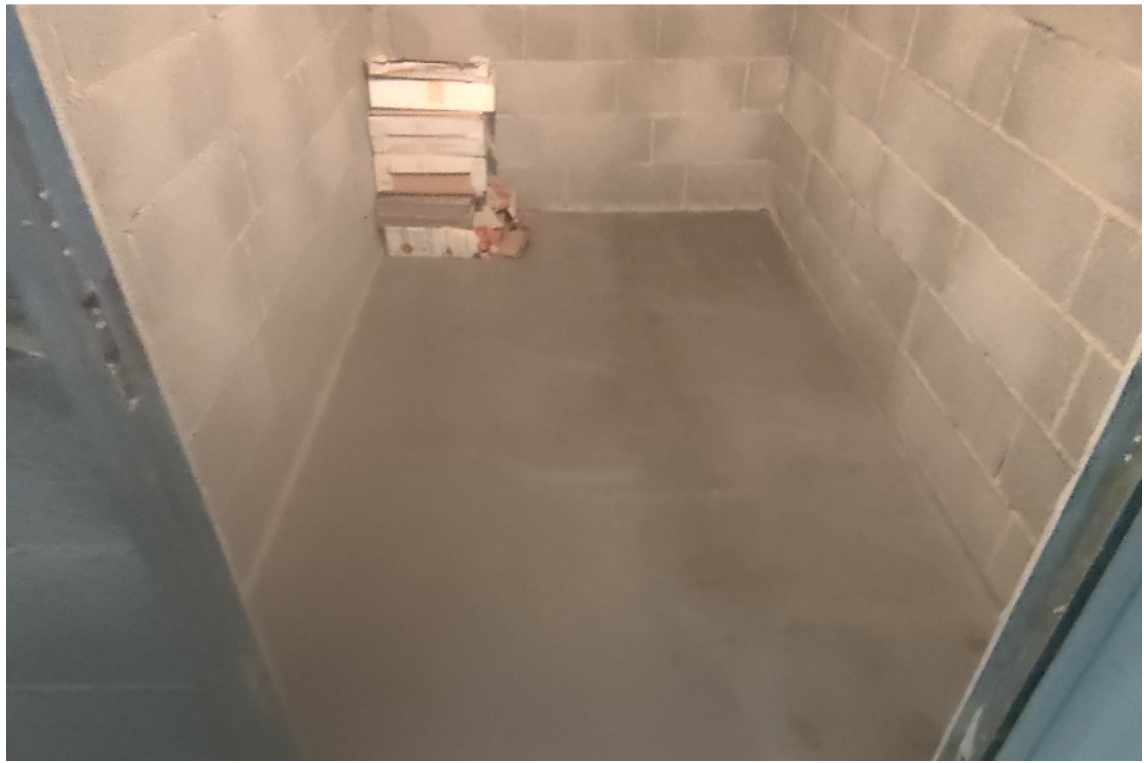
Ultima planimetria in atti









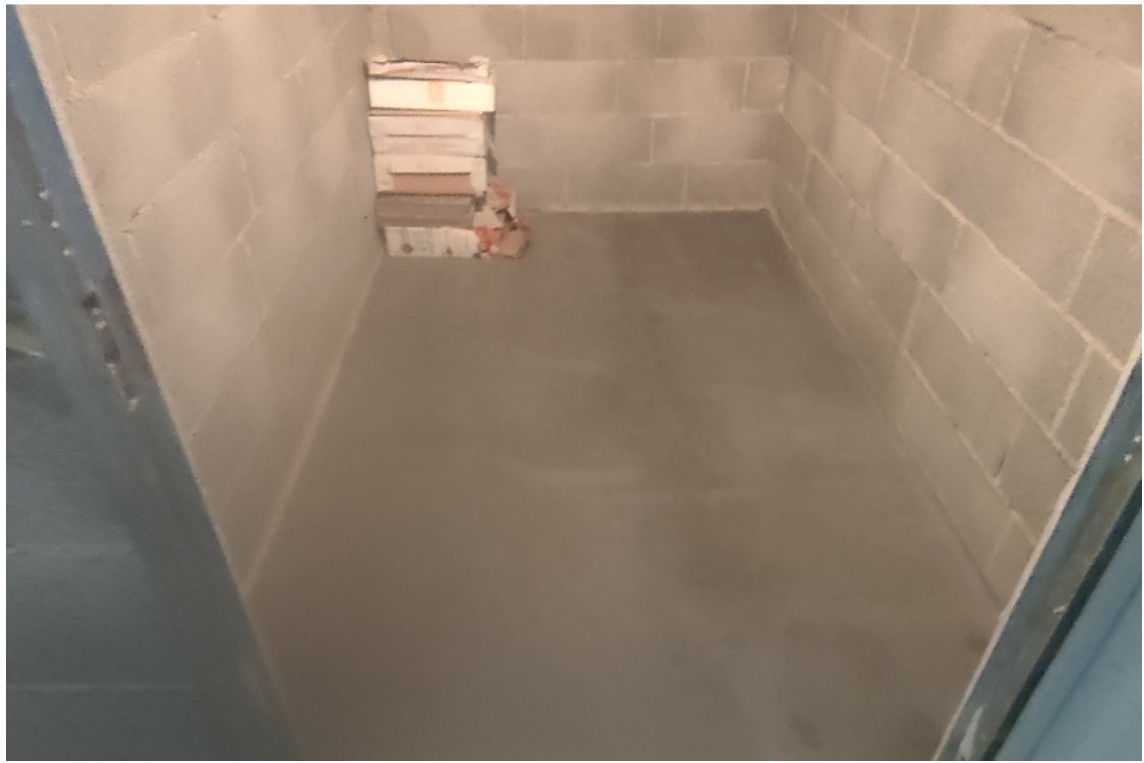


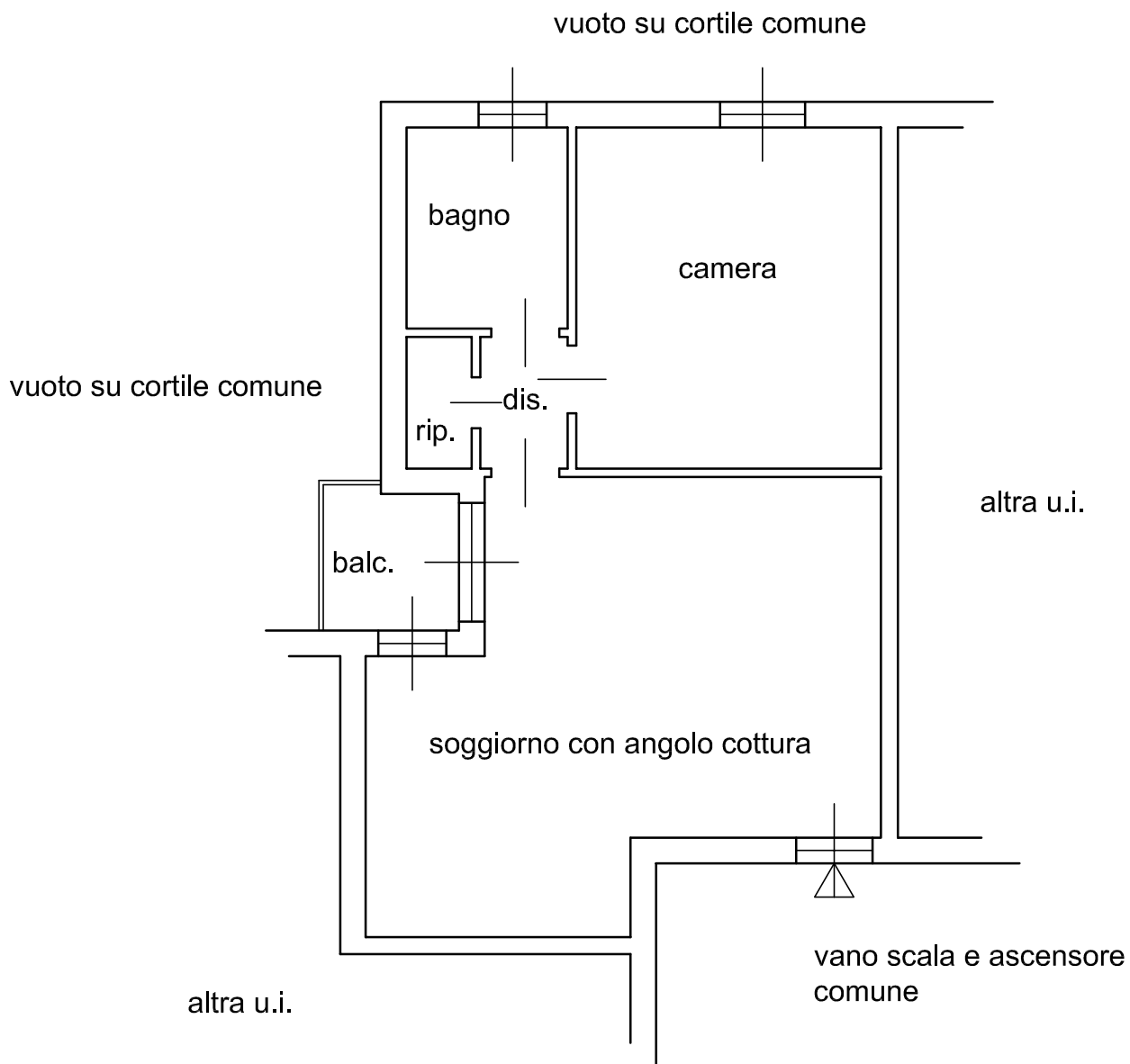




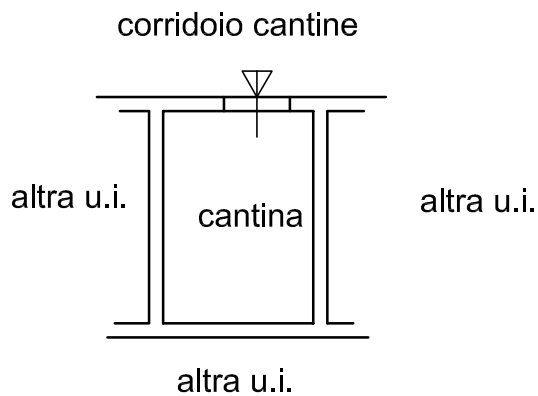








PIANO SECONDO SCALA D



PIANO INTERRATO