

## Tribunale di Milano

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED] quale mandataria con rappresentanza del  
[REDACTED]

contro: [REDACTED]

R.G.E. n. **192/2018**

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa Caterina TRENTINI**

Custode: **Avv. Adriana Trapa**

Udienza: **16.05.2019 h. 11.45**

Creditori Interventuti: [REDACTED]

Creditori iscritti non intervenuti: nessuno.

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Bene in Comune di Garbagnate Milanese (MI)  
Via Varese, 18**

**LOTTO 1**

**Appartamento al piano primo con annessa cantina**

Esperto alla stima: **Arch. Luigi Carretta**

Codice fiscale: [REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]

Studio in: Via Lampugnano 105 - Milano

Telefono: 0233496095

Email: luigi.carretta@archimia.it

Pec: luigi.carretta@pct.pecopen.it

R.G.E. 192/2018

STUDIO ARCHIMIA

Milano 20151 - Via Lampugnano, 105 - Tel. 02.33.49.60.95 - e-mail archimia@archimia.it



**INDICE**

<b>1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI</b> .....	<b>3</b>
<b>1.2 DESCRIZIONE SOMMARIA</b> .....	<b>3</b>
<b>1.3 STATO DI POSSESSO</b> .....	<b>4</b>
<b>1.4 VINCOLI E ONERI GIURIDICI</b> .....	<b>4</b>
1.4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....	4
1.4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura .....	4
<i>Iscrizioni:</i> .....	4
<i>Pignoramenti:</i> .....	4
<i>Altre trascrizioni:</i> .....	4
<i>Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:</i> .....	4
<b>1.5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	<b>5</b>
1.5.1 Spese di gestione condominiale.....	5
1.5.2 Attestazione di Prestazione Energetica .....	5
<b>1.6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	<b>5</b>
1.6.1 Attuali proprietari:.....	5
1.6.2 Precedenti proprietari:.....	5
<b>1.7 PRATICHE EDILIZIE</b> .....	<b>5</b>
1.7.1 Descrizione.....	6
<b>1.8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	<b>8</b>
1.8.1 Criterio di stima .....	8
1.8.2 Fonti d'informazione .....	8
1.8.3 Valutazione lotto.....	8
1.8.4 Giudizio di comoda divisibilità .....	9
1.8.5 Prezzo base d'asta del lotto.....	10
<b>ALLEGATI:</b> .....	<b>10</b>



**LOTTO 1 (unico):** Appartamento al piano primo

- La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Si**
- La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **Si**

**1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

In Comune di Garbagnate Milanese (MI), via Varese n. 18 (con retro su Piazza Giovanni XXIII n. 3):

- Appartamento posto al primo piano composto da: ingresso, cucina abitabile, camera, bagno e ripostiglio oltre ad un balcone con annesso vano di cantina al piano interrato.

**Quota e tipologia del diritto:**

- o Quota di 1/1 di [redacted] Piena proprietà  
Cod. Fiscale: [redacted]

Identificazione al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] con sede in [redacted] per la quota di 1/1.  
Foglio 15, particella 291, subalterno 4, scheda catastale prot. 0573297 del 15.04.1964, indirizzo via Varese, 18 (Piazza Giovanni XXIII n. 3 sulla visura), piano 1-S1, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 57 m<sup>2</sup>, rendita € 253,06.

Confini (da nord in senso orario):  
altra proprietà; piazza Giovanni XXIII; altra proprietà;  
vano scala e altra proprietà.

**Si dichiara la conformità catastale dell'appartamento.**

La disposizione dei locali corrisponde alla planimetria catastale allegata.

Osservazioni dell'esperto

L'intestazione presente sulla visura catastale non è aggiornata. E' infatti riportata come intestataria la ditta [redacted] e non l'attuale proprietaria signora [redacted]. Inoltre, si segnala che nell'atto di provenienza le coerenze est ed ovest sono tra loro invertite.

**1.2 DESCRIZIONE SOMMARIA**

- **Caratteristiche zona:** centrale. La via Varese è situata nella zona centrale del comune di Garbagnate Milanese e ha una connotazione urbanistica a prevalenza residenziale e commerciale.
- **Area urbanistica:** prevalentemente residenziale a traffico locale, con parcheggi liberi. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- **Importanti centri limitrofi:** Lainate; Arese; Cesate.
- **Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale, artigianale, terziario, agricolo.
- **Attrazioni paesaggistiche:** Parco delle Groane; canale Villoresi.
- **Attrazioni storiche:** nulla da segnalare.
- **Servizi offerti dalla zona:** nulla da segnalare.
- **Principali collegamenti pubblici:** sufficientemente collegata. Ferrovie Nord



Milano linea Milano - Saronno, stazioni di Garbagnate Centro e Garbagnate Parco delle Groane. Garbagnate Milanese dista circa 15 km da Milano ed è servita dall'autostrada Milano Laghi, uscita Saronno e dalla strada provinciale ex SS 233 Varesina

### 1.3 STATO DI POSSESSO

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate - U.T. di Gorgonzola, è stato accertato che non risultano registrati contratti di locazione avente ad oggetto l'unità in esame e come soggetto "dante causa" l'esecutata, così come riportato nella dichiarazione qui allegata.  
L'appartamento al momento del sopralluogo risultava abitato dalla sola esecutata. L'immobile è pertanto da considerarsi libero.

### 1.4 VINCOLI E ONERI GIURIDICI

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.
- Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: come risulta dalla certificazione notarile presente agli atti, alla signora [REDACTED] la metà indivisa dell'immobile oggetto della presente procedura era pervenuta giusto verbale di separazione con assegnazione d'immobili, decreto del Tribunale di Milano del [REDACTED] 3 trascritto il [REDACTED] 3 ai nn. [REDACTED] da [REDACTED]
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno.
- Altre limitazioni d'uso: nessuna.

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

##### Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per la somma complessiva di [REDACTED] (mutuo euro [REDACTED]).  
Debitore non datore d'ipoteca: [REDACTED] di [REDACTED].  
Iscritta a Milano 2 in data 04/08/2004 ai nn. 119164/28689.
- Ipoteca legale a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] per la somma complessiva di € [REDACTED] (capitale euro [REDACTED]).  
Iscritta a Milano 2 in data 08/06/2007 ai nn. 87827/23520.

##### Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] per un credito complessivo di euro [REDACTED] oltre interessi e spese.  
Trascritto a Milano 2 in data 16.02.2018 ai nn. 19786/12854.

##### Altre trascrizioni:

- nessuna.

##### Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- acquisita copia del titolo di provenienza non presente agli atti;

R.G.E. 192/2018



- acquisite scheda catastale e visura catastale non presenti agli atti;
- acquisita copia del verbale di separazione non presente agli atti.

Quanto acquisito viene allegato alla presente relazione.

## 1.5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

### 1.5.1 Spese di gestione condominiale

Sulla base della dichiarazione rilasciata al sottoscritto dall'amministratore pro tempore rag. [REDACTED], si segnala quanto segue:

- l'ammontare medio annuo delle spese ordinarie condominiali di competenza del bene in esame è pari a € 900,00 circa.
- Alla data del 18 marzo 2019 il debito complessivo che riguarda le spese ordinarie relative all'ultimo biennio è pari a € 929,00.

Si allega la dichiarazione sopra citata inviata al sottoscritto a mezzo mail.

### 1.5.2 Attestazione di Prestazione Energetica

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso il CENED in data 25.09.2018 non risulta presente l'attestato di prestazione energetica.

## 1.6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 1.6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] a - Piena proprietà per la quota di 1/1 Cod. Fiscale [REDACTED] dal 16.12.1985; relativamente alla quota di 1/2, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Dott. D'Ippolito Salvatore di Milano repertorio n. 14019; trascritto a Milano 2 in data 14.01.1986 ai nn. 5473/4390; relativamente alla rimanente quota di 1/2 in forza di verbale di separazione con assegnazione d'immobili decreto del Tribunale di Milano del 22.04.1988 trascritto il 26.05.1988 ai nn. 41508/30119 da potere di [REDACTED], [REDACTED]

### 1.6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] - Piena proprietà per la quota di 1/1 Cod. Fiscale [REDACTED] dal 06.06.1977 in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Mario Grossi di Corbetta repertorio n. 5508, trascritto a Milano 2 in data 06.07.1977 ai nn. 30709/25664 dalla società [REDACTED]

## 1.7 PRATICHE EDILIZIE

Ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 così come modificata dal D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e loro successive modifiche ed integrazioni, le opere relative all'edificazione dell'edificio di cui l'appartamento in esame fa parte sono iniziate anteriormente al 1 settembre 1967.

Al fine di una più completa verifica il sottoscritto in data 19.02.2019 ha protocollato a mezzo mail la richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Garbagnate Milanese. A seguito di accesso svolto in data 15.03.2019 è stato possibile acquisire copia del

R.G.E. 192/2018

Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 66/1961 rilasciata al [redacted] ed ha accertato che successivamente non sono state depositate richieste per modifiche necessitanti atti autorizzativi o concessioni in sanatoria ai sensi della normativa suddetta inerenti l'immobile in esame.

Si segnala che nel corso del sopralluogo è stata riscontrata una completa conformità tra lo stato di fatto e quanto rappresentato sulla planimetria del piano tipo autorizzata dal Comune e quanto rappresentato sulla planimetria catastale n. 0573297 protocollata in data 15.04.1964.

Si allega copia dei documenti sopra citati.

Quanto alla necessità della documentazione prevista dall'art. 30 comma 2 del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia), l'esperto dichiara che il certificato di destinazione urbanistica non è necessario in quanto trattasi di edificazioni le cui residue quote di terreno scoperto costituiscono pertinenze degli edifici stessi, i quali risultano censiti al N.C.E.U. e le aree sono inferiori a 5.000 m<sup>2</sup>.

#### **Conformità edilizia**

A seguito del sopralluogo presso il bene oggetto di procedura ed a seguito delle verifiche espletate presso gli uffici comunali competenti è stata constatata la completa conformità tra quanto esistente e quanto autorizzato.

**Si dichiara pertanto la conformità edilizia.**

#### **Strumento urbanistico**

Nel vigente P.G.T.:

- l'immobile ha destinazione d'uso "Abitativa";
- immobile soggetto a convenzione: No;
- immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: no.
- elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? nessuno.

#### **Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

##### **1.7.1 Descrizione**

In Comune di Garbagnate Milanese, in via Varese n. 18.

L'appartamento fa parte di un edificio di 4 piani fuori terra oltre ad un piano interrato con caratteristiche di edilizia economica edificato nella prima metà degli anni '60 del secolo scorso.

L'edificio è identificato con il mappale 291 del foglio 15, ed ha una pianta rettangolare con lato maggiore disposto trasversalmente alla via Varese.

L'appartamento è costituito da ingresso, cucina abitabile, camera da letto, bagno e ripostiglio oltre a un balconè e con annesso vano di cantina al piano interrato.

#### Caratteristiche strutturali generali

**Balconi** = in aggetto con soletta in c.a.; parapetto in vetro smerigliato con telaio in ferro a disegno semplice; accessibile dalla cucina; condizioni: buone.

**Copertura** = piana; condizioni: non ispezionata.

**Scale** = tipologia: a rampe parallele;  
materiale: c.a con rivestimento in marmo; ubicazione: interna;  
servoscala: assente;

**Struttura** = travi e pilastri in c.a.; condizioni: buone.



Componenti edilizie e costruttive**Pareti esterne**

= laterizi; coibentazione: non ispezionata.

**Rivestimento**

= mattoni a vista con fasce marcapiano; condizioni: discrete.

Impianti comuni**Ascensore** = presente.**Citofonico** = tipologia: audio; condizioni: sufficienti.**Elettrico** = tipologia: sottotraccia; tensione: 220V; condizioni: sufficienti.**Gas** = tipologia: con tubazioni a vista; alimentazione: metano.**Idrico** = tipologia: sottotraccia; alimentazione: acquedotto.**Termico** = Tipologia: condominiale centralizzato con alimentazione a gas metano solo per il riscaldamento; per la produzione di acqua calda sanitaria è presente una caldaietta a gas, collocata in cucina collegata a canna fumaria comune.

Sono assenti le Dichiarazioni di Conformità (o le Dichiarazioni di Rispondenza) degli impianti.

Finiture interne

L'appartamento si presenta con finiture dell'epoca e complessivamente in discrete condizioni generali di conservazione e manutenzione.

**Pavimentazione:** piastrelle di marmette 25x25 in tutti i locali con colori differenti.**Rivestimento:** intonaco di gesso tintecciato di bianco nell'ingresso, ripostiglio e cucina ad eccezione della parete attrezzata dove è in linoleum; bagno con piastrelline mosaico fino h 1,60 m oltre tinta bianca; camera con tappezzeria.**Plafoni:** tintecciati di colore bianco in tutti i locali.**Dotazione bagno:** lavabo, wc, bidet e vasca oltre lavatrice.**Serramenti:** in legno dell'epoca con vetro singolo; parti oscuranti costituite da tapparelle in pvc con comando a cinghia manuale.**Portoncino d'ingresso:** in legno ad anta unica con spioncino.**Porte interne:** in legno con specchiatura in vetro in bagno, camera e ripostiglio, a soffietto in pvc in cucina.**Impianto elettrico:** interruttori, prese e punti luce in quantità sufficiente ed in posizioni idonee, dell'epoca. Quadretto di utenza in ingresso provvisto di interruttore differenziale.**Impianto di riscaldamento:** condominiale centralizzato con alimentazione a gas metano con terminali di emissione costituiti da radiatori in ghisa con valvole termostatiche e ripartitori dei consumi. Per la produzione di acqua calda sanitaria è presente una caldaietta a gas, collocata in cucina, collegata alla canna fumaria comune.**Impianto di raffrescamento:** assente.

La superficie dell'appartamento è così articolata:

• Appartamento.....	mq	52,00
• Balcone.....	mq	3,15
• Cantina.....	mq	10,64

L'appartamento ha un'altezza interna di m 2,96 sebbene sulla scheda catastale sia indicata un'altezza di m 3,20.



## 1.8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 1.8.1 Criterio di stima

È stato impiegato il metodo analogico-comparativo. Esso mira ad individuare il valore dell'immobile da stimare in base al confronto con le transazioni di immobili consimili – per ubicazione, destinazione, consistenza, condizioni manutentive, stato occupativo – avvenute nell'epoca della stima. Al parametro di confronto – il prezzo unitario ricavato da approfondite ed attendibili indagini di mercato – sono poi apportati i correttivi che gli scostamenti tra i prodotti edilizi presi a base della comparazione e quello da valutare – rendono necessari. Dell'immobile è stata calcolata la superficie commerciale. Essa è la somma pesata delle superfici delle diverse parti che compongono il bene oggetto di stima. È stata pertanto considerata per intero la superficie lorda dell'unità immobiliare, vale a dire la superficie delimitata dal profilo esterno dei muri perimetrali e il 50% di quelli di confine con altre proprietà, anche comuni, la quota del 25% del balcone e del 20% della cantina.

### 1.8.2 Fonti d'informazione

1. Catasto di Milano
2. Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
3. Uffici del registro di Milano
4. Indagini di mercato presso Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare della zona
5. Siti web specializzati in annunci immobiliari
6. Banca dati dell'Agenzia del Territorio – O.M.I. osservatorio del mercato immobiliare
7. Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia della Camera di Commercio n. 53 – 1° semestre 2018.

### 1.8.3 Valutazione lotto

Il sottoscritto, in considerazione delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile, delle finiture e dei relativi stati manutentivi, ha rilevato quanto segue.

#### Indagini di mercato

Dopo aver svolto le più opportune indagini nel Comune di Garbagnate Milanese, in zona centrale, il sottoscritto ha riscontrato prezzi di offerte di vendita per beni consimili per consistenza e ubicazione che oscillano tra 1.000,00 e i 1.600,00 €/m<sup>2</sup> per gli appartamenti.

#### Agenzia del Territorio

I valori pubblicati sulla banca dati dell'Agenzia del Territorio, 1° semestre 2018, indicano per il Comune di Garbagnate Milanese, Zona centrale, Codice B1, Villorosi, Peloritana, Ferrovia, destinazione Residenziale:

- per abitazioni di tipo civile con uno stato conservativo "normale", da € 1.250,00/m<sup>2</sup> a € 1.600,00/m<sup>2</sup>.

#### Bollettino Camera di Commercio

Il sottoscritto ha inoltre considerato che la "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia" n. 53 – 1° semestre 2018, per il Comune di Garbagnate Milanese indica da € 900,00/m<sup>2</sup> a € 1.100,00/m<sup>2</sup> il valore per unità di superficie degli appartamenti vecchi ubicati in centro.

R.G.E. 192/2018





I suddetti valori possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione degli immobili.

Tutto ciò considerato, l'esperto ha ritenuto equo per il bene pignorato, applicare il valore unitario di **€ 1.100,00/m<sup>2</sup>**, moltiplicato per le superfici e corretto con opportuni coefficienti in funzione della loro destinazione, così come riportato nella sottostante tabella.

TABELLA DI CALCOLO					
Destinazione	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	€/ m <sup>2</sup>	Valore intero
Appartamento	m <sup>2</sup> 52,00	1,00	m <sup>2</sup> 52,00	1.100,00	€ 57.200,00
Balcone	m <sup>2</sup> 3,15	0,25	m <sup>2</sup> 0,78	1.100,00	€ 858,00
Cantina	m <sup>2</sup> 10,64	0,20	m <sup>2</sup> 2,13	1.100,00	€ 2.343,00
<b>Totale</b>	m <sup>2</sup> 65,79		m <sup>2</sup> 54,91	<b>1.100,00</b>	<b>€ 60.401,00</b>

Decurtazione ed aggiustamenti della stima del valore intero:

1. Riduzione del 5%  
dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 5%).....€ 3.020,05
2. Rimborso **forfettario** di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (vedi cap. 1.5.1).....€ 929,00
3. Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale..... € 0,00
4. Cancellazione trascrizioni/iscrizioni a carico dell'acquirente..... € 000,00
5. Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico della procedura: gli oneri di cancellazione sono stati calcolati tenendo conto degli attuali costi fissi stabiliti dall'Agenzia del Territorio. Considerate le formalità gravanti sul bene, il costo complessivo per la cancellazione a carico della procedura è il seguente: 19.200,44  
 n. 1 pignoramento .....= € 294,00+  
 n. 1 ipoteca legale di 19.200,44x0,5%+35,00+59,00...= € 262,00 +  
 n. 1 ipoteca volontaria .....= € 35,00=  
 per un totale di .....= € 591,00#

#### 1.8.4 Giudizio di comoda divisibilità

L'unità in esame non è comodamente divisibile.

Tabella riepilogativa decurtazioni	
Valore intero del lotto	€ 60.401,00 -
Decurtazione 5%	€ 3.020,05 -
Spese tecniche edilizie-catastali	€ 0,00 -
Spese condominiali dell'ultimo biennio	€ 929,00 =
<b>Totale</b>	<b>€ 56.451,95 #</b>

**1.8.5 Prezzo base d'asta del lotto****Libero**

– Valore intero del bene al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.....	€	56.451,95
– <b>Valore arrotondato</b>	€	<b>56.000,00</b>

**Occupato**

– <b>Valore arrotondato</b>	€	<b>50.000,00</b>
-----------------------------	---	------------------

Milano, 11 aprile 2019

L'Esperto  
**Arch. Luigi Carretta****ALLEGATI:**

1. Copia planimetria catastale appartamento
2. Copia visura catastale appartamento
3. Copia estratto di mappa
4. Copia conforme del titolo di provenienza
5. Verbale di separazione – Decreto del Tribunale del 22.04.1988
6. Nulla Osta per Esecuzione Opere Edili n. 66/1961 e stralci tavole grafiche
7. Attestazione del CTU dell'invio alle Parti dell'elaborato peritale
8. Dichiarazione Agenzia Entrate di verifica contratti di locazione
9. Dichiarazione dell'Amministratore sulle spese condominiali
10. Quotazioni O.M.I.
11. Fascicolo fotografico

R.G.E. 192/2018

