

TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 15/2024

promossa da: _____

contro: _____

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **29/5/24 h 10:25**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Silvia Vaghi**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Appartamento, cantina e box in Inzago (MI), Via Vescovo Garibaldi 7/c



Arch. Antonio Papaccio
Milano, Via Cottolengo 5

email : architetto@studiopapaccio.it

C.T.U. Tribunale di Milano n. 11569

Esperto Valutatore Immobiliare – NORMA UNI 11558 / 2014

Certificato En.i.c. n. 01136



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Inzagò (MI), Via Vescovo Garibaldi n. 7c

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico] e C/2 (cantina)

Dati Catastali: foglio 11, particella 349, subalterni 723 e 724

Corpo B

Beni in Inzagò (MI), Via Vescovo Garibaldi snc

Categoria: C/6 [Box auto]

Dati Catastali: foglio 11, particella 294, subalterno 126

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dagli esecutati

Corpo B: al sopralluogo occupato dagli esecutati

Contratti di locazione in essere

Si presume nessuno, l'agenzia delle entrate non ha fornito risposta in merito

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 170.000,00

da occupato: € 140.000,00



LOTTO UNICO

Inzago (MI), Via Vescovo Garibaldi 7/C, Appartamento al piano 4° con cantina e box

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Inzago (MI), Via Vescovo Garibaldi n. 7c, appartamento ad uso abitazione posto al piano quarto, composto da tre locali oltre servizi, un balcone e un vano pertinenziale di cantina posto al piano seminterrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile (abitazione e cantina) in base alle quote di seguito indicate:

- Quota di 1/2 di _____, nato a _____ il _____ codice fiscale _____ in regime di separazione dei beni alla data dell'atto di acquisto con _____
- Quota di 1/2 di _____, nata a _____, codice fiscale _____ in regime di separazione dei beni alla data dell'atto di acquisto con _____

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Inzago (MI) come segue:**Appartamento**

Intestati: _____ nato a _____ (MI), il _____, codice fiscale _____, Proprietà 500/1000, I _____ nata a _____ (MI), il _____, codice fiscale _____ Proprietà 500/1000

dati identificativi: **fg. 11, part. 349, sub. 723**

dati classamento: categoria A/3, classe 7, consistenza 5 vani, superficie catastale 95 mq, rendita € 258,23

Indirizzo: Via Vescovo Garibaldi n. 7C, scala C, interno 10, piano 4°

Dati derivanti da:

- Variazione del 24/08/2022, pratica MI0337626, in atti dal 25/08/2022 – divisione- diversa distribuzione degli spazi interni-variazione di toponomastica (il subalterno 109 varia in sub. 723)
- Variazione del 9/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 1/01/1992, Variazione del quadro tariffario
- Sostituzione riferimenti di mappa del 27/05/1977 in atti dal 24/07/1999 Fin 98-99
- Costituzione del 27/05/1977, in atti dal 30/06/1987 (n. 23454/1977)

Cantina

Intestati: _____ nato a _____ (MI), il _____, codice fiscale _____



, Proprietà 500/1000, , nata a (MI), il
 codice fiscale , Proprietà 500/1000

dati identificativi: **fg. 11, part. 349, sub. 724**

dati classamento: categoria C/2, classe 4, consistenza 8 mq, superficie catastale 9 mq, rendita € 14,87

Indirizzo: Via Vescovo Garibaldi n. 7C, piano S1

Dati derivanti da:

- Variazione del 24/08/2022, pratica MI0337626, in atti dal 25/08/2022 – divisione- diversa distribuzione degli spazi interni-variazione di toponomastica (il subalterno 109 varia in sub. 724)
- Variazione del 9/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 1/01/1992, Variazione del quadro tariffario
- Sostituzione riferimenti di mappa del 27/05/1977 in atti dal 24/07/1999 Fin 98-99
- Costituzione del 27/05/1977, in atti dal 30/06/1987 (n. 23454/1977)

1.4. Coerenze

dell'appartamento: cortile comune mapp. 294, appartamento di terzi sub. 725, enti comuni sub. 741, cortile comune mapp. 294.

della cantina: cantina di terzi sub. 722, corridoio comune sub. 741, cantina sub. 730, enti comuni sub. 741.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna.

CORPO: B

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Inzago (MI), Via Vescovo Garibaldi snc, n. 1 box al piano seminterrato.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile (box auto) in base alle quote di seguito indicate:

- Quota di 1/2 di , nato a , il codice fiscale , in regime di separazione dei beni alla data dell'atto di acquisto con ,
- Quota di 1/2 di , nata a , il codice fiscale , in regime di separazione dei beni alla data dell'atto di acquisto con ,

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Inzago (MI) come segue:

box auto

Intestati: , nato a (MI), il codice fiscale ,
 , Proprietà 500/1000, , nata a , il



codice fiscale Proprietà 500/1000

dati identificativi: **fg. 11, part. 294, sub. 126**

dati classamento: categoria C/6, classe 7, consistenza 14 mq, superficie catastale 14 mq, rendita € 45,55

Indirizzo: Via Vescovo Garibaldi, scala D, interno D47, piano S1

Dati derivanti da:

- Variazione del 9/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 16/06/2015 Pratica n. MI0477920 in atti dal 16/06/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE
- Variazione del 1/01/1992, Variazione del quadro tariffario
- Sostituzione riferimenti di mappa del 27/05/1977 in atti dal 24/07/1999 Fin 98-99
- Costituzione del 27/05/1977, in atti dal 30/06/1987 (n. 23454/1977)

1.4 Coerenze

del box: box auto sub. 125, Viale Antonio Gramsci, box auto sub. 127, cortile comune mapp. 294.

1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Inzago (MI)

Fascia/zona: Centrale/Intero Centro Urbano

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: naviglio Martesana, scuola, negozi, supermercati e farmacia a breve distanza

Principali collegamenti pubblici: bus di collegamento alla MM di Gessate

Collegamento alla rete autostradale: a breve distanza dalla Via Padana superiore e dalla SP 104.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di sette piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito nel 1975/76

- struttura: pilastri e travi in c.a. e mattoni in laterizio
- tetto con manto in tegole
- facciate: intonacate a civile e rivestite in rivestimento tipo plasticone
- accesso: portoncino in alluminio e vetri
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo travertino



- ascensore: presente
- portineria: non presente
- condizioni generali dello stabile: sufficienti.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo economico posta al piano quarto composta da: soggiorno, disimpegno, cucina, due camere, un bagno e un balcone.

Un vano cantina al piano seminterrato.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia su cortile interno
- pareti: normalmente tinteggiate, in piastrelle di ceramica o similare nel bagno ed in cucina
- pavimenti: in piastrelle di ceramica/monocottura e parquet
- infissi esterni: in legno e vetri singoli e tapparelle in pvc
- porta d'accesso: in legno
- porte interne: in legno pieno a battente
- imp. citofonico: presente
- imp. elettrico: sotto traccia
- imp. idrico: sottotraccia
- imp. termico: autonomo con caldaia murale a gas e termosifoni in alluminio, d'arredo nel bagno
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale a gas installata in cucina
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca
- impianto di condizionamento: a split
- altezza dei locali: fino a m. 2,90 circa
- condizioni generali dell'appartamento: buone.

Cantina:

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

Corpo B

Box:

- pareti: tinteggiate
- pavimenti: battuto di cemento
- porta d'accesso: basculante in lamiera
- condizioni: buone



2.4. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenute negli atti di fabbrica.

2.5. Certificazioni di idoneità statica

Le opere in conglomerato cementizio a firma dell'Ing. Mauro Ascani, sono state protocollate all'ufficio del Genio Civile in data 12/11/1975 con il n. 14081 e oggetto di collaudo statico a cura dell'Ing. Giuseppe Badolato in data 21/07/1976.

3 STATO OCCUPATIVO**3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 9/04/2024 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, erano presenti gli esecutati che hanno dichiarato di occuparli stabilmente.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Accertamento locativo non evaso dall'Agenzia delle Entrate, sebbene sollecitato alla data di deposito dell'elaborato peritale.

4 PROVENIENZA**4.1. Attuali proprietari**

e i, proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno dal 18/10/1979, in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott.ssa Massetti Marialuisa, in data 18/10/1979, rep n. 10200, trascritto a Milano 2 in data 12/11/1979 ai nn. 56719/46324.

Venditore: con sede in

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di Acquati Franco nato a Inzago il 14/01/1946 e di Barzaghi Marina nata a Inzago il 19/12/1948, come indicato al punto 4.1.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Candore Carmelo Notaio in Arcisate (VA) alla data del 24.01.2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano _ per nominativi sia alla data del 19.04.2024 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nulla da evidenziare.



- **Misure Penali**

Nulla da evidenziare.

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nulla da evidenziare.

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nulla da evidenziare.

Eventuali note: nulla da evidenziare.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 19/10/2010 ai nn. 128299/30159 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario, a favore _____ con sede Torino domicilio ipotecario eletto in Torino, Corso Galileo Galilei n. 12, codice fiscale _____, contro _____ nato a _____ (MI) il _____ codice fiscale _____ e contro _____ nata a _____ (MI) il _____ codice fiscale _____. Importo ipoteca € 180.000,00 di cui € 90.000,00 di capitale.

Grava sull'immobile oggetto di procedura subb. 126 e 109 divenuto per variazione catastale sub. 723 e sub. 724.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 12/12/2023, rep. 33650, trascritto il 12/01/2024 ai nn. 4024/2925 contro _____ nato a _____ il _____ codice fiscale _____ e contro _____ nata a _____ (MI) il _____ codice fiscale _____, per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà in favore di _____ con sede in _____ codice fiscale _____.

Il pignoramento grava sull'immobile oggetto di procedura subb. 126, 723 e 724.

- **Altre trascrizioni**

Nulla da evidenziare.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nulla da evidenziare.

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Alessandro Braga con sede in Via Pilastrello 40 – Inzago (MI) che ha fornito le informazioni che seguono.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: non fornito.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 gennaio al 31 dicembre e che le somme sono state arrotondate.



Spese ordinarie medie annue di gestione immobile € 1.600,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 3.200,00

Eventuali spese straordinarie (spese tecniche gestione 01/01/2023 – 31/12/2023) già deliberate gravanti sull'immobile per € 1.602,41

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: non segnalate dall'Amministratore.

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

Nulla da segnalare.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

- Pratica edilizia n. 81/1974 del 30.09.1975 e successiva variante del 20.05.1976 prot. 3058 per la costruzione di tre case d'abitazione e boxes.
- Autorizzazione di Abitabilità p.e. 81/1974 del 28/10/1977
- Permesso di costruire EDI/2022/00011/PDC del 10.06.2022 per modifiche interne negli alloggi e nel piano interrato del condominio.

7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme allo stato sanato con il permesso di costruire del 10.06.2022.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme all'ultima planimetria catastale agli atti. Si rileva che tutti i boxes del fabbricato e quindi anche quello oggetto di pignoramento non sono stati inseriti nella mappa catastale al catasto terreni sebbene siano regolarmente censiti al catasto fabbricati. Ai fini della regolarità catastale l'inserimento in mappa del box oggetto di procedura dovrà avvenire unitamente a tutti gli altri boxes presenti nel complesso immobiliare la piano terra e quindi da parte di un unico tecnico incaricato dai tre condomini presenti nel complesso immobiliare di Via Vescovo Garibaldi 7.

Costi stimati: euro 300,00

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione



tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	90,6	100%	90,6
balconi	mq.	10,0	30%	3,0
cantina	mq.	8,0	25%	2,0
		108,6		95,6
		mq. lordi		mq. commerciali

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box	mq.	13,6	100%	13,6
		13,6		13,6
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2023

Comune: INZAGO

Fascia/Zona: Centrale/Intero Centro Urbano

Valore di mercato per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale prezzo min. 1250,00 / prezzo max. 1750,00 (Euro/mq)

Valore di locazione per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale prezzo min. 3,90 / prezzo max. 6,20 (Euro/mq x mese)



Valore di mercato per box auto in stato conservativo normale prezzo min. 700,00 / prezzo max. 1100,00 (Euro/mq)

TEMA MILANO

Periodo: 2° semestre 2019

Zona: centro

valore di compravendita per appartamenti recenti o ristrutturati prezzo min. 1400,00 / prezzo max. 1800,00 (Euro/mq)

Valore di mercato per box auto a corpo prezzo min. 15.000,00 / prezzo max. 18.000,00 (Euro/mq)

eventuali immobili analoghi venduti o in vendita nel periodo:

Immobile al terzo piano di mq 95,00, con box e cantina sito nello stesso compendio immobiliare di Vescovo Garibaldi 7, in vendita ad euro 230.000,00.

9.3. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	96,0	€ 1.750,00	€ 168.000,00
				€ 168.000,00

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
box	C6	14,0	€ 1.000,00	€ 14.000,00
				€ 14.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

Valore LOTTO	€ 182.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 9.100,00
Regolarizzazioni edilizie/catastali	-€ 300,00
Debiti condominiali ultimi biennio	-€ 3.200,00
Valore LOTTO al netto delle decurtazioni in stato libero	€ 169.400,00
Valore LOTTO al netto delle decurtazioni da occupato	€ 140.000,00
Valore Lotto in stato libero arrotondato	€ 170.000,00



Inzago(MI), via Vescovo Garibaldi n. 7 C piano: 4°-S1 foglio 11 particella 349 subalterni 723-734 e particelle 294, sub. 126	
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":	€ 170.000,00
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	€ 140.000,00
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

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 CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Non si rilevano criticità ostative alla vendita.

Il sottoscritto Arch. Antonio Papaccio dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia al Creditore Procedente ed all'Esecutato.

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, 20/04/2024

l'Esperto Nominato
Arch. Antonio Papaccio



Allegati

1. Rilievo fotografico (n. 11 fotografie su n. 10 fogli)
2. Planimetria catastale, elaborato planimetrico (n. 3 fogli)
3. Estratto di mappa (n. 2 fogli)
4. Visura catastale storica dell'unità immobiliare (n. 9 fogli)
5. Atto di provenienza del bene (n. 11 fogli)
6. Aggiornamento ispezione ipotecaria del 19/04/2024 (n. 5 fogli)
7. Richiesta situazione contabile nei confronti del Condominio e regolamento condominiale (n. 45 fogli)
8. Verifica contratti di locazione Agenzia delle Entrate (n. 1 foglio)
9. Richiesta di accesso agli atti edilizi (n. 53 fogli)
10. Avvisi di ricevimento delle raccomandate e/o dei fax (avvisi di inizio operazioni peritali) (n. 1 foglio)
11. Attestazione di avvenuto invio della perizia al creditore precedente e al debitore esecutato (n. 2 fogli)

