

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

data prima udienza comparizione: 17.01.2022 ore 12.50

N° Gen. Rep. 578/2021

Giudice delle Esecuzioni: dott.ssa G.Mennuni

Procedente creditore: AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

interventuti:/

Custode giudiziale: notaio Setti

Esperto alla stima: arch. Emanuele Bianchi

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO sito in Garbagnate Milanese, via Milano, 136



arch. Emanuele Bianchi
Codice fiscale: BNCMNL62C13F205K
Iscritto all'Albo dei Periti del Tribunale di Milano al n. 11983
Albo Architetti Milano n. 6598
Studio in: via Terragni, 31 Milano
Telefono 02.39216114 Cellulare: 347.8729579 Fax 02.700550809 Email:
ebianchiarch@gmail.com
Pec: emanuele.bianchi@pct.pecopen.it

Dati Catastali Corpo A

Beni in **GARBAGNATE MILANESE, via MILANO 126** piano T

Categoria: **C/2** [Magazzini e locali di deposito]

Dati Catastali: **foglio 24, particella 361, subalterno 40**

Classe 8 consistenza 140 mq sup catastale 156 mq Rendita 260,29 € (**ALL. 1**)

Corpo A: al sopralluogo, non occupato da nessuno

Contratti di locazione in essere: **LIBERO (ALL. 2)**

Comproprietari: nessuno oltre agli esecutati

Valore immobile mercato : € 103.103,00

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 94.000,00**

da occupato: **€ 83.000**

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A:

1.1. Descrizione del bene

In comune **Garbagnate Milanese in via Milano, 136** spazio ad uso magazzino:
"In comune di Garbagnate Milanese, nel fabbricato "B" in via Milano 136 (ex n.98/B), ampio vano uso magazzino oltre servizi, sito al piano cantinato. (Nota trascrizione atto di provenienza 1995) (ALL. 3)

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 per il diritto di proprietà dell'immobile sito via Milano, 136, di proprietà

Eventuali comproprietari: NO

Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano, come segue:

Dati Catastali Corpo A

Beni in **Garbagnate Milanese in via Milano, 136**

Categoria: C/2 [Magazzini e locali di deposito]

Dati Catastali: **foglio 24, particella 361, subalterno 40**

Classe 8, consistenza 140 mq vani Rendita 260,29 € **(ALL. 1)**

Dati derivanti da: Visura storica per immobile + Situazione degli atti informatizzati al 16/11/2021 Visura n.: Data: 30/11/2021 Ispezione ipotecarie sull'immobile" n. **(ALL. 1)**

1.3. Coerenze

Da Nota trascrizione Atto di Provenienza: *"Coerenze in contorno: cortile comune, enti comuni, cantina n.19 e cortile comune". (ALL. 3)*

1.4. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: nessuna rilevata

Descrizione sommaria del quartiere e zona

Bene sito nel comune di Garbagnate Milanese, non distante dal sedime del Canale Villoresi, nella zona più a nord/est del comprensorio del paese; intorno si sviluppano zone residenziali con presenza mista anche di capannoni oltre il Villoresi.

Quartiere ad residenza mista, con poca presenza di servizi al dettaglio; presenti impianti sportivi, scuole, istituto superiore.

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

Servizi offerti dalla zona: pochi servizi al dettaglio commerciale

Principali collegamenti pubblici: - Bus Linea 560 Trenord

2 DESCRIZIONE DEI BENI (sub 509 + 510)

2.1. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio è composto da 8 piani fuori terra, più copertura, risalente ai primi anni '60 del secolo scorso:

- **struttura:** c.a e muratura + muratura armata (desunta dai caratteri tipologici dell'architettura del periodo);
- **facciate:** intonaco plastico color giallo ocra chiaro
- **accesso:** cancello esterno in ferro pitturato di bianco con passaggio pedonale inserito nel medesimo cancello. Lieve rampa in discesa per arrivare alla quota T/S1
- **scala interna:** a rampa in cemento battuto;
- **copertura:** c.a. e copertura chiara non ben definita per impossibilità di accesso alla copertura
- **ascensore:** si
- **portineria:** si **presente custode:** no
- **condizioni generali dello stabile:** buone; **(ALL.7)**

2.2. Caratteristiche descrittive interne (corpo A+B)

- **pareti:** normalmente tinteggiate in colori chiari/bianco, presenza di muffe
- **plafini:** nella parte a uffici controsoffitti bianchi ribassati con illuminazione integrata
- **pavimenti:** locale principale, battuto di cemento martellinato a migliorare l'aderenza; bagno monocottura 30 x 30 , gradini bagno granito misto; stanze "uffici" ceramiche simil beola grigio scuri.
- **infissi esterni:** ferro pitturato vetri singoli smerigliati o a rete,
- **porte interne:** non presenti (solo accesso bagno e stanze uffici tamburato bianco) porta sul retro in ferro pitturato bianco dall'interno
- **imp. citofonico:** presente
- **imp. elettrico:** sottotraccia negli uffici; a vista con canaline nella parte a magazzino
- **imp. idrico:** sottotraccia
- **soffitti:** in intonaco bianco
- **imp. termico:** no, termoconvettori a corrente amovibili

- servizio igienico: attrezzato con lavabo, wc, bidet
- impianto di condizionamento: non presente;

2.3. Breve descrizione della zona

Bene sito nel comune di Garbagnate Milanese, non distante dal sedime del Canale Villoresi, nella zona più a nord/est del comprensorio del paese; intorno si sviluppano zone residenziali con presenza mista anche di capannoni oltre il Villoresi..

2.4. Certificazioni energetiche

Il bene non risulta censito al catasto energetico **(ALL.7)**

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Nessuna fornita durante l'accesso né inviata dall'U.T. del comune di Milano solo quella citata al punto 2.2 di questa relazione;

Certificazioni di idoneità statica

Nessuna informazione in relazione all'idoneità statica. Presente agli atti collaudo del 1964.

3. DETENZIONE DEL BENE (sub 509+510)

3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 24/11/2021, è stato possibile accedere al bene staggito con l'ausilio di un fabbro che era presente al al sopralluogo congiuntamente al notaio Setti, custode nominato dell'esecuzione.

3.2 Esistenza contratti di locazione: LIBERO

Tramite l'interpello all'Ufficio delle Entrate di Gorgonzola e Milano 4 si è verificata la non presenza di contratti di locazione aventi come "dante causa" :

4. PROVENIENZA - PROPRIETARI

4.1 Attuali proprietari

Visura storica per immobile + Situazione degli atti informatizzati al 16/11/2021
Visura n.: Data: 30/11/2021 Ispezione ipotecarie sull'"immobile" n.
30/11/2021 + Relazione Notarile + verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano, si evince quanto segue:

Attuali proprietari:

proveniente da compravendita del **20/03/1995** a rogito del Sacconi Elda di
Limbiate, Rep. ... **trascritto a Milano 2 il 13.04.1995 ai nn.** ... di formalità
da potere di:

procedura;

4.2 Precedenti proprietari (antecedenti il ventennio)

5. VINCOLI

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni: nessuna rilevata dalle ispezioni ed indagini svolte;
- Misure Penali: nessuna rilevata dalle ispezioni ed indagini svolte;
- Convenzioni matrimoniali: **Proprietà` per 1000/1000**
Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni
d'uso: nessuna rilevata durante le indagini documentali
- Eventuali note: **nessuna**

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

• **Iscrizioni**

IPOTECA VOLONTARIA - n. ... del **05/07/2013 RP** ... **RG** ... del
14.03.2002 - a garanzia di mutuo fondiario a favore di **VENETO BANCA S.C.P.A.**
con sede in Montebelluna (TV) cf 00208740266 contro ...

Euro 228.600,00 di cui € 131.000,00 per capitale, derivante da
concessione a garanzia di finanziamento; 19 anni durata e 10 mesi; gravante su
immobili come descritti nella presente relazione per la piena proprietà.

• **Trascrizioni**

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - RP ... i RG ... del
11.05.2021 notificato il 10.06.2021 Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano,
Rep.6777 a favore AMCO - **ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** (NA) CF.
14978561000 contro ... gravante sugli immobili come descritti
nella presente relazione per la piena proprietà

Altre formalità reperite nelle ispezioni: nessuna

6 CONDOMINIO Tosca interno 36 b -

6.1 Spese di gestione condominiale

L'immobile è amministrato dallo Studio Amministrazione Di Pietro che riporta le seguenti spese sospese al 3/12/21

Riepilogo € **4.017,43**

Millesimi: 10,08

La situazione contabile dell'unità immobiliare in oggetto su base preventivo risulta la seguente :

n. 5 rate preventivo Gestione Ordinaria 01/10/2020 al 30/09/2021 ,Euro 551,90 piu' saldo conguaglio gestione precedente Euro 94,63 . Totale da pagare su base preventivo e saldo gestione precedente Euro 646,53.

Inoltre vi sono da pagare Euro 256,24 per SCIA e C.P.I. antincendio come da delibera del 15/6/021 Oltre ad Euro 305 al professionista arch, Salvatore Crisafulli per l'avvio della diagnosi energetica inerente alla pratica fattibilità tecnica ed economica in ambito eco bonus ,come da delibera del 14/01/020.

Inoltre sono state deliberate spese legali e amministrative per interventi che beneficiano dell'incentivo di cui all'art.119-121 L.17/07/220 N.77 (c.d.superbonus 110%) quota 1.048,57 (Delibera del 26/02/2021)

Lavori di manutenzione straordinaria (Delibera del 26/02/021 (quota - 1.114,56)

Pertanto il totale debito del Sig. verso il Condominio alla data odierna si può quantificare In Euro 4.017,43 (vedi estratto conto all.)

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'accesso è agibile ai portatori di Handicap perché situato al piano interrato al quale si accede da una rampa iniziale condominiale con pendenza inferiore all'8%, poi al locale vero e proprio scende con un'altra rampa, più ripida ma non da non poter essere superata con rallentatori o scendiscala elettrico.

7.2 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

Nell'indagine svolta presso l'ufficio tecnico di Garbagnate Milanese che ha dato accesso agli Atti oggi, 17/12/2021, sono state reperite le seguenti documentazioni:

- **Nulla osta per esecuzione lavori Pratica 118 13/02/1967**
- **Relazione di calcolo dei c.a. del 24/06/1964**
- **Denuncia dei cementi armati**
- **Domanda e Permesso di Abitabilità del 29/08/1969 + 13/10/1969**

A fonte di questi documenti però non si è potuta verificare l'originaria disposizione planimetrica del seminterrato (dove è sito il bene staggito) per mancanza degli elaborati cartacei.

Si è verificata il corretto inserimento dell'edificio secondo le regolamentazioni impartite dal P.G.T. vigente:

7.2.1 - Conformità urbanistica: CONFORME

L'immobile dal punto di vista urbanistico (*consultando il vigente PGT del comune di Garbagnate Milanese*) rientra in una zona TUC-r1 ovvero "Tessuto residenziale a impianto unitario - Tessuto consolidato di recente formazione Art. 25. In allegato si riportano per esteso le indicazioni estratte dal Piano delle Regole e dalla tavola dell'Azzonamento. **(ALL.12)**

7.2.2 - Conformità edilizia: NON RICONTRABILE LA CONFORMITA'

Come riportato precedentemente non si è in grado di definire la regolarità del costruito concesso per la mancanza della documentazione tecnica cartacea che riporti la concessa disposizione planimetrica

7.2.3 - Conformità catastale: CONFORME

Il magazzino, rilevato durante il sopralluogo, confrontato poi con l'attuale planimetria catastale, (risalente al 2012 di cui si riporta documento DOCFA di riallineamento catastale) risulta essere CONFORME allo stato delle cose, come ben descritto graficamente nell'allegato grafico **(ALL.5 + 12)**.

8 CALCOLO CONSISTENZA

Destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	Omogeneizzata
Locale S1/T	Mq	158,62	1	158,62
totale				158,62
mq lordi			commerciali	

* metrature desunte dalla planimetria catastale in scala raffrontata con misurazioni puntuali interne effettuate con strumento Laser Bosch DLE 40 Professional

9 STIMA

9.1. Criterio di stima - note

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. Un confronto ragionato tra i vari media ufficiali - *riportati in allegato* - e la consultazione delle più note agenzie della zona (*non riportate per ragioni di pubblicità ma eventualmente a disposizione del giudice*) ha dato poi idea di quale fosse il trend di questo periodo più idoneo alla valutazione.

stato di conservazione/da ristrutturare= - **5%**,

edificio oltre 40 anni: - **10%**

riscaldamento autonomo: + **5%**

per un totale di una decurtazione sul prezzo di stima medio del - **15%**

Prezzo proposto al €/mq: **€ 650 per l'eventuale C/2**

9.2. Fonti d'informazione - (All. 1+3+4)

Agenzia delle entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: Milano

Fascia/Zona: Garbagnate Milanese

Cod. zona: DB1 - Microzona:40

Produttiva (C/'')

Valore mercato prezzo min. **600 €**/prezzo max **750 €** (Euro/mq)

Valori locazione: **3,5 € - 4,5€ /mq** (600/650 €/mese)

Più Prezzi - Camera Commercio Milano (Più Prezzi)

Periodo: 2° semestre 2020 Zona: Provincia settore Nord

Milano - Garbagnate

Capannoni nuovi/da ristrutturare (media non essendoci specifica)

valore di compravendita prezzo min.**450**/prezzo max **900** (Euro/mq)

canone mensile: non riportato

Bollettino Immobiliare

Periodo: 2° semestre 2020 Zona: via Novegro, 2 - in stabili 2° fascia

568,00 €/mq (medio) **670,00 €**/mq (massimo)

Locazione: 3.45/4.08€/mq > 550/600 €/mese

Valori agenzie di zona: non sufficienti dati pubblicati

REquod (come parametro di massima sul mercato)

550,00 €/mq (medio) **700,00** €/mq (massimo)

Descrizione	categoria	Sup.	Valore	Valore
	immobile	Comm.	Mq.	complessivo
laboratorio	C2	158,62	€ 650,00	€ 103.103
Totale valutazione bene: € 103.103				

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 001	€ 103.103,00
- Riduzione del valore 5% per assenza di garanzia per vizi, libero:	€ 5.155,15
- Spese sospese condominio	€ 4.017,43
- Totale arrotondato al netto delle decurtazioni	€ 93.930,00
	€ 94.000,00
Occupato: (arr. per difetto) (-12%)	€ 83.000,00

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 LOCAZIONE

Non occorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Potrebbe essere diviso in due unità con entrate autonome. Si riporta una delle ipotesi possibili **ALL 5.**

12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Quelle elencate al punto 7.2.2 di questo elaborato

13 ALLEGATI

1. VISURA STORICA
2. LIBERO - CONTROLLO ENTRATE
3. ATTO PROVENIENZA + NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO PROVENIENZA
4. ISPEZIONE IPOTECARIA BENE
5. PLANIMETRIA, ESTRATTO DI MAPPA E DIVISIONE PROPOSTA
6. SPESE SOSPENSE CONDOMINIO
7. NO APE
8. ALLEGATO FOTOGRAFICO
9. VALUTAZIONI PUBBLICATE RIFERIMENTO
10. ESTRATTI PGT
11. ACCESSO AGLI ATTI - MATERIALE UFFICIO TECNICO
12. DOCFA CATASTALE 2012
13. REGOLAMENTO CONDOMINIO

Il sottoscritto arch. Emanuele Bianchi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. il giorno **20/12/2021**; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC. è stato inviato all'esecutato tramite 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 17/12/2021

Emanuele Bianchi

[The remainder of the page is blank with some minor scanning artifacts.]