

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RGE. 799/2024**

Giudice delle Esecuzioni: **DoH. MAURIZIO GIUSEPPE CIOCCA**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

costituito da

- unità immobiliare

in

GARBAGNATE MILANESE (MI), VIA BERNARDINO LUINI n. 38



**INDICE SINTETICO**

**LOTTO UNICO** composto da:

- Corpo A - Unità immobiliare

**Dati Catastali**

**CORPO A - Unità immobiliare**

Bene in Garbagnate Milanese via BERNARDINO LUINI n. 38

Categoria: **A3** [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **30**, particella **33** subalterno **3**

**Stato occupativo**

**CORPO A - Unità immobiliare** : al sopralluogo risultava disabitata.

**Contratti di locazione in essere**

**CORPO A - Unità immobiliare** : non risultano contratti di locazione in essere

**Comproprietari**

**CORPO A - Unità immobiliare** : nessun comproprietario oltre all'esecutato

**Valore di mercato al netto delle decurtazioni**

- **LOTTO UNICO** (Unità immobiliare)

**Valore di mercato al netto delle decurtazioni**

**€ 23.478,00**

**LIBERO**

**OCCUPATO**

**non ricorre il  
caso**



**LOTTO 001**

Unità immobiliare

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

In Comune di GARBAGNATE MILANESE (MI) via BERNARDINO LUINI n. 38, unità immobiliare al piano terra. L'unità immobiliare presenta doppio affaccio su via Luini (catastralmente identificata come "corte" e come "cortile mp32" nella planimetria dell'immobile).

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di proprietà dell'immobile di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED].

Eventuali comproprietari: nessuno oltre all'esecutato.

**1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di GARBAGNATE MILANESE come segue: (all. da 1 a 3)**

Intestato : [REDACTED], proprietà per 1/1

Dati identificativi: fg. 30 part. 33 sub. 3

Dati classamento: A/3; classe 3; consistenza 2,5 vani; rendita € 180,76;

Indirizzo: Comune di GARBAGNATE MILANESE, via Bernardino Luini n. 38 piano T;

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

**1.4. Coerenze**

Partendo da nord in senso orario, come da atto di compravendita redatto dal Notaio Avv. Paolo De Martinis: "cortile per due lati, proprietà di terzi, cortile".

**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 GARBAGNATE MILANESE

Fascia/zona: Periferica/I MAGGIO, BARIANA, ENRICO FERMI

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Principali collegamenti pubblici: a circa 140 m dalle fermate degli autobus Z110-Z185-



Z192-Z196-560, a circa 2 km dalla stazione ferroviaria fermata Garbagnate-Parco delle Groane.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 4 km dall'ingresso all'autostrada dei laghi A8.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 5)

Edificio a corte di due piani fuori terra.

- facciate: intonaco e pietra;
- accesso: portone in metallo e vetro;
- androne: pavimento in piastrelle di graniglia di marmo e pareti in intonaco;
- scale: a rampe parallele;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: da rivedere;

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 4 e 5)

### Corpo A:

#### Unità immobiliare:

L'unità immobiliare si trova al piano terra del piccolo stabile ed è costituito da cucina, camera e un servizio igienico.

L'immobile ha doppio affaccio a est e a ovest.

L'unità presenta:

- esposizione: affaccio a Est e a Ovest;
- accesso: porta blindata;
- infissi esterni: in alluminio ;
- sistema di oscuramento: tapparelle;
- porte interne: in legno;
- pareti: normalmente intonacate, in ceramica in bagno e nell'angolo cottura;
- pavimenti: pavimento in piastrelle;
- impianto citofonico: assente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: con riscaldamento autonomo;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia a gas;
- servizio igienico: attrezzati con lavabo, doccia, bidet e vaso igienico;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: circa 2,40 m nel servizio igienico, circa 3,00 m in cucina e circa 3,10 m in camera da letto;

## 2.4. Breve descrizione della zona

Comune situato a Sud-Ovest di Milano all'interno del Parco delle Groane. Lo stabile fa parte di un complesso a corte, a circa due km dalla stazione ferroviaria Garbagnate-Parco delle Groane.



**2.5. Certificazioni energetiche:**

Risulta registrata nel catasto CENED numero 15105-000053/15 valida fino al 05/03/2025.

**2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non fornite

**2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Non fornite

**3 STATO OCCUPATIVO**

**3.1. Detenzione del bene**

Al sopralluogo il bene risultava disabitato. (all. 6)

**3.2. Esistenza contratti di locazione**

Da interrogazioni effettuate nei sistemi informativi, non risultano contratti di locazione in essere.

**4 PROVENIENZA (all. 8)**

**4.1. Attuali proprietari (ante ventennio)**

Proprietà per 1/1 di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Quanto in oggetto è pervenuto:

- con atto di compravendita del 10 marzo 2015 rep. 114507/29310 Not. Paolo De Martinis di Settimo Milanese, trascritto in data 3 aprile 2015 ai nn. 30618/20520, [REDACTED] nata a [REDACTED] c.f. [REDACTED] vende a [REDACTED] nato a [REDACTED] c.f. [REDACTED] che acquista la proprietà di immobile in Garbagnate Milanese (MI) Via Bernardino Luini n. 38: CF foglio 30 mapp. 33 sub. 3 cat. A/3 (abitazione) vani 2,5 piano T.

Precedenti proprietari (ante ventennio):

- [REDACTED] nata a [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota intera della proprietà, in forza di atto di compravendita del 25 marzo 1988 rep. 55038 Not. Salvatore D'Ippolito di Saronno, trascritto in data 23 aprile 1988 ai nn. 32816/23999;

**5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Dalla certificazione notarile del 31/07/2024 in atti (all. 7), implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza (all. 8) e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano - sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) (all. 9 e 10) alla data di novembre 2024 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**  
Nessuna
- **Misure Penali**  
Nessuna
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**  
Nessuna
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**  
Nessuna

Eventuali note:

Nessuna

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

- **Ipoteca volontaria** iscritta in data 3 aprile 2015 ai nn. 30619/4987, in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 10 marzo 2015 rep. 114508/29311 Not. Paolo De Martinis di Settimo Milanese, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] domicilio ipotecario eletto: [REDACTED] per la complessiva somma di euro 60.000,00 di cui capitale euro 40.000,00 tasso interesse annuo 3,215% durata anni 20, a carico di [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota intera della proprietà, grava immobile in Garbagnate Milanese (MI) Via Bernardino Luini n. 38: CF foglio 30 mapp. 33 sub. 3 cat. A/3 (abitazione) vani 2,5 piano T.

• **Pignoramenti**

- **Verbale di pignoramento Immobiliare** del 23 giugno 2024 rep. 1295 Ufficiale Giudiziario di Milano, trascritto in data 25 luglio 2024 ai nn. 103108/73670, a favore di [REDACTED] nato [REDACTED] c.f. [REDACTED], credito di euro 8.675,35 oltre interessi e spese, a carico di [REDACTED] nato [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota intera della proprietà, grava immobile in Garbagnate Milanese (MI) Via Bernardino Luini n. 38: CF foglio 30 mapp. 33 sub. 3 cat. A/3 (abitazione) vani 2,5 piano T.

• **Altre trascrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** iscritta in data 20 marzo 2024 ai nn. 35496/5948, in forza di atto giudiziario del 18 aprile 2023 rep. 752 Tribunale di Milano, a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] c.f. [REDACTED] domicilio ipotecario eletto: [REDACTED] per la complessiva somma di euro 12.000,00 di cui capitale euro 6.506,24, a carico di [REDACTED] nato [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota intera della proprietà, grava immobile in Garbagnate Milanese (MI) Via Bernardino Luini n. 38: CF foglio 30 mapp. 33 sub. 3 cat. A/3 (abitazione) vani 2,5 piano T.

**5.3. Eventuali note/osservazioni**

Nessuna

**6 CONDOMINIO**

L'immobile non è soggetto ad amministrazione condominiale.



## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Attualmente il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di GARBAGNATE MILANESE in

Tav\_PR,01\_ Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato e delle aree agricole – Uambiti della città consolidata - Tessuto del Nucleo di antica formazione - NAF [art. 23 PR]

<https://sportellotelematico.comune.garbagnate-milane.se.mi.it/gfmaplet/?token=NULLNULLNULLNULL>

servizio che non ha valore certificativo, e nel caso ciò fosse richiesto si dovrà richiedere Certificato di Destinazione Urbanistica – CDU, valido un anno dalla data di rilascio.

Per ricostruirne la storia edilizia sono state svolte ricerche presso gli archivi cartacei e telematici del Comune e del Catasto.

Al Comune di Garbagnate Milanese è stata inviata la seguente richiesta:

- Richiesta atti prot. N. 48992/24 del 29/11/2024;

Dagli archivi del Catasto si sono invece ricavate le seguenti planimetrie:

- Planimetria depositata il 14/02/1989 fg 30 p 33 s 3

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 11):

Gli uffici comunali hanno ad oggi messo a disposizione la seguente documentazione:

- Domanda di concessione edilizia (per la realizzazione del bagno interno e apertura di finestra) N. 117/88 in data 23/06/1988 mai rilasciata;
- CIAL E/16/0045 in data 21/03/2016 per eliminazione fossa biologica.

Si dà di seguito riscontro circa la conformità urbanistica, edilizia e catastale con riferimento alla documentazione visionata ed al sopralluogo effettuato. **(all. 12)**

### 7.2. Conformità urbanistica:

L'immobile risulta conforme.

### 7.3. Conformità edilizia:

L'immobile risulta conforme a meno delle difformità (sanabili) a seguire.

Non vi sono certezze documentali circa la destinazione d'uso residenziale dello stesso.

Di seguito le considerazioni che hanno portato a queste conclusioni.

La costruzione dell'immobile risulterebbe cominciata in data anteriore al 1 settembre 1967 da atto di compravendita e non si registrano opere posteriori a quella data che necessitassero di titoli autorizzativi, a meno di quelle necessarie alla:

- realizzazione del bagno interno e apertura di finestra (che, per quanto già sopra detto, non sono mai state autorizzate);
- eliminazione fossa biologica (CIAL E/16/0045 in data 21/03/2016)

Precisato che, nonostante l'immobile sia parte di un fabbricato che, dall'esame a vista, si può presumere fosse una vecchia casa rurale di corte, non sono stati reperiti materiali che documentano la destinazione residenziale ante '67 dell'immobile e visto che la concessione di cui sopra (che trattava l'immobile come residenziale) non è mai stata rilasciata, cautelativamente si stima quindi il bene con riferimento a valori assimilabili a quelli di costruzioni simili per caratteristiche costruttive e localizzazione ma senza destinazione residenziale, facendo riferimento alle compravendite di laboratori. Ciò, lo si ribadisce, a scopo cautelativo, ed in assenza, nella documentazione messa a disposizione dagli archivi, di titoli atti a certificare la destinazione urbanistica residenziale dell'immobile.

Circa le opere mai autorizzate di cui alla concessione sopra detta, esse sono sanabili con la



presentazione di una SCIA in sanatoria, dei cui costi si è tenuto conto nella stima.

#### 7.4. Conformità catastale:

L'immobile è catastalmente conforme a meno di una suddivisione tra bagno ed antibagno mancante ed alcuni differenti valori dell'altezza interna. Una volta risolte le difformità sopra dette in merito alla conformità edilizia sarà comunque necessario presentare un DocFA per aggiornare la planimetria allo stato rilevato in sede di sopralluogo ed anche le difformità catastali saranno così risolte. Dei costi del DocFA si è tenuto conto nella stima.

## 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:

#### CORPO A – UNITA' IMMOBILIARE

Destinazione	Superficie reale lorda (mq)	Coefficiente Mercantile	Superficie equivalente / commerciale (mq)
Superficie principale PT (Unità immobiliare)	36,55	1,00	36,55
	<b>36,55</b>		<b>36,55</b>

## 9 STIMA

### 9.1. Criteri 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 della stima sintetica parametrica.

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

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
Fascia/zona: Periferica/I MAGGIO, BARIANA, ENRICO FERMI  
quotazioni di laboratori da 550 €/mq a 800 €/mq
- QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE  
Zona: I MAGGIO, BARIANA, ENRICO FERMI  
Laboratori





valore di compravendita prezzo min. 445,00 €/mq prezzo max. 657,00 €/mq

valore di locazione prezzo min. 2,86 €/mq prezzo max. 4,24 €/mq

### 9.3. Valutazione LOTTO 001

Destinazione	Categoria catastale immobile	Superficie reale/potenziale (mq)	Superficie equivalente/commerciale (mq)	Valore per metro quadro	Valore complessivo al lordo di adeguamenti e correzioni
CORPO A unità immobiliare	A/3	36,55	36,55	€ 800,00	€ 29.240,00

### 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 001

Descrizione	Quota /coefficiente	Correzione	Valore
Valore di mercato stimato al lordo di ogni detrazione	1/1	0	€ 29.240,00
Riduzione del valore per assenza di garanzie per vizi	-5%	-€ 1.462,00	€ 27.778,00
Regolarizzazione edilizia SCIA in sanatoria	-€ 3.500,00	-€ 3.500,00	€ 24.278,00
Regolarizzazione catastale	-€ 800,00	-€ 800,00	€ 23.478,00
<b>Valore di mercato al netto delle decurtazioni</b>			<b>€ 23.478,00</b>
<b>LIBERO</b>			
<b>Valore di mercato al netto delle decurtazioni</b>			<b>Non ricorre il caso</b>
<b>OCCUPATO</b>			

## 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non risultano contratti di locazione in essere.

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non comodamente divisibile.

## 12 CRITICITÀ DA SEGNALARE

Nessuna ulteriore criticità da segnalare.



Il sottoscritto Arch. GIUSEPPE MAZZEO 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.

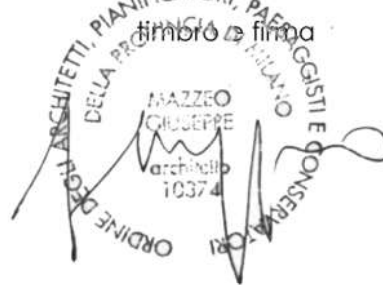
Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 20/02/2025

L'Esperto Nominato

timbro e firma



### **ALLEGATI**

1. estratto di mappa
2. planimetria catastale
3. visura storica catastale
4. pianta da rilievo metrico
5. rilievo fotografico
6. esito interrogazione Agenzia delle Entrate
7. certificazione notarile ex art. 567 CPC
8. titolo di provenienza
9. ispezione ipotecaria per immobile
10. ispezione ipotecaria per nominativo
11. titoli edilizi
12. conformità catastale/edilizia e urbanistica
13. nomina e quesito conferito all'esperto
14. giuramento dell'esperto
15. copia privacy

