



Tribunale di Milano

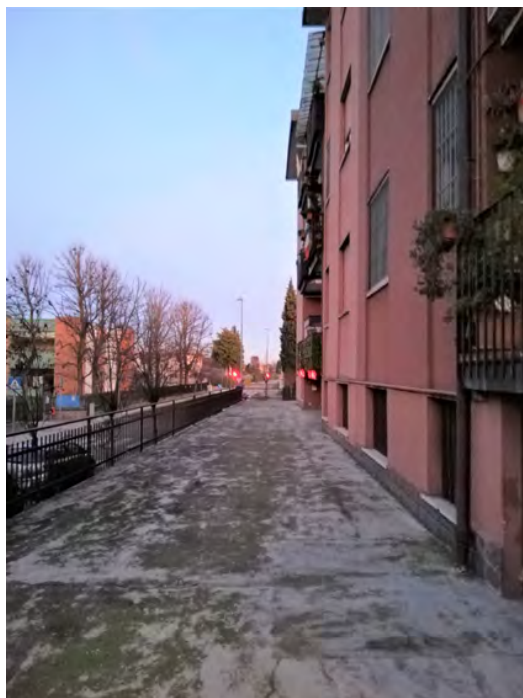
Procedura di esecuzione immobiliare

RG. 507/2021

GIUDICE: **Dott.ssa Silvia Vaghi**
CUSTODE GIUDIZIARIO: **Avv. Alessandro Lombardini**

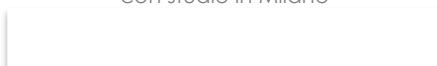
RELAZIONE DI STIMA

Lotto 1 - unità immobiliare in Santo Stefano Ticino (MI) - via Stella 2



ESPERTO NOMINATO: **Arch. Alessandra Cavallo**
Albo degli Architetti di Milano e Provincia al n. 10477
Albo del Tribunale Civile di Milano al n. 10582
Registro degli Esperti Valutatori Certificati Norma UNI 11558:2014 al n. 01159

con studio in Milano



SOMMARIO

INDICE SINTETICO	2
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI	3
1.1. Descrizione dei beni	3
1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato	3
1.3. Identificazione catastale	3
1.4. Coerenze	4
2. DESCRIZIONE DEI BENI	4
2.1. Inquadramento territoriale	4
2.2. Caratteristiche descrittive edificio	5
2.3. Caratteristiche descrittive immobili pignorati	7
2.4. Attestato di Prestazione Energetica	8
2.5. Certificazioni conformità impianti.....	8
2.6. Certificazioni idoneità statica	9
2.7. Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili.....	9
3. STATO OCCUPATIVO	9
3.1. Detenzione dei beni	9
3.2. Contratti di locazione/comodato	9
4. PROVENIENZA	9
4.1. Attuali proprietari	9
4.2. Precedenti proprietari (nel ventennio)	9
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	10
5.1. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	10
5.1.1. Domande giudiziali e/o altre trascrizioni.....	10
5.1.2. Misure penali.....	10
5.1.3. Convenzioni matrimoniali, assegnazione della casa coniugale, diritto abitazione coniuge superstiti.....	10
5.1.4. Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, diritti di prelazione.....	10
5.1.5. Altre limitazioni d'uso	10
5.2. Vincoli e oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura	11
5.2.2. Iscrizioni.....	11
5.2.3. Pignoramenti	11
6. ALTRE INFORMAZIONI.....	12
6.1. Informazioni condominiali.....	12
7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE	13
7.1. Pratiche edilizie	13
7.2. Conformità edilizia.....	14
7.3. Conformità catastale.....	14
7.4. Situazione urbanistica	14
8. CRITERI MISURA CONSISTENZA SUPERFICI E STIMA	15
8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza	15
8.2. Calcolo della superficie commerciale	16
9. STIMA DEI BENI	16
9.1. Criterio di stima	16
9.2. Fonti di informazione	16
9.3. Calcolo del valore di mercato	17
9.4. Calcolo del valore di vendita giudiziaria.....	18
10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE LOCAZIONE	18
11. GIUDIZIO DIVISIBILITA'	18
12. ALLEGATI	19

INDICE SINTETICO

Lotto 1

Appartamento e cantina

Indirizzo e piano: _____ Santo Stefano Ticino (MI), via Stella 2, P1 - T
 Categoria: _____ abitazioni di tipo economico A/3
 Tipologia: _____ appartamento due locali, servizi e cantina
 Dati Catastali: _____ foglio 6, particella 493, subalterno 702
 Diritto e quota: _____ Proprietà per 1/1
 Comproprietari: _____ nessuno
 Stato di possesso: _____ occupato dal debitore
 Creditori iscritti: _____ si
 Misure penali: _____ no
 Continuità delle trascrizioni: _____ si
 Conformità edilizia e urbanistica: _____ no
 Conformità catastale: _____ no
 Accessibilità ai soggetti diversamente abili: ___ no, adattabile
 Edilizia residenziale convenzionata/agevolata: no
 Superficie commerciale: _____ **48,00 m²**

Box

Indirizzo e piano: _____ Santo Stefano Ticino (MI), via E. Villoresi 1, PT
 Categoria: _____ autorimesse (senza fine di lucro) C/6
 Tipologia: _____ box
 Dati Catastali: _____ foglio 6, particella 494, subalterno 703
 Diritto e quota: _____ Proprietà per 1/1
 Comproprietari: _____ nessuno
 Stato di possesso: _____ occupato dal debitore
 Creditori iscritti: _____ si
 Misure penali: _____ no
 Continuità delle trascrizioni: _____ si
 Conformità edilizia e urbanistica: _____ si
 Conformità catastale: _____ si
 Accessibilità ai soggetti diversamente abili: ___ accessibile
 Edilizia residenziale convenzionata/agevolata: no
 Superficie commerciale: _____ **10,00 m²**

Valore vendita giudiziaria lotto libero: _____ **€ 61.000,00**

Immobili in Santo Stefano Ticino (MI)

Via Stella 2/via Villoresi 1

Oggetto della presente stima valutativa sono i beni immobili come individuati nella certificazione notarile depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 c.p.c., certificazione redatta in data 13/07/2021, dal notaio Vincenzo Calderini, Maddaloni (CE).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione dei beni

Nel Comune di Santo Stefano Ticino (MI), via Stella 2 angolo via Milano, appartamento al piano primo (secondo fuori terra) costituito da due locali e servizi, oltre cantina e box al piano terreno (accesso da via Stella e/o via Villoresi 1).

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 piena proprietà degli immobili di:

Eventuali comproprietari: nessuno

Nota: alla data di acquisto dei beni 08/07/2005, il sig. [redacted] era di stato civile libero; il [redacted] era coniugato in regime di separazione dei beni, secondo la sua legge nazionale.

1.3. Identificazione catastale

Appartamento e cantina

- **Dati identificativi:** foglio 6, particella 493, subalterno 702
- **Dati di classamento:** abitazione di tipo economico A/3, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale ---, rendita € 206,58
- **Indirizzo e piano:** Santo Stefano Ticino (MI), via Stella 4, PT - S1

Intestati:

- [redacted]
- [redacted]


Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/08/2011 protocollo n. MI0948989 in atti dal 31/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 382946.1/2011)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/06/2005 protocollo n. MI0520907 in atti dal 07/07/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 496720.1/2005)
- COSTITUZIONE del 10/04/1965 in atti dal 05/10/1998 ISTANZA 6199/98 (n. 703/1965)
- **Notifica:** in corso con prot. MI0579477/2005 del 09/08/2005
- **Annotazioni:** classamento istanza n. 496720/05

Osservazioni:

- il numero civico 4 è errato, il numero corretto è il civico 2, deve essere rettificato;
- la planimetria catastale dell'immobile non è disponibile.

Box

- **Dati identificativi:** foglio 6, particella 494, subalterno 703
- **Dati di classamento:** autorimessa C/6, classe 3, consistenza 10 mq, superficie catastale 10,00, rendita € 19,11
- **Indirizzo e piano:** Santo Stefano Ticino (MI), via Eugenio Villaresi 1, PT
- **Intestati:**
 - 
 -
- **Dati derivanti da:**
 - variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/08/2011 protocollo n. MI0949766 in atti dal 31/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 383723.1/2011)
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/06/2005 protocollo n. MI0502224 in atti dal 29/06/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 91688.1/2005)
 - SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 09/03/1972 in atti dal 05/10/1998 ISTANZA 6199/98 (n. 506/1972)
 - COSTITUZIONE del 09/03/1972 in atti dal 09/03/1994 (n. 506.900/1972)

1.4. Coerenze

Coerenze da Nord in senso orario:

- **dell'abitazione:** vano scala comune e pianerottolo, altra proprietà, prospetto su cortile comune, altra proprietà;
- **della cantina:** altra proprietà su più lati, corridoio comune;
- **del box:** cortile comune, altra proprietà, corsello manovra, altra proprietà.

Allegato 1: visure storiche

2. DESCRIZIONE DEI BENI**2.1 Inquadramento territoriale**

In Comune di Santo Stefano Ticino (MI), via Stella 2/via Villaresi 1

Fascia/Zona: centrale

Destinazione funzionale prevalente: residenziale

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

Attrazioni paesaggistiche/storiche: canale Villaresi

Servizi di zona (nel raggio di 1 km):

- negozi, strutture sportive, municipio, scuole primaria e secondaria, cimitero, laghetti e cave

Collegamenti (nel raggio di 1 km):

- autobus: linea 642 - fermata via Repubblica 26/stazione autobus - distanza 270 m;
- linea Z552 - fermata Stazione FS - distanza 100 m;
- treno: linea RV e S6 - fermata Santo Stefano Ticino/Corbetta - distanza 1000 m;
- strade: SP 224 via Milano/strada provinciale Boffalora Ticino - Vittuone - distanza ---.

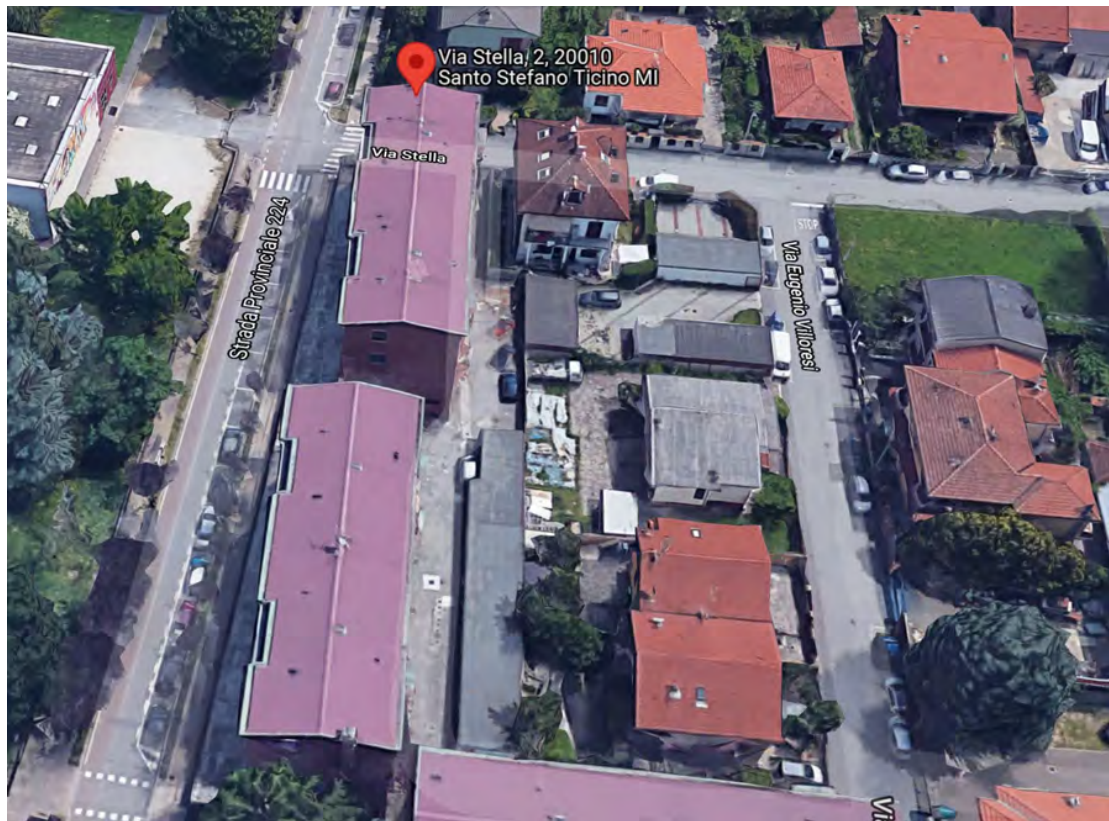
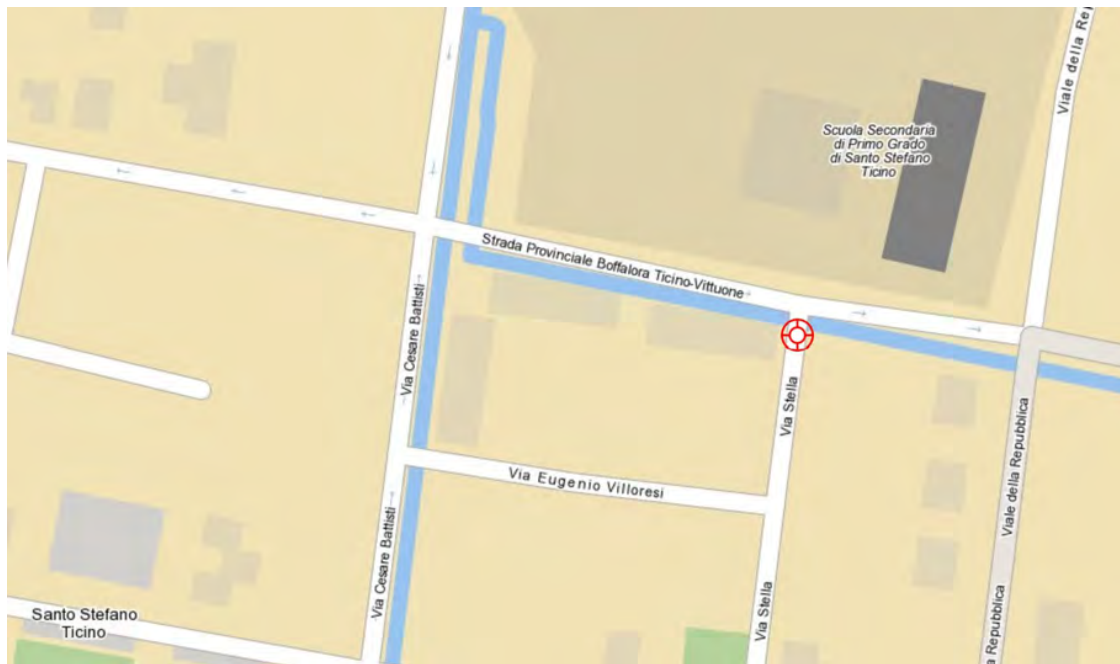


Fig. 1 - 2: inquadramento territoriale - vista aerea del fabbricato

2.2 Caratteristiche descrittive edificio

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto della procedura, si trova a Santo Stefano Ticino, con accesso pedonale da via Milano/ang. Via Stella 2 e carrabile da via Eugenio Villorosi/via Stella.

Il complesso edilizio è costituito da tre corpi di fabbrica indipendenti (tipologia in linea/economica): con affaccio principale su via Milano, di tre piani fuori terra, oltre un piano seminterrato, con accesso pedonale e carrabile dal cortile comune interno (via Stella/via Villorosi), oltre accesso principale dalla via Milano.

La struttura dell'edificio è a telaio (travi e pilastri in cemento armato), la copertura a falde.
Lo stato manutentivo delle parti esterne (facciate, cortile, accessi comuni), è da considerarsi complessivamente sufficiente.

E' da prevedere un intervento di manutenzione straordinaria su tutte le superfici esterne e sulle parti comuni esterne (cortili e pavimentazioni).

Servizio di portineria assente, ascensore assente.

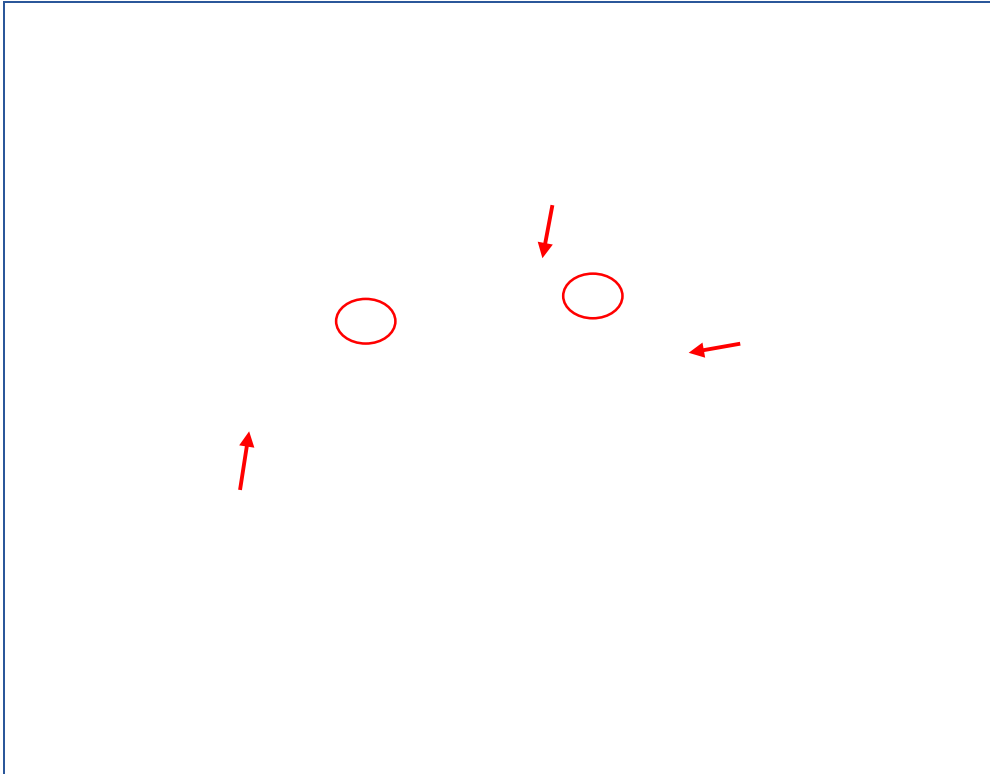


Fig. 3: estratto mappa, individuazione fabbricato (abitazione e box) e accessi da via Stella, via Villoresi e via Milano



Fig. 4 - 5: vista posteriore fabbricato con accesso al cortile da via Stella, facciata anteriore con accesso principale via Milano

Nota: con riguardo allo stato di conservazione, il fabbricato nel suo complesso, può trovarsi in condizioni: ottime, buone, normali, scadenti e degradate.

Per la determinazione si è tenuto conto dello stato conservativo delle finiture degli elementi comuni dell'edificio e dello stato manutentivo dei relativi impianti (facciata intonaci/rivestimenti, infissi comuni, copertura, accessi, scale, parti comuni, cortili e giardini, impianto elettrico e citofonico, impianto idrico, impianto fognario).

Descrizione dettagliata:

<i>componenti edilizie del fabbricato, finiture esterne:</i>	<i>stato conservativo</i>
Facciate: intonaco ruvido tinteggiato	Normale
Portone d'ingresso: alluminio e vetro	Normale
Pavimentazione esterna: gres su via Milano cemento liscio, cemento nei cortili comuni	Scadente
Scale esterne: cemento liscio	Normale
Scala interna: pedate e alzate in marmo	Normale
Manto di copertura: copertura a falde - non sono visibili le condizioni e i materiali	---
<i>impianti:</i>	<i>stato conservativo</i>
Citofonico: si	Normale
Ascensore: no	---
Elettrico: si	Normale
Termico centralizzato: no (riscaldamento autonomo)	Normale
Idrico: si	Normale
Rete fognaria: si	Normale
<i>strutture:</i>	<i>stato conservativo</i>
Copertura: struttura a falde	---
Solai: latero-cemento	Normale
Strutture verticali: travi e pilastri in cemento armato, tamponamenti laterizio	Normale

2.3 Caratteristiche descrittive immobili pignorati

Descrizione dettagliata:

finiture dell'appartamento, della cantina e del box *stato conservativo*

Piano 1 - T

Esposizione: singola su cortile interno

Soggiorno	Pavimentazione: gres	Normale
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice	Scadente
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Scadente
	Infissi interni: porta legno	Normale
	Infissi esterni: legno con vetrocamera, tapparella plastica, zanzariera	Normale

Cottura	Pavimentazione: gres	Normale
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice	Normale
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Normale
	Infissi interni: porta legno	Normale
	Infissi esterni: legno con vetrocamera, tapparella plastica, zanzariera	Normale
	<i>Note: il locale cottura è adibito a camera da letto per bambini</i>	Non conforme
Camera	Pavimentazione: gres	Normale
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice	Normale
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Normale
	Infissi interni: porte legno	Normale
	Infissi esterni: legno con vetrocamera, tapparella plastica, zanzariera	Normale
Bagno	Sanitari: lavabo, wc, bidet, doccia, attacco lavatrice	Normale
	Pavimentazione: piastrelle ceramica	Normale
	Rivestimenti interni: piastrelle ceramica e tinteggiatura semplice	Normale
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Normale
	Infissi esterni: legno con vetrocamera, tapparella plastica, zanzariera	Normale
	Infissi interni: porte legno	Normale
Box	Pavimentazione: gres	Normale
	Rivestimenti interni: intonaco a civile	Normale
	Soffitti: intonaco a civile	Normale
	Infissi interni: ---	---
	Infissi esterni: lamiera verniciata	Normale
Cantina	Pavimentazione: gres	Normale
	Rivestimenti interni: non visibile	---
	Infissi esterni: porta in legno	Normale
	Soffitti: non visibile	---

Allegato 2: planimetrie catastali**2.4 Attestato di Prestazione Energetica**

Risulta registrato nella banca dati del CEER:

- codice identificativo: 1520000002916
- registrato il: 05/05/2016
- valido fino al: 05/05/2026
- classe energetica EPgl (climatizzazione invernale): G - 291,42 kWh/m²anno

Allegato 3: certificato APE**2.5 Certificazioni conformità impianti**

- Impianto di riscaldamento: autonomo a metano, conformità non disponibile
- Produzione acqua calda sanitaria: da caldaia autonoma
- Conformità impianto elettrico: informazione non disponibile

2.6 Certificazioni idoneità statica

- Certificato di collaudo statico: informazione non disponibile

2.7 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili

Accessibilità limitata: ascensore assente, adattabile con montascale elettrico

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo effettuato in data 30/11/2021, alla presenza del custode giudiziario Avv. Alessandro Lombardini, l'immobile risultava occupato da un debitore e la sua famiglia

Allegato 4: stato di famiglia

3.2 Contratti di locazione/comodato

Nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate non risultano contratti registrati.

Allegato 5: ricerca locazioni Agenzia Entrate

4. PROVENIENZA

Nota: è presente in atti la Certificazione notarile depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., alla quale si fa riferimento per la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

4.1 Attuali proprietari

Proprietà (dal 08/07/2005 ad oggi) in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Dr. Mario Grossi - Corbetta (MI), in data 08/07/2005, rep. n. 113867, trascritto a Pavia in data 21/07/2005 ai nn. 8672/15429

4.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)

Quanto all'immobile distinto in catasto fabbricati al fg. 6, part. 493, sub. 702 (appartamento e cantina):

- Atto compravendita

27/10/1998 - atto notarile notaio Dr. Mario Grossi, Corbetta (MI), repertorio n. 97535

29/10/1998 - trascritto a Pavia ai nn. 9428/13317

A favore: []

Contro: []

Riferita a:

I361 SANTO STEFANO TICINO - MILANO

Unità negoziale n. 1- Immobile n. 1

Foglio 6 Particella 493 Subalterno 702

Quanto all'immobile distinto in catasto fabbricati al fg. 6, part. 494, sub. 703 (box):

- Atto compravendita

27/10/1998 - atto notarile notaio Dr. Mario Grossi, Corbetta (MI), repertorio n. 97535

29/10/1998 - trascritto a Pavia ai nn. 9429/13318

A favore:

Contro:

Riferita a:

I361 SANTO STEFANO TICINO - MILANO

Unità negoziale n. 1- Immobile n. 1

Foglio 6 Particella 494 Subalterno 703

- Atto compravendita

08/07/2005 - scrittura privata con sottoscrizione autenticata notaio Dr. Mario Grossi, Corbetta (MI), repertorio n. 113867

21/07/2005 - trascritto a Pavia ai nn. 8672/15429

A favore:

Contro:

Riferita a:

I361 SANTO STEFANO TICINO - MILANO

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Foglio 6 Particella 493 Subalterno 702

A3 abitazione economica, via Stella 4

Immobile n. 2

Foglio 6 Particella 494 Subalterno 703

C6 autorimessa, via Villorosi 1

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Nota: è presente in atti la Certificazione notarile depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., alla quale si fa riferimento per le trascrizioni e le iscrizioni.

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

5.1.1 Domande giudiziali e/o altre trascrizioni

Nessuna formalità trascritta

5.1.2 Misure penali

Nessuna formalità trascritta

5.1.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione della casa coniugale, diritto abitazione coniuge superstite

Nessuna formalità trascritta

5.1.4 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, diritti di prelazione

Nessuna formalità trascritta

5.1.5 Altre limitazioni d'uso

Nessuna formalità trascritta

5.2 Vincoli e oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

5.2.2 Iscrizioni

Ipoteca volontaria: concessione a garanzia di mutuo

Contro: [REDACTED]

A favore: **BANCA POPOLARE DI INTRA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI - Verbania**

08/07/2005 - atto notarile - notaio Dr. Grossi Mario - Corbetta (MI), repertorio n. 113868/19223

21/07/2005 - iscritta a Pavia ai nn. 4227/15430

Riferita limitatamente a: quota 1/1 Diritto: proprietà

Capitale: € 140.000

Interesse: 3,843% annuo

Totale: € 350.000

Durata: 25 anni

Unità negoziale 1

Immobile 1

I361 SANTO STEFANO TICINO - MILANO

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Foglio 6 Particella 493 Subalterno 702

A3 abitazione economica, via Stella 4

Immobile n. 2

Foglio 6 Particella 494 Subalterno 703

C6 autorimessa, via Villorosi 1

Ipoteca legale: ipoteca conc. amministrativa/riscossione

Contro: [REDACTED]

A favore: **EQUITALIA ESATRI S.p.A. - Pavia**

22/09/2010 - atto amministrativo Equitalia Esatri S.p.A., repertorio n. 15997/68

29/09/2010 - iscritta a Pavia ai nn. 4348/18021

Riferita limitatamente a: quota 500/1000 Diritto: proprietà

Capitale: € 11.808,80

Interesse: 6,836%

Totale: € 23.617,60

I361 SANTO STEFANO TICINO - MILANO

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Foglio 6 Particella 493 Subalterno 702

A3 abitazione economica, via Stella 4

5.2.3 Pignoramenti

Pignoramento

Contro: [REDACTED]

A favore: **VENETO BANCA S.C.P.A. - MONTEBELLUNA (TV)**

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

27/06/2012 - atto giudiziario esecutivo, repertorio n. 12807/2012

02/10/2012 - trascritto a Pavia ai nn. 10027/14493

Unità negoziale 1

Immobile 1

I361 SANTO STEFANO TICINO - MILANO

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Foglio 6 Particella 493 Subalterno 702

A3 abitazione economica, via Stella 4

Immobile n. 2

Foglio 6 Particella 494 Subalterno 703

C6 autorimessa, via Villorosi 1

Note: pignoramento per la somma di € 139.925,45 oltre spese e interessi

Pignoramento

Contro:

A favore: **IFIS NPL SERVICING SPA - Milano**

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

07/04/2021 - atto giudiziario esecutivo, repertorio n. 5122

12/07/2021 - trascritto a Pavia ai nn. 9568/14049

Unità negoziale 1

Immobile 1

I361 SANTO STEFANO TICINO - MILANO

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Foglio 6 Particella 493 Subalterno 702

A3 abitazione economica, via Stella 4

Unità negoziale 2

Immobile n. 1

Foglio 6 Particella 494 Subalterno 703

C6 autorimessa, via Villorosi 1

Allegato 6: ispezioni ipotecarie

6. ALTRE INFORMAZIONI

6.1 Informazioni condominiali

Non è stato possibile reperire informazioni sull'amministratore del Condominio

Spese annue di gestione (rif. anno 2020/2021)	---
Spese condominiali insolute nell'ultimo biennio	---
Spese straordinarie già deliberate, quota/immobile	---
Cause in corso	---
Problematiche strutturali	---
Particolari vincoli/dotazioni condominiali	---
Regolamento condominio	---
Millesimi di proprietà	16,654 appartamento e cantina --- box

Nota: la riscossione dei contributi condominiali: art. 63 disposizioni attuazione c.c., sostituito dall'art. 18 L. 11/12/2012, n. 220 con decorrenza dal 18/06/2013: "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente". Pertanto, l'aggiudicatario dei beni dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE

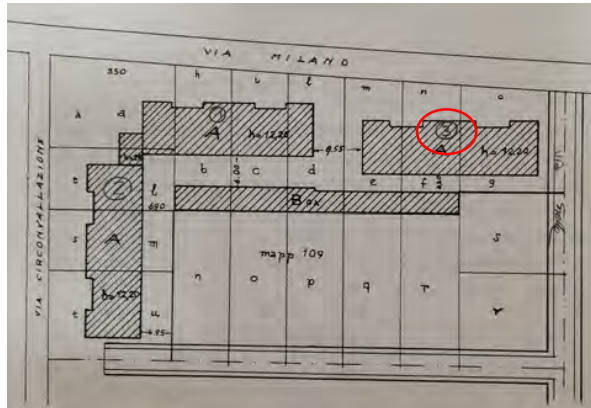
7.1 Pratiche edilizie

Pratiche edilizie richieste presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Santo Stefano Ticino

Atti di fabbrica

La costruzione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, è stata realizzata in epoca anteriore al 1° settembre 1967.

- Pratica Edilizia n. 4/1962 e relativo nulla osta rilasciato il 02/04/1962 (costruzione n. 3 fabbricati civili ad uso abitazione).
- Abitabilità rilasciata dal 03/04/1965 (edificio n. 3).



Planimetria generale progetto 1962

Il fascicolo completo non è disponibile presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, perché è stato prelevato in consultazione a seguito del fallimento della ditta costruttrice

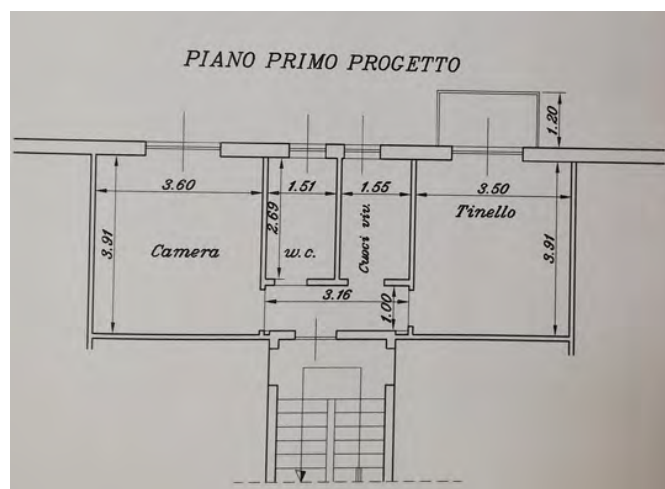
Non sono disponibili gli elaborati grafici e tutti i documenti, sono state reperite solo le copie degli estremi di concessione e abitabilità.

Modifiche successive

- DIA prot. 6319 del 21/11/1998 (spostamento tavolati interni, sostituzione infissi, rifacimento pavimentazione e bagno).

A seguito di sospensione dei termini, per mancanza dei requisiti minimi di alcuni ambienti, veniva depositata una variante DIA prot. 6414 del 27/11/1998.

Le opere eseguite sono difformi alla documentazione in atti autorizzata.



Progetto autorizzato - DIA prot. 6414 del 27/11/1998

Allegato 7: pratiche edilizie

7.2 Conformità edilizia

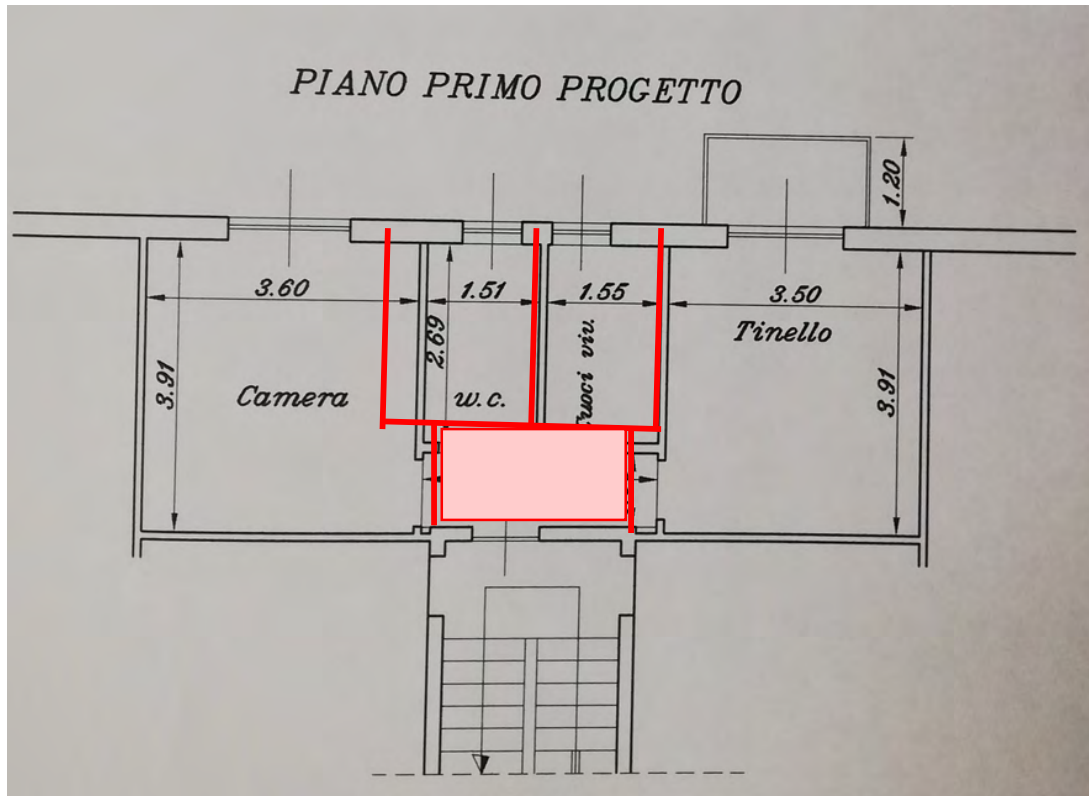
Lo stato di fatto dell'immobile, rilevato durante il sopralluogo del 30/11/2021, risulta **non conforme**.

Tutte le difformità interne sono sanabili, ma il locale cottura non può essere destinato a camera da letto (attuale destinazione).

Opere edilizie ripristino stato dei luoghi: ---

Oblazione da versare al Comune: € 1000,00 - CILA in sanatoria

Pratiche edilizie: € 1000,00 + oneri di legge



Modifiche interne eseguite in difformità
(ingresso/disimpegno ribassato per ripostiglio a soppalco)

7.3 Conformità catastale

Non è disponibile l'ultima planimetria catastale in atti dell'appartamento e della cantina di pertinenza.

Relativamente al box, lo stato attuale è conforme alla planimetria in atti del 09/03/1972.

Aggiornamento catastale: appartamento + cantina aggiornamento DOCFA - € 600,00 + oneri di legge

7.4 Situazione urbanistica

Per quanto stabilito dal Piano di Governo del Territorio del Comune di Santo Stefano Ticino - PGT, oggi vigente, il fabbricato in cui è ubicato l'immobile, risulta ricadere nelle seguenti classificazioni, con le conseguenti indicazioni/limitazioni:

- TUC_B - tessuto residenziale
- fasce di rispetto RIM - D.G.R. 06/04/2011 n. IX/1542 - D.G.R. 25/10/2012 n. IX/4287
- immobile soggetto a convenzione urbanistica: no
- vincoli di tutela paesaggistica e/o storico-archeologica: no

Osservazioni

Il fabbricato non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, non sussistono i presupposti di applicabilità della normativa di cui all'art. 1, commi 376, 377 e 378 della L. n. 178 del 2020.

8. CRITERI MISURA CONSISTENZA SUPERFICI E STIMA**8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza**

Misura delle superfici: S.E.L.

Modalità di rilievo della consistenza delle superfici: rilievo metrico

Per la misura delle superfici (principali, secondarie ed accessorie) con riferimento alla realtà italiana e ai criteri adottati a livello europeo, viene proposto il criterio della S.E.L. (superficie esterna lorda) ovvero: l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

Per il calcolo della "superficie commerciale" ai fini della stima del valore di mercato, il criterio adottato è quello indicato dal Sistema Italiano di Misurazione – S.I.M., con eventuali integrazioni e/o variazioni, in considerazione delle peculiarità dei mercati immobiliari locali (usi tecnici compravendita immobiliare, "Usi e Consuetudini Camera di Commercio di Milano").

Secondo i criteri indicati dal S.I.M., la superficie commerciale immobiliare viene determinata come somma:

- dell'area dell'edificio (superfici principali) la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25.

Nel caso di proprietà indivisa, ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario, saranno ricompresi anche:

- il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

- **Delle superfici accessorie** rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio 35%; balconi (con vista) 30%;

- lastrico solare di copertura ad uso esclusivo, accessibile dall'alloggio 15%; accessibile dalla scala condominiale 5%;

- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso 35%;

- verande con finiture analoghe all'abitazione 80%; veranda non abitabile 60%;

- mansarda rifinita, collegata all'alloggio principale, abitabile (o con i requisiti per l'ottenimento dell'agibilità), $H > m 1,80$, 80%;

- mansarda rifinita, collegata all'alloggio principale, abitabile (o con i requisiti per l'ottenimento dell'agibilità), $m 1,50 < H < 1,80$, 70%.

Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina) 60%;

- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio) 25%;

- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.) 15%;

- autorimessa/garage 50%; posto auto coperto 30%.

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e/o edifici a schiera (di uso esclusivo) 10%;

- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%. Il tutto con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

8.2 Calcolo della superficie commerciale

Calcolo della "superficie commerciale" ai fini della stima del valore di mercato:

Destinazione locali	Superficie esterna lorda S.E.L. (m ²)	Rapporti mercantili %	Sup. commerciale (m ²)
Appartamento	46,00	1,00	46,00
Balcone	2,52	0,25	0,63
Cantina	5,00	0,25	1,25
	53,52		47,88
Box	10,00	1,00	10,00
Totale	63,52		57,88

9. STIMA DEI BENI

9.1 Criterio di stima

Base di valore: valore di mercato

Scelta del metodo: confronto di mercato

Per stimare il valore del compendio immobiliare, è stato scelto come metodo, quello del "confronto di mercato", assumendo come termini di confronto:

- le offerte di vendita, come previsto dalla UNI 11612:2015 al punto 4.1, comma 2;
- i prezzi medi dei listini immobiliari (OMI – Agenzia delle Entrate, Borse Immobiliari, Camera di Commercio di Milano) pertinenti lo specifico segmento di mercato.

I dati di mercato così rilevati (prezzi unitari medi), impostati su parametri di ordinarietà, sono stati adeguati al caso di studio (stima dei prezzi marginali), al fine di evidenziare le differenze tra le caratteristiche e le condizioni dei comparabili e quelle specifiche della valutazione in oggetto (caratteristiche *intrinseche*: stato di possesso, tipologia, elementi strutturali e finiture, consistenza impianti e loro stato di manutenzione, grado di isolamento termico e acustico, piano, affacci e orientamento, panoramicità, presenza di spazi accessori, ecc.; ed *estrinseche*: contesto ambientale, accessibilità alla rete dei trasporti pubblici, aree pedonali, mix funzionale e/o sociale, difficoltà di parcheggio, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).

Poiché i prezzi dei comparabili rilevati - per una consuetudine professionale ampiamente diffusa in ambito giudiziario -, sono desunti dalle offerte di vendita (asking price) e non da contratti di compravendita recenti e di prezzo noto (come previsto dalla norma UNI 11612:2015), la scrivente ha ritenuto di applicare ai prezzi unitari medi una riduzione del 10%, seguendo le indicazioni contenute negli Standard di Valutazione (IVS, Codice delle Valutazioni Immobiliari – Tecnoborsa, Linee Guida ABI), per ridurre la potenziale criticità del dato assunto.

La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo (**rilievo superfici e caratteristiche** in data: **30/11/2021**).

9.2 Fonti di informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;
- Borsa immobiliare di Milano e provincia;

- O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura dell'Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2021;
- Camera di Commercio di Milano, Monza & Brianza, Lodi, 1° semestre 2021.
- Rassegna quotazioni immobiliari online portali specializzati (immobiliare.it)

OFFERTE DI VENDITA pertinenti lo specifico segmento di mercato

Fonte di informazione: portale immobiliare.it - consultazione gennaio 2022

Località	tipologia	superficie mq	prezzo totale
Santo Stefano Ticino, via Stella 4	2 locali, cantina e box	60,00	€ 75.000
Santo Stefano Ticino, via Milano 24	2 locali	80,00	€ 77.000
Santo Stefano Ticino, via Milano 30	2 locali	65,00	€ 63.000

Dalla rilevazione risulta che i prezzi di mercato sono compresi:

- "appartamenti ristrutturati": da €/m² 950 a €/m² 1.250

PREZZI MEDI dei listini immobiliari pertinenti lo specifico segmento di mercato

Fonte di informazione: "O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare" a cura dell'Agenzia delle Entrate" - 1° semestre 2021 - Santo Stefano Ticino - Fascia/Zona: centrale, intero centro urbano - codice zona: B1:

- "abitazioni civili - stato conservativo normale" da €/m² 950 a €/m² 1.300
- "box" - stato conservativo normale" da €/m² 700 a €/m² 950

Fonte di informazione: "Rilevazione dei Prezzi Immobili della città Metropolitana di Milano - Provincia" - 1° semestre 2021: Santo Stefano Ticino/settore ovest - centro:

"appartamenti ristrutturati" da €/m² 800 a €/m² 1.350

"box" da €/m² 12.000 a €/m² 16.000

9.3 Calcolo del valore di mercato

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche del compendio oggetto di stima e del contesto di appartenenza, si considerino inoltre le caratteristiche:

Tipologia dimensionale: piccola

Destinazione: residenziale

Grado di commerciabilità degli immobili: normale

Localizzazione: centrale

Regime del suolo: area libera

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti, si ritiene possa essere considerato per l'unità immobiliare un **prezzo medio unitario di mercato** al mq pari a circa **1.200 €/mq**

Descrizione	Categoria catastale	sup. comm. (m ²)	valore di mercato intero (1/1)
appartamento e cantina	A/3	48,00	€ 57.600,00
box	C/6	10,00	€ 9.000
Totale			€ 66.600,00

9.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria

Lotto 1

Più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto attuale:	€ 66.600,00
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi occulti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 3.330,00
Spese per regolarizzazione edilizia e catastale	- € 2.600,00
Opere edilizie di ripristino stato dei luoghi	---
Spese condominiali insolute ultimo biennio	---
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 60.670,00

Indicazione del più probabile valore di vendita giudiziaria per diritto/quota

libero: € 61.000,00

(piena proprietà 1/1)

10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE LOCAZIONE

Nessun contratto registrato

11. GIUDIZIO DIVISIBILITA'

Considerata la distribuzione interna e le dimensioni ridotte non è possibile il frazionamento dell'appartamento.

Non è economicamente conveniente la vendita separata di cantina e box.

Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate in perizia;
- Il valutatore dichiara di non trovarsi in situazione di conflitto d'interesse;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

L'esperto nominato ritiene di avere esaurito l'incarico conferito, dichiarando di aver agito in coscienza mediante accurati sopralluoghi, attento studio di ogni caratteristica che potesse influenzare la presente valutazione, giungendo infine alla soluzione dei quesiti posti dal Giudice.

Con osservanza

Data del sopralluogo:	30/11/2021	L'esperto nominato
Data della valutazione:	17/01/2022	Arch. Alessandra Cavallo
Data della relazione:	03/02/2022	

La sottoscritta dichiara di aver depositato telematicamente la presente valutazione a mezzo di Processo Civile Telematico e di averne inviata copia a tutte le Parti e al Custode Giudiziario

La presente relazione costituisce una stima del plausibile valore commerciale dei beni, tenendo conto della documentazione rilasciata dagli uffici pubblici interpellati dal perito.

Si allegano in proposito i documenti forniti dai vari uffici pubblici, in modo da consentire agli interessati le loro più opportune valutazioni.

Si ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.), l'aggiudicatario-acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfettario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione, ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

E' fatto assoluto divieto, in assenza di accordo preventivo, di pubblicare (sia in forma completa che parziale), nonché utilizzare per finalità diverse, da quelle per cui è stata redatta, la presente relazione di stima.

12. ALLEGATI

1. Allegato 1 - visure storiche
2. Allegato 2 - planimetrie catastali
3. Allegato 3 - certificato APE
4. Allegato 4 - stato di famiglia
5. Allegato 5 - ricerca locazioni Agenzia Entrate
6. Allegato 6 - ispezioni ipotecarie
7. Allegato 7 - pratiche edilizie
8. Allegato 8 - fotografie