

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **doBank S.p.A. quale mandataria di Unicredit S.p.A.**

contro: 

N° Gen. Rep. **732/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 02-04-2019 ore 09.30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. GIUSEPPE FIENGO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001: Appartamento
Lotto 002: Magazzino

Esperto alla stima: Ing. Silvia Montinaro
Codice fiscale: MNTSLV76E66L219X
Partita IVA: 09164890015
Studio in: Via Privata Galla Placidia n.12 - 20131 Milano
Telefono: 3200921825
Fax:
Email: silvia.montinaro@smproject.mi.it
Pec: silvia.montinaro@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Milano n.30 – 20010 Santo Stefano Ticino (MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 6, particella 464, subalterno 7

Bene: Via Eugenio Villorosi n.1A – 20010 Santo Stefano Ticino (MI)

Lotto: 002

Corpo: A

Categoria: Magazzino/Locale deposito [C2]

Dati Catastali: foglio 6, particella 464, subalterno 27

2. Stato di possesso

Beni: Via Milano n.30 – 20010 Santo Stefano Ticino (MI) – (Appartamento)

Via Eugenio Villorosi n.1A – 20010 Santo Stefano Ticino (MI) – (Magazzino/Locale deposito)

Lotti: tutti

Corpo: A

Possesso: Liberi da persone occupati da cose.

3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Milano n.30 – 20010 Santo Stefano Ticino (MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Via Eugenio Villorosi n.1A – 20010 Santo Stefano Ticino (MI)

Lotto: 002

Corpo: A

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori iscritti

Beni: Via Milano n.30 – 20010 Santo Stefano Ticino (MI) – (Appartamento)

Via Eugenio Villorosi n.1A – 20010 Santo Stefano Ticino (MI) – (Magazzino/Locale deposito)

Lotti: tutti

Corpo: A

Creditore iscritto: doBank S.p.A. quale mandataria di Unicredit S.p.A.



5. Comproprietari

Beni: Via Milano n.30 – 20010 Santo Stefano Ticino (MI) – (Appartamento)

Via Eugenio Villoresi n.1A – 20010 Santo Stefano Ticino (MI) – (Magazzino/Locale deposito)

Lotto: tutti

Corpo: A

Comproprietari: nessuno

6. Misure penali

Beni: Via Milano n.30 – 20010 Santo Stefano Ticino (MI) – (Appartamento)

Via Eugenio Villoresi n.1A – 20010 Santo Stefano Ticino (MI) – (Magazzino/Locale deposito)

Lotto: tutti

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Beni: Via Milano n.30 – 20010 Santo Stefano Ticino (MI) – (Appartamento)

Via Eugenio Villoresi n.1A – 20010 Santo Stefano Ticino (MI) – (Magazzino/Locale deposito)

Lotto: tutti

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Milano n.30 – 20010 Santo Stefano Ticino (MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Prezzo da libero: € 70.000,00

Prezzo da occupato: € 52.500,00

Bene: Via Eugenio Villoresi n.1A – 20010 Santo Stefano Ticino (MI)

Lotto: 002

Corpo: A

Prezzo da libero: € 14.500,00

Prezzo da occupato: € 10.875,00



Bene in: Santo Stefano Ticino (MI)
Località/Frazione: Santo Stefano Ticino (MI)
Via Milano n.30

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Via Milano n.30 – 20010 Santo Stefano Ticino (MI)

Quota e tipologia del diritto 1/2 di [REDACTED] – 1/2 di piena proprietà

Cod. Fiscale: D [REDACTED]

Residenza: residente a Santo Stefano Ticino fino al 22/09/2007, è stato cancellato dai registri della popolazione per emigrazione in Ecuador in data 21/06/2011.

Stato Civile: coniugata con [REDACTED] (come da dichiarazione del Consolato dell'Ecuador).

Quota e tipologia del diritto 1/2 di [REDACTED] – 1/2 di piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: residente a Santo Stefano Ticino fino al 23/06/2007, è stato cancellato dai registri della popolazione per emigrazione in [REDACTED]

Stato Civile: coniugato con [REDACTED] come da dichiarazione del Consolato dell'Ecuador).

Eventuali comproprietari:

nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Appartamento al piano secondo: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED]

proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] foglio 6, particella 464, subalterno 7, scheda catastale n. 0320237 del 20/04/1964, indirizzo Via Milano n.30, piano 2, comune Santo Stefano Ticino, categoria A/3, classe U, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 65 mq escluse aree scoperte 64 mq, rendita € 112,07.

Derivante da:

- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione toponomastica del 16/07/2013 protocollo n. MI0379951 in atti dal 16/07/2013 variazione di toponomastica (n. 68361.1/2013).

Confini: da nord in senso orario e con riferimento alla scheda catastale ed all'estratto mappa:

- appartamento al piano secondo: per due lati cortile comune, per due lati altra unità immobiliare, vano scale comune, cortile comune.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata all'interno di un complesso condominiale denominato "Condominio Villoresi" costituito da tre corpi di fabbrica in affaccio sulle Vie Milano, Cesare Battisti e Villoresi adibiti ad uso residenziale e commerciale. Santo Stefano Ticino comune ove è situato il bene pignorato fa parte della città metropolitana di Milano, posto a ovest del capoluogo milanese dal cui centro dista circa 25 km. Via Milano è sita nella zona centrale del territorio comunale di Santo Stefano Ticino ed è raggiungibile con l'Autostrada Torino-Milano (A4) con l'uscita di Arluno, con la SP ex SS11 "Padana Superiore" e con la SP224 "Boffalora Ticino - Vittuone". La zona è urbanizzata, dotata



delle principali infrastrutture, i servizi di primaria e secondaria necessità sono posti nei pressi dell'unità immobiliare; il contesto è caratterizzato da insediamenti residenziali e commerciali.

Caratteristiche zona: centrale normale.

Area urbanistica: residenziale e commerciale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio, ristoranti/bar, asilo nido parrocchiale in convenzione con il comune e scuola materna site in Via Roma n.11 a circa 300 m, Istituto Comprensivo Statale "Duca d'Aosta" scuola primaria e scuola secondaria di primo grado site in Viale della Repubblica n.35 a circa 300 m, ufficio postale a circa 150 m, supermercato a circa 350 m, agenzia bancaria a circa 200 m, sede del Municipio in Via Garibaldi n.9 a circa 250 m, stazioni ferroviarie di Corbetta - Santo Stefano Ticino a circa 1 km, distretto socio sanitario di base a circa 4km.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e a verde pubblico.

Importanti centri limitrofi: Arluno, Corbetta, Magenta, Marcallo con Casone, Ossona.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato.

Attrazioni storiche: Non specificato.

Principali collegamenti pubblici: linee Z642 "Magenta - Corbetta - Busto Garolfo - Legnano" a circa 450 m. Stazioni ferroviaria di Corbetta - Santo Stefano Ticino servita dalle linee S6 "Novara - Milano Passante - Treviglio" del Passante Ferroviario di Milano.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero da persone e occupato da arredi.

Note: in sede di sopralluogo, in data 26 febbraio 2019, l'immobile pignorato risultava libero da persone e occupato da cose, a giudicare dallo stato in cui versa l'unità immobiliare è inutilizzata da diversi anni.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, non risulta registrato alcun contratto di locazione a nome dei debitori esecutati per l'immobile pignorato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva: a favore di Banca per la Casa S.p.A. e contro [REDACTED] derivante da: atto di mutuo; importo ipoteca: € 280.000,00; importo capitale: € 140.000,00; atto a firma del Dott. Marcello Grossi Notaio in Cerano (NO) in data 31/10/2006 rep. n.57/46; iscritta a Pavia in data 16/11/2006 ai nn.27183/6567.

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Unicredit S.p.A. e contro [REDACTED] atto a firma Studio Legale Calloni di Milano in data 16/04/2018 rep. n.11693; trascritto a Pavia in data 12/06/2018 ai nn.10036/6463. Pignoramento trascritto per la somma complessiva di € 135.601,91.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna.



4.2.4. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Dalle ispezioni ipotecarie telematiche eseguite per trascrizioni ed iscrizioni sul nominativo del debitore e gravante sul bene pignorato dal giorno 12/06/2018 (data di trascrizione del pignoramento) al 05/03/2019 (data in cui è stata eseguita l'ultima ispezione ipotecaria) non risultano nuove formalità:

4.3. Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Si segnala che non è possibile fornire informazioni di tipo condominiale in quanto in data 26/02/2019 l'amministratore in carica Geom. [REDACTED] ha passato le consegne al nuovo amministratore Ing. [REDACTED] il quale ad oggi (06/03/2019) non è in grado di trasmettere quanto richiesto poiché, dato il poco tempo trascorso dal suo insediamento, sono ancora in corso le valutazioni della documentazione fornita dalla precedente amministrazione.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: //

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: //

Millesimi di proprietà: //

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: //

Attestazione Prestazione Energetica: non presente.

Indice di prestazione energetica: //

Note Indice di prestazione energetica: //

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO.

Avvertenze ulteriori: nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolari/Proprietari: [REDACTED] dal 31/10/2006 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita a rogito della Dott. Marcello Grossi Notaio in Cerano (NO), in data 31/10/2006, rep. n.56/45; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia in data 16/11/2006 ai nn.27181/15521.

Titolare/Proprietario (ante ventennio): [REDACTED] dal 16/12/1985 al 31/10/2006. In forza di atto di compravendita a rogito della Dott. Mario Grossi Notaio in Corbetta (MI), in data 16/12/1985, rep. n.37604; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia in data 08/01/1986 ai nn.266/219.

7. CONFORMITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE:

7.1. Conformità edilizia:

Numero pratica: concessione edilizia del 02/04/1962, pratica edilizia n.123/63.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo di pratica: concessioni edilizie

Per lavori: edili

Oggetto: nuova costruzione di tre edifici civili ad uso residenziale

Presentazione in data al n. di prot.: richiesta di concessione edilizia presentata il 30/12/1963

Rilascio in data: 02/04/1962 e successivo nulla osta in variante del 30/12/1963

Abitabilità/Agibilità: rilasciate in data 16/03/1963, 12/12/1963, 03/04/1965

Abitazione di tipo economico [A3]

Note sulla conformità edilizia: dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Santo Stefano Ticino risulta che oltre alle pratiche edilizie sopra menzionate non sono state presentate altre pratiche autorizzative relativamente all'immobile pignorato.

Dal sopralluogo dell'unità immobiliare è stato possibile verificare che è conforme a quanto licenziato con il nulla osta n.123 del 30/12/1963.



7.2. Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano di Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.32 del 19/10/2013
Zona omogenea:	TUC B_Tessuto residenziale/Fascia di rispetto RIM
Norme tecniche di attuazione:	Titolo V - Art.5.2/Titolo VII - Art. 7.4
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	--
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

7.3. Conformità catastale:

Dal sopralluogo dell'immobile è stato possibile verificare che la distribuzione interna attuale è conforme alla scheda catastale depositata presso l'ufficio N.C.E.U. di Milano.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto A

L'unità immobiliare è posta al piano secondo ed è composta da tre locali e servizi.

Quota e tipologia del diritto 1/2 di [REDACTED] – 1/2 di piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED]

[REDACTED]

Stato Civile: [REDACTED] (come da dichiarazione del Consolato dell'Ecuador).

Quota e tipologia del diritto 1/2 di [REDACTED] – 1/2 di piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

[REDACTED] Ticino fino al 23/06/2007, è stato cancellato dai registri della popolazione per emigrazione in [REDACTED]

Stato Civile: coniugato con [REDACTED] (come da dichiarazione del Consolato dell'Ecuador).

Eventuali comproprietari:

nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **68,30** di cui di appartamento circa mq **65,00** e di balcone circa mq **3,30**.

E' posto al piano: 2.

Il complesso immobiliare è stato costruito nel: 1962.

Ha un'altezza utile interna: 3,00 m. circa.

L'intero fabbricato è composto da n.4 piani complessivi di cui fuori terra n.4.

Stato di manutenzione generale: discreto.

Condizioni generali dell'immobile: si presenta in buone condizioni seppur abbandonato da diversi anni.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni

materiale/tipologia: **cemento armato**

condizioni: **non verificate**

Solai

materiale/tipologia: **prefabbricati in latero cemento**

condizioni: **non verificate**

Strutture verticali

materiale/tipologia: **pilastrini in c.a.**



Muratura esterna	condizioni: non verificate materiale/tipologia: muratura in mattoni, completato da intonaco al civile e tinteggiato con pittura vinilica color vinaccia
Balconi	condizioni: discrete materiale/tipologia: sporgenti dal filo facciata completati da ringhiera a elementi verticali verniciate di color marrone e con pavimento in grès bicolore
Manto di copertura	condizioni: discrete materiale/tipologia: copertura a doppia falda in lamiera grecata coibentata di color marrone completata da gronda in cemento
Cancelli pedonali e carrai:	condizioni: non visionato materiale/tipologia: di tipo a battente in ferro ad elementi verticali verniciati marroni
Portone d'ingresso:	condizioni: discrete materiale/tipologia: a battente in alluminio color marrone e vetro condizioni: buone
<u>Componenti edilizie e costruttive:</u>	
Porta d'ingresso	tipologia: a battente materiale: portoncino blindato color noce condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: a battente materiale: in alluminio bianco e doppio vetro completati da zanzariere condizioni: buone
Sistemi di protezione/oscuramento esterni	tipologia: tapparelle materiale: In PVC verde condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente e scorrevoli materiale: legno color noce condizioni: buone
Pavimentazione interna	ubicazione: tutto l'appartamento ad eccezione del bagno materiale: in marmette di forma quadrata e di colori vari condizioni: buone ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica di forma quadrata di colore bianco venato grigio condizioni: buone
Pareti interne	materiale: intonaco e tinteggiatura colori vari condizioni: buone ad eccezione della zona del bagno adiacente alla finestra dove è presente una perdita proveniente dalla copertura
Plafoni	materiale: intonaco e tinteggiatura color bianco condizioni: buone ad eccezione della zona del bagno adiacente alla finestra dove è presente una perdita proveniente dalla copertura
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica di dimensione rettangolare di colore bianco venato grigio



condizioni: buone

Impianti:

Elettrico

tipologia: sottotraccia tensione: 220V

condizioni: buone, ma distaccato dal fornitore di energia al momento del sopralluogo

Gas

tipologia: sottotraccia

alimentazione: gas metano

condizioni: buone, ma distaccato dal fornitore di energia al momento del sopralluogo

Termico

tipologia: centralizzato

diffusori: termosifoni in ghisa

condizioni: funzionante

Impianti (conformità e certificazioni):Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico

SI

Epoca di realizzazione/adequamento

Non conosciuta

Impianto a norma

SI

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive

Non fornita

Citofonico:

Esiste impianto citofonico

SI di tipo audio

Epoca di realizzazione/adequamento

Non conosciuta

Impianto a norma

SI

Esiste la dichiarazione di conformità

Non fornita

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento

SI

Tipologia di impianto

Centralizzato

Stato impianto

Funzionante

Impianto a norma

SI

Esiste la dichiarazione di conformità

Non fornita

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

SI di tipo a split

Esiste dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive

Non fornita

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio

NO

Esiste certificato prevenzione incendi

//

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi

NO

Esistenza carri ponte

NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi

NO

Amianto:

Esistono manufatti in amianto

NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza: La superficie commerciale è stata calcolata sulla base delle misurazioni rilevate in sede di sopralluogo, in base alla Norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/1998, considerando l'intera superficie dei vani principali e degli accessori diretti comprensiva dei tavolati divisori, i muri perimetrali misurati al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm ed i



muri di divisione misurati al 50% (murature confinanti con le parti comuni o con altre unità immobiliari), il 25% dei balconi.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Commerciale	Esposizione	Condizioni
Piano secondo					
Appartamento	65,00	1,00	65,00	Est-Ovest	Buone
Balcone	3,30	0,25	0,83	Ovest	Discrete
Totale	68,30		65,83		

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1. Criterio di stima:

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterna, dell'anno di costruzione, fatto altresì un esame comparativo con unità immobiliari similari a quelle oggetto di stima, recentemente compravendute in zona, espletata una verifica sui valori minimo e massimo di compravendita, l'Esperto stima che per l'immobile oggetto della presente relazione il più probabile valore di mercato sia di **1.125,00 euro/mq.**

8.2. Fonti di informazione:

- F.I.M.A.A. della Provincia di Milano (2° semestre 2018),
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2018)

8.3. Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento	65,00	€ 1.125,00	€ 73.125,00
Balcone	0,83	€ 1.125,00	€ 933,75
Valore a corpo			€ 74.058,75
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 74.058,75
Valore complessivo diritto e quota			€ 74.058,75

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	65,83	€ 74.058,75	€ 74.058,75

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E. (min. 5%):

€ 3.702,94

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale:

€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Unità non divisibile.



8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 70.355,81
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 52.500,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 70.000,00



Bene in: Santo Stefano Ticino (MI)
Località/Frazione: Santo Stefano Ticino (MI)
Via Eugenio Villoresi n.1a

Lotto: 002

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Magazzino/Locale deposito [C2] sito in Via Eugenio Villoresi n.1A – 20010 Santo Stefano Ticino (MI)

Quota e tipologia del diritto 1/2 di [REDACTED] – 1/2 di piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

[REDACTED] è stato cancellato dai registri della popolazione per emigrazione in Ecuador in data 21/06/2011.

Stato Civile: coniugata con [REDACTED] (come da dichiarazione del Consolato dell'Ecuador).

Quota e tipologia del diritto 1/2 di [REDACTED] – 1/2 di piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: residente a Santo Stefano Ticino fino al 23/06/2007, è stato cancellato dai registri della popolazione per emigrazione in Ecuador in data 16/06/2012.

Stato Civile: coniugato con [REDACTED] (come da dichiarazione del Consolato dell'Ecuador).

Eventuali comproprietari:

nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Maqazzino/Locale deposito al piano terra: [REDACTED] nata in [REDACTED] proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni

[REDACTED] proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] foglio 6, particella 464, subalterno 27, scheda catastale n. 0320237 del 24/03/1975, indirizzo Via Eugenio Villoresi n.1, piano S1, comune Santo Stefano Ticino, categoria C/2, classe 3, consistenza 38 mq, superficie catastale totale 45 mq, rendita € 66,73.

Derivante da:

- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione del 18/06/2015 protocollo n. MI0483876 in atti dal 18/06/2015 G. A. F. codifica piano incoerente (n.258939.1/2015);
- variazione toponomastica del 16/07/2013 protocollo n. MI0379951 in atti dal 16/07/2013 variazione di toponomastica (n. 68361.1/2013);
- classamento del 23/12/1999 in atti dal 27/12/1999 classamento ART.14, comma 13 legge 449/97 (n. DI5118.743/1999).

Confini: da nord in senso orario e con riferimento alla scheda catastale ed all'estratto mappa:

- **maqazzino/Locale deposito al piano terra:** altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare, cortile comune.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata all'interno di un complesso condominiale denominato "Condominio Villoresi" costituito da tre corpi di fabbrica in affaccio sulle Vie Milano, Cesare Battisti e Villoresi adibiti ad uso residenziale e commerciale. Santo Stefano Ticino comune ove è situato



il bene pignorato fa parte della città metropolitana di Milano, posto a ovest del capoluogo milanese dal cui centro dista circa 25 km. Via Eugenio Villorosi è sita nella zona centrale del territorio comunale di Santo Stefano Ticino ed è raggiungibile con l'Autostrada Torino-Milano (A4) con l'uscita di Arluno, con la SP ex SS11 "Padana Superiore" e con la SP224 "Boffalora Ticino - Vittuone". La zona è urbanizzata, dotata delle principali infrastrutture, i servizi di primaria e secondaria necessità sono posti nei pressi dell'unità immobiliare; il contesto è caratterizzato da insediamenti residenziali e commerciali.

Caratteristiche zona: centrale normale.

Area urbanistica: residenziale e commerciale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio, ristoranti/bar, asilo nido parrocchiale in convenzione con il comune e scuola materna site in Via Roma n.11 a circa 300 m, Istituto Comprensivo Statale "Duca d'Aosta" scuola primaria e scuola secondaria di primo grado site in Viale della Repubblica n.35 a circa 300 m, ufficio postale a circa 150 m, supermercato a circa 350 m, agenzia bancaria a circa 200 m, sede del Municipio in Via Garibaldi n.9 a circa 250 m, stazioni ferroviarie di Corbetta - Santo Stefano Ticino a circa 1 km, distretto socio sanitario di base a circa 4km.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e a verde pubblico.

Importanti centri limitrofi: Arluno, Corbetta, Magenta, Marcallo con Casone, Ossona.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato.

Attrazioni storiche: Non specificato.

Principali collegamenti pubblici: linee Z642 "Magenta - Corbetta - Busto Garolfo - Legnano" a circa 450 m. Stazioni ferroviaria di Corbetta - Santo Stefano Ticino servita dalle linee S6 "Novara - Milano Passante - Treviglio" del Passante Ferroviario di Milano.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero da persone e occupato da cose.

Note: in sede di sopralluogo, in data 26 febbraio 2019, l'immobile pignorato risultava libero da persone e occupato da cose, a giudicare dallo stato in cui versa l'unità immobiliare è inutilizzata da diversi anni. Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, non risulta registrato alcun contratto di locazione a nome dei debitori eseguiti per l'immobile pignorato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva: a favore di Banca per la Casa S.p.A. e contro [REDACTED] derivante da: atto di mutuo; importo ipoteca: € 280.000,00; importo capitale: € 140.000,00; atto a firma del Dott. Marcello Grossi Notaio in Cerano (NO) in data 31/10/2006 rep. n.57/46; iscritta a Pavia in data 16/11/2006 ai nn.27183/6567.

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Unicredit S.p.A. e contro [REDACTED] atto a firma Studio [REDACTED] in data [REDACTED]



16/04/2018 rep. n.11693; trascritto a Pavia in data 12/06/2018 ai nn.10036/6463.
Pignoramento trascritto per la somma complessiva di € 135.601,91.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Dalle ispezioni ipotecarie telematiche eseguite per trascrizioni ed iscrizioni sul nominativo del debitore e gravanti sui beni pignorati dal giorno 12/06/2018 (data di trascrizione del pignoramento) al 05/03/2019 (data in cui è stata eseguita l'ultima ispezione ipotecaria) risulta la seguente nuova formalità:

- Accettazione tacita di eredità: a favore di [REDACTED]
[REDACTED] e contro [REDACTED] derivante da: atto per causa di morte; atto a firma del Dott. Marcello Grossi Notaio in Cerano (NO) in data 31/10/2006 rep. n.56; iscritta a Pavia in data 12/07/2018 ai nn.12382/7951.

4.3. Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Si segnala che non è possibile fornire informazioni di tipo condominiale in quanto in data 26/02/2019 l'amministratore in carica Geom. [REDACTED] ha passato le consegne al nuovo amministratore Ing. [REDACTED] il quale ad oggi (06/03/2019) non è in grado di trasmettere quanto richiesto poiché, dato il poco tempo trascorso dal suo insediamento, sono ancora in corso le valutazioni della documentazione fornita dalla precedente amministrazione.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: //

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: //

Millesimi di proprietà: //

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: //

Attestazione Prestazione Energetica: non presente.

Indice di prestazione energetica: //

Note Indice di prestazione energetica: //

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO.

Avvertenze ulteriori: nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolari/Proprietari: [REDACTED] dal 31/10/2006 ad oggi (**attuali proprietari**). In forza di atto di compravendita a rogito della Dott. Marcello Grossi Notaio in Cerano (NO), in data 31/10/2006, rep. n.56/45; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia in data 16/11/2006 ai nn.27182/15522.

Titolari/Proprietari (ante ventennio): [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia in data 10/06/1994 ai nn.6739/4919. L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia il 12/07/2018 ai nn.12382/7951.

Titolari/Proprietari (ante ventennio): [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno dal 21/09/1975 al 14/01/1980 [REDACTED] di atto di compravendita a rogito della Dott. Elso Bucchini Notaio in Magenta (MI), in data 21/09/1975, rep. n.55008/2757; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia in data 15/10/1975 ai nn.5479/4306.



7. CONFORMITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE:**7.1. Conformità edilizia:**

Numero pratica: concessione edilizia del 02/04/1962, pratica edilizia n.123/63.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo di pratica: concessioni edilizie

Per lavori: edili

Oggetto: nuova costruzione di tre edifici civili ad uso residenziale

Presentazione in data al n. di prot.: richiesta di concessione edilizia presentata il 30/12/1963

Rilascio in data: 02/04/1962 e successivo nulla osta in variante del 30/12/1963

Abitabilità/Agibilità: rilasciate in data 16/03/1963, 12/12/1963, 03/04/1965

Magazzino/Locale deposito [C2]

Note sulla conformità edilizia: dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Santo Stefano Ticino risulta che oltre alle pratiche edilizie sopra menzionate non sono state presentate altre pratiche autorizzative relativamente all'immobile pignorato.

Dal sopralluogo dell'unità immobiliare è stato possibile verificare che l'immobile non è conforme a quanto licenziato con il nulla osta n.123 del 30/12/1963, infatti il piano terra risulta diviso in più unità e non un piano senza divisioni interne come da progetto. Si segnala che l'edificio in cui è ubicato il magazzino/locale deposito è stato edificato prima dell'1 settembre 1967, inoltre la sanatoria edilizia dovrebbe essere presentata nel caso dall'amministrazione riguardando tutto il piano terra e non solo l'unità pignorata.

7.2. Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano di Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.32 del 19/10/2013
Zona omogenea:	TUC B_Tessuto residenziale/Fascia di rispetto RIM
Norme tecniche di attuazione:	Titolo V - Art.5.2/Titolo VII - Art. 7.4
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	--
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

7.3. Conformità catastale:

Dal sopralluogo dell'immobile è stato possibile verificare che la distribuzione interna attuale è conforme alla scheda catastale depositata presso l'ufficio N.C.E.U. di Milano. Si dovrà invece provvedere ad aggiornare la banca dati catastale per quanto concerne il civico a cui è ubicata l'unità immobiliare infatti è sita in Via Eugenio Villoresi 1A e non 1. Gli oneri professionali e catastali si possono stimare in circa € 200,00.

Descrizione: **Magazzino/Locale deposito [C2] di cui al punto A**

L'unità immobiliare è composta da magazzino/locale deposito posto al piano terra.

Quota e tipologia del diritto 1/2 di [REDACTED] – 1/2 di piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

[REDACTED] stato cancellato dai registri della popolazione per emigrazione in Ecuador in data 21/06/2011.



Stato Civile: coniugata [redacted] (come da dichiarazione del Consolato dell'Ecuador).

Quota e tipologia del diritto 1/2 di [redacted]
[redacted]

Residenza: residente a [redacted]
[redacted]

Stato Civile: coniugato con [redacted] (come da dichiarazione del Consolato dell'Ecuador).

Eventuali comproprietari:

nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **44,20**.

E' posto al piano: T.

Il complesso immobiliare è stato costruito nel: 1962.

Ha un'altezza utile interna: 3,00 m. circa.

L'intero fabbricato è composto da n.4 piani complessivi di cui fuori terra n.4.

Stato di manutenzione generale: discreto.

Condizioni generali dell'immobile: si presenta in discrete condizioni nonostante sia inutilizzato da alcuni anni.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	materiale/tipologia: cemento armato condizioni: non verificate
Solai	materiale/tipologia: prefabbricati in latero cemento condizioni: non verificate
Strutture verticali	materiale/tipologia: pilastrini in c.a. condizioni: non verificate
Muratura esterna	materiale/tipologia: muratura in mattoni, completato da intonaco al civile e tinteggiato con pittura vinilica color vinaccia condizioni: discrete
Balconi	materiale/tipologia: sporgenti dal filo facciata completati da ringhiera a elementi verticali verniciate di color marrone e con pavimento in grès bicolore condizioni: discrete
Manto di copertura	materiale/tipologia: copertura a doppia falda in lamiera grecata coibentata di color marrone completata da gronda in cemento condizioni: non visionato
Cancelli pedonali e carrai:	materiale/tipologia: di tipo a battente in ferro ad elementi verticali verniciati marroni condizioni: discrete
Portone d'ingresso:	materiale/tipologia: a battente in alluminio color marrone e vetro condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Portone d'ingresso	tipologia: basculante materiale: ferro color marrone chiaro condizioni: discrete
Infissi esterni	tipologia: a battente materiale: in ferro e vetro resina condizioni: discrete
Pavimentazione interna	materiale: battuto di cemento



Pareti interne	condizioni: discrete materiale: muri in mattoni completati da intonaco al civile grezzo
Plafoni	condizioni: discrete materiale: intonaco al civile grezzo condizioni: discrete

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: discrete, ma distaccato dal fornitore di energia al momento del sopralluogo
-----------	--

Impianti (conformità e certificazioni):Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non conosciuta
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	//

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	//

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Amianto:

Esistono manufatti in amianto	NO
-------------------------------	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza: La superficie commerciale è stata calcolata sulla base delle misurazioni rilevate in sede di sopralluogo, in base alla Norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/1998, considerando l'intera superficie dei vani principali, i muri perimetrali misurati al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm ed i muri di divisione misurati al 50% (murature confinanti con le parti comuni o con altre unità immobiliari).

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Commerciale	Esposizione	Condizioni
Piano terra					
Magazzino/Locale deposito	44,20	1,00	44,20	Est-Ovest	Discrete
Totale	44,20		44,20		

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**8.1. Criterio di stima:**

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterna, dell'anno di costruzione, fatto altresì un esame comparativo con unità immobiliari similari a quella oggetto di stima, recentemente compravendute in zona, espletata una verifica sui valori



minimo e massimo di compravendita, l'Esperto stima che per l'immobile oggetto della presente relazione il più probabile valore di mercato sia di **350,00 euro/mq.**

8.2. Fonti di informazione:

- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2018)

8.3. Valutazione corpi:

A. Magazzino/Locale deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Magazzino/Locale deposito	44,20	€ 350,00	€ 15.470,00
Valore a corpo			€ 15.470,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 15.470,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 15.470,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Magazzino/locale deposito [C2]	44,20	€ 15.470,00	€ 15.470,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E. (min. 5%):	€ 773,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale:	€ 200,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: Unità non divisibile.	

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 14.496,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 10.875,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 14.500,00

Milano, 6 marzo 2019

L'Esperto alla stima
Ing. Silvia Montinaro

