

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1142/2019

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Caterina TRENTINI**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in
Santo Stefano Ticino (MI) via G. Galilei, 12



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Santo Stefano Ticino (MI) via G. Galilei, 12

Categoria: A7 [Abitazione in villini]

Dati Catastali: foglio 6, particella 270, subalterno 701

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dagli esecutati.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero con box: € 320.000,00 €

da occupato con box: € 260.000,00

da libero senza box: € 305.000,00 €

da occupato con box: € 250.000,00



LOTTO 001

(Appartamento)

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

In Comune di Santo Stefano Ticino (MI) via Galileo Galilei n. 12 villetta unifamiliare ad uso abitazione con giardino di pertinenza disposta su tre piani, uno seminterrato e due fuori-terra.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno di piena proprietà dell'immobile di

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED] coniugata in regime di comunione dei beni all'atto dell'acquisto;
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED] coniugata in regime di comunione dei beni all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Santo Stefano Ticino come segue: (all. 1)

Intestati:

[REDACTED] Proprietà $\frac{1}{2}$

[REDACTED] Proprietà $\frac{1}{2}$

dati identificativi: **fg. 6 part. 270 sub. 701**

dati classamento: categoria A/7, classe 3, consistenza 9,5, superficie 258, rendita € 1.103,93

Indirizzo: via G. Galilei, 12 Santo Stefano Ticino

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

1.4. Coerenze

Del corpo:

NORD: mappale 606;

EST: via Galileo Galilei;

SUD: mappale 641;

OVEST: mappali 269 e 686.



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

Il bene è correttamente identificato sia nel pignoramento che nella nota di trascrizione. Tuttavia sul sedime di pertinenza dell'immobile sono stati edificati con regolare pratica edilizia due box singoli.

La pratica edilizia non è stata completata con la fine lavori ed il collaudo delle opere, come del resto l'accatastamento degli stessi immobili.

Mancando di identificazione catastale gli stessi box non sono stati pignorati, ma si ritiene comunque oggetto di pignoramento anche i suddetti immobili assorbiti nel compendio per diritto di superficie. Pertanto verranno valutati, con le debite deduzioni per renderli conformi a livello edilizio e catastale, rimandando al Giudice nominato la decisione di inserirli nella procedura.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Santo Stefano Ticino (MI)

Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Ville e Villini

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

Servizi offerti dalla zona: nulla da segnalare

Principali collegamenti pubblici: nulla da segnalare

Collegamento alla rete autostradale: a circa 4,4 Km svincolo di Arluno Autostrada A4

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 9)

Villetta di due piani fuori terra oltre ad un piano interrato costruita nel 1988 e completata nelle sue finiture nel 2005.

- struttura: c.a.;
- facciate: intonaco a civile;
- accesso: portoncino in legno;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in granito;
- ascensore: non presente;
- condizioni generali dello stabile: Buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 9)

Villetta di due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato composta da cantina, lavanderia e vani tecnici al piano interrato; zona giorno al piano terra con soggiorno, cucina abitabile, un bagno e un locale; al piano primo zona notte con 3 camere ed un bagno.

Corpo A:

Villetta:

- esposizione: sui quattro lati su giardino di proprietà;



- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad altezza porta ed in cucina fino ad h sottopensili lungo la parete attrezzata;
- pavimenti: in piastrelle in ceramica, pianerottoli scale e relativi accessi in piastrelle di granito;
- infissi esterni: in alluminio con finitura a polveri epossidiche bianche e vetri doppi;
- porta d'accesso: blindata in legno;
- porte interne: in legno massello;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo con caldaia a legna con elementi scaldanti a fun-coil;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla stufa a legna con accumulato;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,40 circa a piano interrato, fino a m. 2,90 circa a piano terra, fino a m. 2,80 circa a piano primo;
- condizioni generali dell'appartamento: ben mantenuto a meno dei serramenti esterni i quali hanno presentato diversi malfunzionamenti. La centrale termica con generatore a legna risulta poco funzionale, estremamente inquinante e genera odori sgradevoli in tutta l'abitazione.

2.4. Breve descrizione della zona

La villetta si trova in prossimità del centro di Santo Stefano, la zona è caratterizzata da edifici esclusivamente residenziali con tipologia a villetta monofamiliare o oligofamiliare.

2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non risulta alcuna certificazione impianti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Malgrado sia stato edificato in epoca relativamente recente (post 1971) negli atti di fabbrica non è richiamato alcun documento relativamente alla denuncia opere c.a. ai sensi della L. 1086/71.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 14/01/2020, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode Avv. [REDACTED] si è rinvenuta la presenza degli esecutati che hanno dichiarato di occuparli con la sua famiglia.



3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Rho (**all. 6**):

4 PROVENIENZA (*all. 2*)

4.1. Attuali proprietari

██████████ nata a ██████████ il ██████████ C.F.: ██████████ - proprietà per la quota di 1/2 dal 31/05/2005

██████████ nato a ██████████ il ██████████ C.F.: ██████████ - proprietà per la quota di 1/2 dal 31/05/2005

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Nicola Grimaldi in data 31/05/2005 rep nn. 15242 trascritto a Milano 2 in data 14/06/2005 ai nn. 11664/6813

Fino al 21/06/2007 lo stabile era identificato ai subb. 1 e 2 del mapp.le 270 foglio 6.

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di ██████████ nato a ██████████ il ██████████ C.F.: ██████████ e di ██████████ nata a ██████████ il ██████████ C.F.: ██████████ per acquisto con atto in autentica Notaio Mario Grossi di Milano in data 12/04/1984 rep. 30071 trascritto il 11/05/1984 ai nn. 5114/3872.

All'epoca fu acquistato il terreno alla particella 270 su qui attualmente insiste l'immobile.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (*all. 3*)

Dalla certificazione notarile in atti a firma della dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone alla data del 16/09/2019, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo 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. 3**)) alla data del 24/02/2020 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**

Nessuno.

Eventuali note:

Nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 06/08/2007 ai nn. 19988/5344 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Marco Avagliano in data 30/07/2007 rep. 4506 a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED]

contro [REDACTED] e [REDACTED]

Importo ipoteca € 560.000,00 di cui € 280.000,00 di capitale durata del vincolo 30 anni.

Grava su immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

A margine di dette formalità risulta **ANNOTAZIONE** nn. 15055/2515 del 30/07/2010 di surrogazione ai sensi dell'art. 8 comma 2 del D.L. 7/2007 con atto del 22/07/2007, notaio Anita Varsallona di Milano, rep. 56781, in favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F.: [REDACTED]

Ipoteca volontaria iscritta il 04/07/2011 ai nn. 12045/2461 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Vincenzo Pessina in data 29/06/2011 rep. 43765 a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F.: [REDACTED]

contro [REDACTED] e [REDACTED]

Importo ipoteca € 260.000,00 di cui € 130.000,00 di capitale durata del vincolo 20 anni.

Grava su immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 11/07/2019 rep. 23526 trascritto il 14/08/2019 ai nn. 15010/9823 contro [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED]

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è una villetta autonoma non soggetta a condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no



7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima nel 1988.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Santo Stefano Ticino (MI) in via Galileo Galilei 12 e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

Nessuno

6.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 5 e 6):

- Concessione Edilizia n. 28/1988 del 02/07/1988;
- Concessione Edilizia n. 04/1992 del 23/05/1992;
- Denuncia per Opere Edilizie n. 30/2005 del 19/04/2005;
- Denuncia per Opere Edilizie n. 62/2006 del 12/06/2006;

6.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alle pratiche edilizie summenzionate.

La prima pratica ha originato lo stabile al rustico; le successive due pratiche quelle del 2005 e 2006 hanno completato lo stabile.

La DIA del 2006 invece ha censito la realizzazione dei due box i quali non sono mai stati accatastati e che a sommosso avviso dello scrivente rientrano nel compendio oggetto di esecuzione.

Gli abusi consistono in:

al piano seminterrato la disposizione interna non è conforme, tra l'altro una parte del piano era destinata ad autorimessa che non vi è più sia in termini distributivi che di ingresso in quanto la rampa di accesso non è stata realizzata.

Al piano rialzato la disposizione è conforme a meno della assenza di alcuni serramenti che ne modificano la facciata. **Di questi quello prospiciente il soggiorno necessita di una remissione in pristino al fine di garantire i necessari rapporti areoilluminanti previsti dal Regolamento Locale d'igiene.**

Al piano primo vi è una diversa distribuzione interna.

I box esterni rilevati in sede di sopralluogo sono stati autorizzati con la DIA del 2006, tuttavia non è mai stata effettuata una fine lavori e tantomeno un accatastamento degli immobili.

sono sanabili mediante:

Abitazione:

Riguardano non solo la disposizione interna dell'immobile ma anche le facciate e le sistemazioni esterne (mancanza dello scivolo box e presenza di scala esterna di accesso alla cantina), è possibile sanare l'immobile con un "Permesso di Costruire in Sanatoria" previsto dal d.P.R. n. 380/2001 con pagamento della sanzione ex articolo 37 dello stesso dispositivo.

Si segnala tuttavia che il piano seminterrato, che in sede di sopralluogo si sono rilevati elementi di stazionamento di persone (es.: angolo cucina, camera da letto, ecc...): in detti spazi non è prevista la permanenza di persone.



Costi stimati:

Remissione in pristino finestra soggiorno: 2.000,00 €

Spese tecniche per l'approntamento della pratica edilizia: 4.000,00 €

Sanzione ex articolo 37 del d.P.R. n. 380/2001: 1.000,00 € (valore stimato, minimo 516 €).

Totale: 7.000,00 €

Box:

I box richiedono un perfezionamento della pratica, ovvero innanzitutto non rispecchiano fedelmente le misure di progetto della DIA del 2006.

Pertanto è probabile che il Comune richieda un Permesso di Costruire in Sanatoria al fine di censire con esattezza gli immobili.

Inoltre è possibile che nell'ambito della sanatoria possano essere richieste idoneità statiche degli immobili descritti.

Oltre alle spese tecniche è possibile che possa essere richiesta la sanzione minima di 516 € a box ex articolo 37 del d.P.R. n. 380/2001.

Costi stimati:

Spese tecniche per l'approntamento della pratica edilizia: 800,00 €

Spese tecniche per l'idoneità statiche degli immobili: 1.000,00 €

Sanzione ex articolo 37 del d.P.R. n. 380/2001: $516 \times 2 = 1.032,00$ €

Totale: 2.832,00 €

6.3. Conformità catastale

Al sopralluogo la villetta e le sue pertinenze risultavano non conformi.

Per la villetta le difformità consistono in una diversa distribuzione interna al piano seminterrato.

Mentre per i box è necessario censire gli stessi al N.C.E.U.

sono regolarizzabili mediante:

Villetta:

DOCFA di diversa distribuzione interna degli spazi, previo aggiornamento a livello edilizio.

Costi stimati:

Spese tecniche per l'approntamento della pratica catastale: 800,00 €

Diritti di segreteria Catasto: 50,00 €

Totale: 850,00 €

box:

Preliminarmente devono essere inseriti in mappa i due immobili con Tipo Mappale.

Successivamente si accatastano i nuovi immobili con pratica DOCFA.

Costi stimati:

Spese tecniche per pratica catastale DOCFA e Tipo Mappale: 1.500,00 €

Diritti di segreteria Catasto: 300,00 € (100 € DOCFA, 200 € TM)

Totale: 1.800,00 €



8 CONSISTENZA

7.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/poten-	Coeff.	Superficie equiva-
Residenziale	sup lorda di pavimento	189,00	1,00	189,00
Balcone/portico	superficie	20,00	0,35	7,00
Cantina	superficie	123,30	0,50	61,65
Giardino (10%)	superficie	123,30	0,10	12,33
Giardino (2%)	superficie	209,70	0,02	4,19
		665,30		274,17

Per i due box si fa una stima a parte al fine di poter evidenziare la valutazione dei suddetti immobili i quali saranno compresi nella vendita su decisione del Giudice.

I due box hanno superficie lorda di 25,3 mq e 18,7 mq date dallo sviluppo dei lati esterni di rispettivamente 5,50x4,60 mq e 5,50x3,40 mq.

La valorizzazione degli immobili, a meno delle decurtazioni di seguito riportate, sono a corpo.

Ogni singolo box ha un valore di 10.000 €.

Tenuto conto delle decurtazioni per la regolarizzazione edilizia e catastale che ammontano a $1.800 + 2.832 = 4.632$ €, il valore dei box è di $(10.000 \text{ €} \times 2) - 4.632 = \mathbf{15.368,00 \text{ €}}$

9 STIMA

8.1. Criterio di stima

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

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

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

8.2. Fonti d'informazione

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2019

Comune: Santo Stefano Ticino

Fascia/Zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Valore mercato prezzo min. 1.200 / prezzo max. 1.400 Euro/mq

Valore di locazione prezzo min. 3,70 / prezzo max. 4,70 Euro/mq x mese



8.3. Valutazione LOTTO 001

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	274,17	€ 1.200,00	€ 329.004,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 329.004,00
Valore accessori (inseriti a parte)			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 329.004,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 329.004,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione in villini [A7]	274,17	€ 329.004,00	€ 329.004,00
TOTALE				€ 329.004,00

8.4. 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

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	-€ 16.450,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	-€ 7.850,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 304.703,80
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 250.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 305.000,00

CRITICITA' DA SEGNALARE

I valori indicati al paragrafo precedente non tengono conto dei due box presenti e sanabili, i quali non sono stati oggetto di pignoramento in quanto mai censiti catastalmente ma edificati sul sedime di terreno di pertinenza dell'immobile oggetto di esecuzione.

Pertanto si procedere con l'integrazione della valorizzazione con i due box, sarà a cura del Giudice la decisione di incorporare o meno i manufatti al compendio esecutato.

Dedotti del 5% i box hanno valore di:

$$15.368,00 \text{ €} - 5\% = \mathbf{14.600,00 \text{ €}}$$

Quindi con i box i valori aggiornati sono:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 260.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 320.000,00



Il sottoscritto Ing. Roberto Acquavia 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 mail 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: 24/02/2020

l'Esperto Nominato
Ing. Roberto Acquavia

ALLEGATI

- 1) Visure catastali
- 2) Provenienza
- 3) Ispezione ipotecarie (elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti)
- 4) Stralcio pratiche edilizie abitazione
- 5) Stralcio pratiche edilizie box
- 6) Ricevuta AdE assenza di contratti di Locazione
- 7) Certificato di residenza e di famiglia eseguiti
- 8) Rappresentazione sommaria delle irregolarità edilizie e catastali
- 9) Fotografie esterne ed interne del bene, nonché la relativa planimetria
- 10) Ricevute di invio copia perizia a creditori procedenti, creditori intervenuti e al debitore.

