

TRIBUNALE DI MILANO
III Sez. Civile
G.E.: Dott.ssa Flaviana Boniolo

RGE 1126/2022



RELAZIONE DI STIMA

Che annulla e sostituisce la precedente relazione del 26/09/2023

LOTTO UNICO

Unità immobiliare in Santo Stefano Ticino, via Milano 34

Esperto alla stima: Arch. Fabio Colmano
Codice fiscale: CLMFBA57C07F205A
Partita IVA: 07680380156
Studio in: Milano, via Jacopo Dal Verme 5
Telefono: 0287380716
Email: architetto@colmano.com

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in Santo Stefano Ticino, via Milano 34

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

Dati Catastali: foglio **6**, particella **462**, subalterno **715**

Stato occupativo

il bene è risultato libero da persone (probabilmente saltuariamente occupati e in uso a soggetti in assenza di titolo o in uso direttamente dal proprietario, comunque assenti al momento del sopralluogo) ma con presenza di cose

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Conformità edilizia

No – vedi paragrafo “criticità da segnalare”

Conformità catastale

Si (con riserva) – vedi paragrafo “criticità da segnalare”

Prezzo al netto delle decurtazioni

da liberi: **€ 54.300,00**

da occupati: non ricorre il caso

Bene in **Santo Stefano Ticino**
via Milano 34

LOTTO UNICO

(appartamento)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione giuridica del bene

In Comune di Santo Stefano Ticino, via Milano n. 34, appartamento al piano secondo, composto da cucina abitabile dotata di balcone, disimpegno, camera, bagno

1.2. Quote e tipologia del diritto

- Proprietà per 1/1

1.3. Identificati al catasto Fabbricati Comune di Santo Stefano Ticino come segue: (allegato 2)

Intestati:

dati identificativi: **fg. 6 part. 462 sub. 715**

dati classamento: Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 2,5 vani

Superficie Catastale Totale: 44 m², Totale escluse aree scoperte: 43 m²

Rendita € 111,04

Indirizzo: via Santo Stefano Ticino n. 34, piano 2

1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

Dell'appartamento: cortile comune, mappale 238, altra unità immobiliare sub 714, scala e ballatoio comuni

2. STATO DI OCCUPAZIONE

2.1. Detenzione dei beni

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 20/07/2023 alla presenza del Custode nominato, il bene è risultato libero da persone (probabilmente saltuariamente occupati e in uso a soggetti in assenza di titolo o in uso direttamente dal proprietario, comunque assenti al momento del sopralluogo) ma con presenza di cose

2.2. Esistenza contratti di locazione (allegato 6)

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione o comodato in essere per il bene oggetto della presente procedura e avente l'esecutato quale "dante causa".

Per quanto sopra esposto, ai fini della presente stima, il PE considererà l'unità immobiliare nello stato "**libero**".

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria (allegato 4) effettuata in capo all'unità immobiliare oltre che dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 5), e del certificato notarile in atti (allegato 13), si evince quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**
NESSUNA
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale**
NESSUNA
- **Atti di asservimento urbanistico**
NESSUNO
- **Altre limitazioni d'uso**
NESSUNA

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

ISCRIZIONE del 10/12/2004 – Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale Repertorio del 26/11/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

A favore:

Contro:

Totale:

ISCRIZIONE del 02/05/2018 – Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Repertorio del
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO
ESECUTIVO

A favore:

Contro:

Totale:

TRASCRIZIONE del 28/11/2022 – Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio del
21/10/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore:

Contro:

4. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. Spese di gestione condominiale: (allegati 11-12)

Il complesso condominiale è attualmente amministrato dallo studio
. che in data 26/07/2023 ha fornito le informazioni che
seguono:

Millesimi:

Millesimi patrimoniali: 14,400/1000

Millesimi generali: 14,400/1000

Millesimi riscaldamento fisse: 16,3800/1000

Millesimi riscaldamento-variabile: 5.307,0000/124.048,0000

Si precisa che la gestione ordinaria del condominio riguarda dal 1° settembre al 31 agosto dell'anno successivo

Spese medie ordinarie annue di gestione dell'immobile: €/anno 1.800,00 circa

Spese condominiali ordinarie insolte negli ultimi due anni anteriori alla data del 26/07/2023

- Spese insolte anno in corso: € 1.797,99
- Spese insolte anno precedente: € 1.732,34

Spese di gestione straordinaria e insolte alla data del 19/07/2023: € 1.299,62

- In data 29/09/2022 (anteriore al pignoramento), come da delibera allegato 11, è stata deliberata la "costituzione di un fondo cassa lavori dedicato al rifacimento della fogna e della pavimentazione del corsello...omissis"

Avvertenze ulteriori - il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolte relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni:

L'Amministratore condominiale ha comunicato che *"il condominio non dispone di regolamento condominiale"*

4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Il complesso immobiliare non è dotato di ascensore di collegamento ai piani.
L'unità immobiliare è posta al piano secondo con accesso unicamente tramite scala comune

4.4. Attestazione APE: NON PRESENTE

Dalle ricerche effettuate presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) non è risultato presente l'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'unità immobiliare in esame.

4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili

4.6. Certificato di idoneità statica:

Non necessario per il comune di Santo Stefano Ticino

Infatti con pratica catastale in atti dal 14/05/1998 con causale "fusione", l'unità immobiliare sub 4 è variata nel subalterno 710 (planimetria soppressa allegato 8).

La planimetria catastale identifica l'appartamento con la medesima distribuzione funzionale degli ambienti come da pratica edilizia origine del 1962

Successivamente, con pratica catastale n. MI0676249 in atti dal 21/10/2004 con causale "divisione", l'unità immobiliare di cui al sub 710 è stata frazionata nei subalterni 714 (unità immobiliare NON oggetto della procedura in epigrafe) e subalterno 715 (unità immobiliare in esame oggetto di pignoramento – allegato 3).

A seguito della richiesta di accesso agli atti, il funzionario del competente Ufficio tecnico del comune di Santo Stefano Ticino ha comunicato verbalmente la NON presenza di pratiche edilizie riguardanti l'unità immobiliare in esame presentate a nome dei precedenti e degli attuali proprietari.

Alla luce di quanto sopra esposto, al fine di chiarire la situazione in essere per poter sanare la posizione, il sottoscritto PE ha ritenuto necessario ottenere un ulteriore confronto diretto con l'Ufficio tecnico del comune di Santo Stefano Ticino.

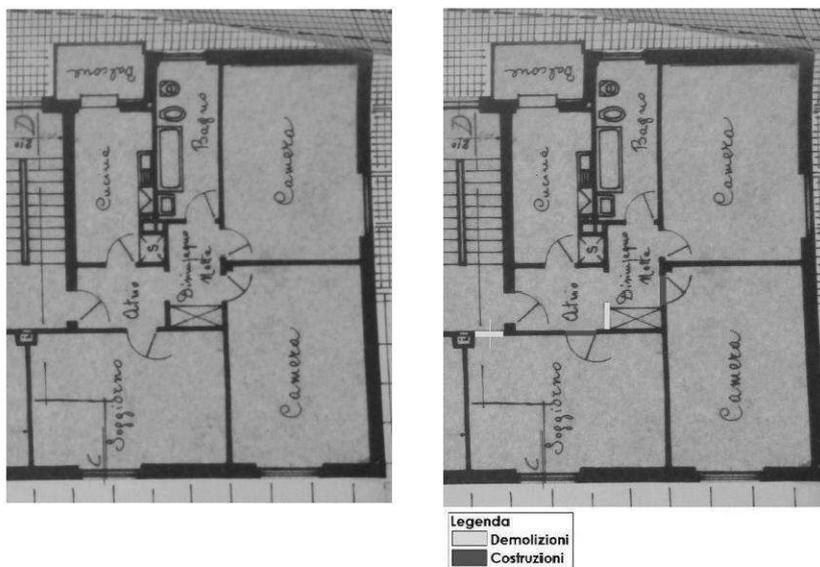
Con comunicazione pervenuta a mezzo posta elettronica il 26/09/2023 (allegato 9) l'ufficio tecnico comunicava quanto segue: "la sanatoria riguarda la divisione dell'intera unità identificata all'origine con il sub. 4, da cui sono derivati i sub. 714 e 715".

Per quanto sopra esposto il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi con il proprietario dell'unità immobiliare confinante di cui al sub 714 per procedere al deposito di una pratica edilizia (Cila in sanatoria) condividendo sanzioni e spese. In alternativa il futuro aggiudicatario dovrà procedere autonomamente, con il consenso del proprietario del sub 714, per la regolarizzazione di entrambe le unità immobiliari derivanti dal frazionamento del sub 710 nei subb. 714 e 715

6.2. Conformità edilizia: NON CONFORME

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e i disegni tecnici relativi all'ultimo stato autorizzato (Nulla Osta n. 123 del 30/12/1963).

Richiamato il paragrafo che precede si ribadisce che le difformità consistono nell'avvenuto frazionamento dell'originale unità immobiliare mediante chiusura delle porte che mettevano in comunicazione i locali delle due parti derivate dal frazionamento stesso.



Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20139 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428
architetto@colmano.com

6.3. Conformità catastale: CONFORME (solo riferito alla parte oggetto della presente stima)

Dichiarazione di protocollo n. MI0676249 del 21/10/2004 (allegato 3)

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE non ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti.

Come già indicato al precedente paragrafo "6.1.", si precisa che seppure la planimetria catastale in atti risulta conforme allo stato rilevato, la stessa è stata aggiornata unicamente a livello catastale in forza della pratica catastale di "divisione" in atti dal 21/10/2004, ma in assenza di pratiche edilizie.

6.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali:

Alla luce delle analisi sopra esposte, al fine di regolarizzare le posizioni in essere, sarà necessario procedere con attività di carattere tecnico-amministrativo con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria.

La presentazione della pratica edilizia in sanatoria, come comunicato dall'ufficio tecnico comunale, dovrà essere subordinata all'assenso dell'attigua proprietà in quanto il frazionamento catastale del 2004 ha coinvolto l'intera unità immobiliare originariamente identificata al subalterno 4, da cui sono derivati gli attuali subalterni 714 (non oggetto di causa) e 715 (unità immobiliare pignorata in esame).

Per le attività di cui sopra (pratica edilizia in sanatoria) si stima un costo totale di € 1.500,00 (oltre oneri e accessori) per spese tecniche e € 1.000,00 a titolo di sanzione amministrativa.

L'eventuale aggiornamento catastale sarà subordinato alla verifica della regolarità dell'appartamento attiguo.

Si precisa che lo scrivente non ha potuto visionare l'appartamento di cui al sub 714 in quanto NON oggetto della procedura in epigrafe.

7. DESCRIZIONE DEI BENI

7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Santo Stefano Ticino

Fascia/zona: centrale

Santo Stefano Ticino è un comune della città metropolitana di Milano ubicato nell'hinterland ovest.

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

La zona nella quale è ubicato il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare in epigrafe, è caratterizzata da insediamenti prevalentemente ad uso residenziale.

Il quadro delle attività commerciali di prima necessità risulta efficiente, infatti a contorno dell'immobile sono presenti tutti i servizi di prima necessità con negozi di "vicinato". Attività commerciali della grande distribuzione sono presenti nei comuni limitrofi.

Nel territorio sono presenti alcuni istituti di istruzione scolastica: scuole per l'infanzia, scuole di grado inferiore e superiore, mentre, gli istituti universitari non sono presenti nelle vicinanze ma raggiungibili nelle città di Milano e Novara.

Nei pressi del Comune è presente il casello autostradale dell'autostrada A4 (Torino-Trieste). È presente la stazione ferroviaria "Corbetta-Santo Stefano Ticino" posta sulla linea Torino-Milano e dalla linea S6 (Novara-Treviglio).

7.2. Componenti edilizi specifici del complesso immobiliare

Il complesso condominiale si compone di 3 edifici dotati di spazi comuni.

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare in esame è identificato al civico 34 e si sviluppa su via Milano. L'edificio, ad uso residenziale, è costituito da un edificio di tre piani fuori terra oltre un seminterrato.

- Struttura: travi e pilastri in c.a.
- Facciate: intonaco a civile
- Accesso al complesso immobiliare: portone in alluminio e vetro
- Scala interna: a rampe con gradini rivestiti in materiale lapideo
- Ascensore: non presente
- Portineria: non presente
- Condizioni generali dello stabile: buone

7.3. Componenti edilizi specifici dell'unità immobiliare

Appartamento ubicato al piano secondo, composto da disimpegno che distribuisce: la cucina dotata di accesso al balcone con affaccio su via Milano, la camera da letto e il bagno dotato di finestra.

Appartamento

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente intonacate e tinteggiate
nel servizio igienico le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di 2,10 mt
in cucina le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di 1,50 mt
- pavimenti: la pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica
- infissi esterni: serramenti in alluminio con doppio vetro camera e sistema di oscuramento costituito da tapparelle in pvc
- porta d'accesso: portoncino di sicurezza
- porte interne: due porte ad anta a battente in legno e una porta a soffietto in pvc
- impianto citofonico: presente
- impianto elettrico: presente, sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto idrico: presente, sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto termico: riscaldamento centralizzato con diffusione del calore all'interno dell'appartamento mediante radiatori in ghisa
- acqua calda sanitaria: prodotto dallo scaldabagno installato in cucina
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, wc, bidet, doccia e vasca a sedere
- impianto di condizionamento: non presente
- altezza dei locali: 3,00 mt (circa)
- condizioni generali: buone

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la

metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso, oltre alle pertinenze accessorie. Le superfici sono state omogeneizzate mediante l'applicazione dei coefficienti (rapporti mercantili) calcolate in quota opportuna (ai sensi dell'allegato C del DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	47,2	100%	47,2
Balcone	mq.	3,1	30%	0,9
		50,3		48,2
		mq. lordi		mq. commerciali

9. STIMA

9.1. 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.

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

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

Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare.

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

9.2. Fonti d'informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Agenzia delle Entrate: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Listino disponibile 2° semestre 2022
- Operatori commerciali di settore e immobili di caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare della zona
- Borsino immobiliare

9.3. Parametri estimativi

Valore unitario determinato dall'esperto:

Considerate le particolari condizioni della zona, del complesso condominiale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di: **1.250 €/mq commerciale**

9.4. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Dati catastali dell'immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	Fg. 6, Part. 462, Sub 715 categoria A/4	48,2	€ 1 250,00	€ 60 250,00
				€ 60 250,00

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO UNICO	€ 60 250,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 3 012,50
• Spese di regolarizzazione edilizia	-€ 2 500,00
• Spese condominiali ordinarie scadute ed insolute (ultimi 2 anni)	-€ 3 530,33
• Spese condominiali straordinarie scadute ed insolute	-€ 1 299,62
	<hr/>
Valore LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni	€ 49 907,55

9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO

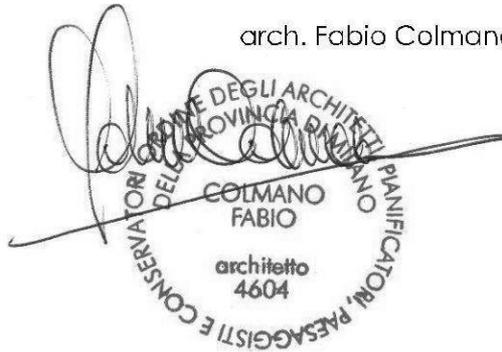
Santo Stefano Ticino, via Milano 34	
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "libero":	€ 50 000,00
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "occupato":	-
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

Il sottoscritto Arch. Fabio Colmano dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia alle Parti e resta a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti.

Milano 27 settembre 2023

l'Esperto Nominato

arch. Fabio Colmano



ALLEGATI

- Allegato 1: Elaborato fotografico
- Allegato 2: Visura storica
- Allegato 3: Planimetria catastale
- Allegato 4: Ispezione ipotecaria
- Allegato 5: Atto di provenienza
- Allegato 6: Comunicazione Agenzia delle Entrate
- Allegato 7: Atti di fabbrica
- Allegato 8: Planimetria catastale sub 710 (soppressa)
- Allegato 9: Mail Ufficio Tecnico – regolarizzazione edilizia
- Allegato 10: Estratto di mappa
- Allegato 11: Spese condominiali ordinarie
- Allegato 12: Spese condominiali straordinarie
- Allegato 13: Certificato notarile