

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 65/2021

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Marianna GALIOTO**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in SANTO STEFANO TICINO (MI)

Vicolo Parravicini n. 2



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo Unico - appartamento

Bene in Santo Stefano Ticino, Vicolo Parravicini n. 2

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **2**, particella **168**, subalterno **701**.

Stato occupativo

Corpo U: al sopralluogo occupato senza contratto.

Si valuta "Libero al Decreto di Trasferimento".

Contratti di locazione in essere

Nessun contratto presente.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: €52.000,00



2 DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Santo Stefano Ticino.

Fascia/zona: centrale/INTERO CENTRO URBANO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: Scuola primaria, banca, ufficio postale, farmacia, Municipio, parrocchia.

Principali collegamenti pubblici: di superficie ad una distanza di circa 1 km linea autobus Pioltello-Limito S6.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 4 km - svincolo A4 Arluno.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)

L'immobile in oggetto si trova al piano terra di un fabbricato a corte di origine rurale che appare suddiviso su due piani. All'abitazione si accede sia dall'interno del cortile che direttamente dal Vicolo Parravicini.

- struttura: mattoni pieni;
- facciate: intonaco colore rosa chiaro;
- accesso: portoncino in legno lato strada e in legno e vetro lato cortile;
- ascensore: NON presente.
- portineria: NON presente.
- condizioni generali dello stabile: mediocri.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Abitazione di tipo economico, posta al piano terra, composta da ingresso, camera, soggiorno, cucina, servizio igienico, oltre ad un ripostiglio adiacente alla cucina ma con accesso indipendente dal cortile ed altro piccolo ripostiglio in cortile (identificato con la p.lla 178).

Appartamento:

- esposizione: tripla (nord, sud ed ovest);
- pareti: normalmente tinteggiate, rivestite in ceramica nel bagno fino ad h 1,80 m e nell'angolo cottura fino ad h 1,50 m;
- pavimenti: piastrelle in ceramica;
- infissi esterni: legno e vetro doppio;
- accesso: portoncino in legno lato strada e porta in legno e vetro lato cortile;
- porte interne: a soffietto in pvc in camera e cucina, legno e vetro quella del servizio;
- imp. citofonico: non presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia (ad esclusione del bidet);
- imp. termico: autonomo con caldaia a gas e termosifoni in alluminio;



- acqua calda sanitaria: prodotta dalla stessa caldaia;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidet e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,90 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: mediocri.

2.4. Breve descrizione della zona

Il bene oggetto della presente esecuzione si trova nel comune di Santo Stefano Ticino, nella provincia ad ovest di Milano, ad una distanza di circa 27 km dal centro del capoluogo lombardo. Il vicolo Parravicini si trova in una zona a destinazione prevalentemente residenziale che è anche molto vicina al centro e quindi ai principali servizi.

2.5. Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rilevate.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non rilevate.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 17/06/2021, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene grazie al custode già nominato, si è rilevato che l'immobile è occupato senza alcun contratto.

3.2. Esistenza contratti di locazione

In seguito alla richiesta effettuata dalla sottoscritta all'Agenzia delle Entrate, alla data del 21/06/2021 non risultava alcun contratto di locazione in cui il debitore proprietario risultasse quale dante causa.

Per questo motivo l'immobile si dichiara "Libero al Decreto di Trasferimento".

(all. 3)

4 PROVENIENZA (all.4)

4.1. Attuale proprietà

- **dall' 11/07/2003 ad oggi**

....., nato a Rawalpindi (Pakistan) il 01/12/1954, C.F.:
proprietà per l'intera quota di 1/1 dal 11/07/2003.



In forza di Compravendita in autentica Notaio Dott. Nicola GRIMALDI in data 17/07/2003 n. 6177/609 di repertorio, registrato a Milano 5 il 21-07-2003 al n. serie 2 V, trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Pavia in data 17/07/2003 ai nn. ...

- **dal 27/03/2001 al 17/07/2003**

RAJA Ibrar Hussain, nato a Rawalpindi (Pakistan) il 23/04/1965, C.F.: RJA BRH 65D23 Z236O,

KHANAM Sabiha, nata a Rawalpindi (Pakistan) il 01/01/1970, C.F. KHN SBH 70A41 Z236U,

In forza di compravendita in autentica Notaio Dott. Sergio CIANCIMINO in data 27/03/2001 n. 6177/609 di repertorio, registrato a Gorgonzola il 06/04/2001 al n. 297, Serie 2V e trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Pavia 2 in data 10/04/2001 ai nn. 5127/3407.

- **dal 17/05/1999 al 10/04/2001**

LONATI Pietro Genesis, nato a Santo Stefano Ticino il 27/08/1947

In forza di successione testamentaria in morte di LONATI Francesco, nato a Santo Stefano Ticino il 21/07/1911 e deceduto il 17/05/1999, registrata a Saronno il 16/11/1999 al n. 458/1999, trascritta a Pavia con nota in data 19/04/2001 ai nn. 5767/3833; accettazione espressa di eredità trascritta a Pavia con nota in data 19/11/1999 ai nn. 15077/10323 a seguito di atto in autentica 26/10/1999 n. 41703 di repertorio dott. Franco Rossi notaio in Parabiago.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 5)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del notaio Sergio ROVERA, alla data del 04/05/2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla 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. 5) alla data del 12/10/2021 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 17/07/2003 ai nn. reg. gen. 16052 reg. part. 3076 derivante da concessione a garanzia di mutuo, ipoteca volontaria a rogito Notaio Grimaldi Nicola (Milano) in data 11/07/2003 n. rep. 13059,

a favore di: Banca Popolare di Intra Società Cooperativa per Azioni a responsabilità limitata con sede in Verbania (VB), C.F. 00118720036,

contro:

SANTO STEFANO TICINO, nato il 01/12/1954 in Pakistan (EE), C.F. 54701220067,

debitore non datore di ipoteca:

MARCO STEFANO TICINO, nato il 01/01/1971 in Pakistan (EE), C.F. 4701220067,

Importo ipoteca € 227.000,00 di cui € 90.800,00 di capitale.

Grava sulla quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del bene sito nel Comune di Santo Stefano Ticino (MI) identificato al Foglio 2 – p.lla 168 – sub. 701, abitazione di tipo economico al Vicolo Parravicini n. 2, Piano T.

• Pignoramenti

Pignoramento del 14/01/2021 rep. 17081 trascritto il 18/02/2021 ai nn. reg. gen. 2823 reg. part. 1912,

in favore: FLAMINIA SPV S.R.L., con sede a Roma (RM), CF. 13027601007,

contro: SANTO STEFANO TICINO, nato il 01/12/1954 in Pakistan (EE), C.F. 54701220067,

Grava sulla quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del bene sito nel Comune di Santo Stefano Ticino (MI) identificato al Foglio 2 – p.lla 168 – sub. 701, abitazione di tipo economico al Vicolo Parravicini n. 2, Piano T.

• Altre trascrizioni

Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6 CONDOMINIO

L'immobile si trova in una corte con origini rurali in cui non è costituito un condominio.

6.1. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non rilevate.

6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'abitazione in oggetto è posta al piano terra ed è accessibile ai soggetti diversamente abili.



7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata in data antecedente al 1967.

Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Santo Stefano Ticino in "Nuclei di Antica Formazione – lettera B" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile NON è assoggettato ad alcun vincolo storico artistico o ambientale.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.6):

In data 01/07/2021 la sottoscritta ha inviato richiesta di accesso agli atti al settore "edilizia" del comune di Santo Stefano Ticino per la ricerca dei titoli autorizzativi relativi all'immobile in oggetto. Il comune ha potuto reperire una sola pratica relativa all'immobile oggetto di procedura:

- Nulla Osta n. 30 del 1970, che riguarda l'apertura di una finestra lato strada, finestra corrispondente al vano destinato a ripostiglio ed adiacente alla cucina.

Negli archivi del Comune non sono disponibili altri titoli autorizzativi.

7.2. Conformità edilizia e catastale

Durante il sopralluogo si è rilevata una incongruenza con la planimetria catastale in atti. Infatti, lateralmente alla porta di ingresso dal lato cortile è presente una ulteriore porta che non è riportata sulla planimetria catastale. Inoltre, la scala di accesso all'immobile posto al piano superiore, non è posizionata in maniera corretta.

Sembra che una porzione di ingresso e di servizio igienico siano state realizzate in un secondo momento rispetto alla costruzione originaria. Infatti sono chiuse da una parete in legno e vetro.

Per i suddetti motivi, non potendo confrontare la situazione attuale con alcun titolo autorizzativo in atti, non si può dichiarare la regolarità edilizia dell'immobile in oggetto.

7.3. Regolarizzazione edilizia e catastale

Si precisa che le suddette difformità sono regolarizzabili mediante presentazione al Comune di Santo Stefano Ticino di Permesso di Costruire in sanatoria.

I costi si possono stimare in circa 4.000,00 € (di cui 1.000,00 € di sanzione amministrativa) per la pratica edilizia e circa 500,00 € per l'aggiornamento della planimetria catastale tramite presentazione di DOCFA all'Agenzia delle Entrate, per un costo complessivo di circa **4.500,00 €**.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

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



Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	70,0	100%	70,0
ripostiglio (p.lla 178)	mq.	1,0	25%	0,1
		70,0		70,1
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

La sottoscritta esperta, 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.

9.2. Fonti d'informazione

Valori relativi all'Agenzia delle Entrate – Banca dati delle Quotazioni Immobiliari

Periodo: 2° semestre 2020

Provincia: Milano

Comune: Santo Stefano Ticino

Fascia/Zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Codice zona: B1

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min. 950,00 / prezzo max. 1.300,00 (Euro/mq)

9.3. Valutazione LOTTO Unico



Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	70,1	€ 850,00	€ 59.585,00
				€ 59.585,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

• VALORE LOTTO unico	€ 59.585,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 2.979,25
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 4.500,00
• Spese condominiali insolute	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO unico al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 52.105,75
arrotondato	€ 52.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO unico al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso	€ 0,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Si omette poiché il contratto presente non è opponibile alla procedura.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Si omette poiché l'immobile è interamente pignorato



CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura

La sottoscritta arch. Valentina Pirone dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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

Con ossequio.

Milano li: 22/10/2021

I'Esperto Nominato
Arch. Valentina Pirone

ALLEGATI

- 1) Documentazione catastale: Estratto di mappa, Visura storica e Planimetria.
- 2) Rilievo Fotografico.
- 3) Documentazione Agenzia Entrate: esistenza contratti.
- 4) Atto di provenienza.
- 5) Ispezione ipotecaria.
- 6) Edilizia.

