
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **105/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. RITA BOTTIGLIERI**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione + Taverna/cantina
+ Box

Esperto alla stima: Arch. Giuseppe Catalano
Codice fiscale: CTLGPP66H25I7540
Studio in: Via Mauro Macchi 89 - Milano
Telefono: 0283425235
Email: archgiocatalano40@gmail.com



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Niccolò Paganini n. 27 - Corbetta (Milano) - 20011

Lotto: 001 - Abitazione + Taverna/cantina + Box

Corpo: A Casa Piano terra con cantina e Box

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 11, particella 704, subalterno 4 e 6

foglio 11, particella 777, subalterno 13 Box

2. Stato di possesso

Bene: Via Niccolò Paganini n. 27 - Corbetta (Milano) - 20011

Lotto: 001 - Abitazione + Taverna/cantina + Box

Corpo: A Casa Piano terra con cantina e Box

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Niccolò Paganini n. 27 - Corbetta (Milano) - 20011

Lotto: 001 - Abitazione + Taverna/cantina + Box

Corpo: A Casa Piano terra con cantina e Box

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Niccolò Paganini n. 27 - Corbetta (Milano) - 20011

Lotto: 001 - Abitazione + Taverna/cantina + Box

Corpo: A Casa Piano terra con cantina e Box

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Niccolò Paganini n. 27 - Corbetta (Milano) - 20011

Lotto: 001 - Abitazione + Taverna/cantina + Box

Corpo: A Casa Piano terra con cantina e Box

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Niccolò Paganini n. 27 - Corbetta (Milano) - 20011

Lotto: 001 - Abitazione + Taverna/cantina + Box

Corpo: A Casa Piano terra con cantina e Box



Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Niccolò Paganini n. 27 - Corbetta (Milano) - 20011

Lotto: 001 - Abitazione + Taverna/cantina + Box

Corpo: A Casa Piano terra con cantina e Box

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Niccolò Paganini n. 27 - Corbetta (Milano) - 20011

Lotto: 001 - Abitazione + Taverna/cantina + Box

Prezzo da libero: € 137.000,00

Prezzo da occupato: € 102.780,00



Beni in **Corbetta (Milano)**
Località/Frazione
Via Niccolò Paganini n. 27

Lotto: 001 - Abitazione + Taverna/cantina + Box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A Casa Piano terra con cantina e Box.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Corbetta (Milano) CAP: 20011, Via Paganini 27

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 11, particella 704, subalterno 4 e 6 , indirizzo via N. Paganini 27, piano terra e S, comune Corbetta , categoria A/3, classe 6, consistenza 4.5, su-perficie 100, rendita € 348,61

Derivante da: Atto di Compravendita

Confini: Dell'appartamento e del giardini: a Nord parti comuni, ad est unità di proprietà di terzi, a sud proprietà terzi, ad ovest parcheggio comunale; della cantina: a nord box di proprietà di terzi e vano scala comune; ad est cantina di proprietà di terzi, a sud ed ovest terrapieno;

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Box, foglio 11, particella 777, subalterno 13, indirizzo via Paganini 27/A, piano S1, comune Corbetta , categoria C/6, classe 5, consistenza 15, superficie 15, rendita € 49.58

Derivante da: atto di compravendita

Confini: del Box: a nord corsia di manovra comune, ad est vano scala comune, a sud cantina di proprietà di terzi, ad ovest box di proprietà terzi.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona dove si trova l'immobile fa parte di un'area lottizzata all'esterno del centro urbano di Corbetta, la stessa è comunque facilmente raggiungibile, Il complesso ricade in un'area recintata provvista di cancello automatico, ed ampio giardino condominiale comune. L'immobile collocato al piano terra, usufruisce di un giardino privato, accessibile sia dalle aree condominiali che dall'interno dell'appartamento. L'area nel complesso è molto curata.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Servizi offerti dalla zona: Bus fermata scolastica
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: non riscontrati .
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

con contratto di locazione

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: In base a quanto riscontrato l'immobile usufruiva di un contratto di Locazione n. OMISSIS serie 3 reg. a Rho il OMISSIS. Sempre da Ag. Entrate il contratto risulta risolto alla sua naturale scadenza in data 30-11-2016.

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 provv. 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 giudiziale annotata; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto di pignoramento ; Iscritto/trascritto a Trascritto a Pavia in data OMISSIS ai nn. OMISSIS

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 880,00

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: € 1.885,47.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS.

Titolare/Proprietario: attuale: OMISSIS

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 321/95 -lotto 4

Intestazione: Nuova Costruzione "La Corte"

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: nuova costruzione

Rilascio in data 05/01/1996 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Nessuna.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
----------------------------------	-----------------

Note sulla conformità:

Nessuna.



Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A Casa Piano terra con cantina e Box**

L'immobile si trova in un'area esterna al centro abitato, in particolare in un complesso di recente edificazione, l'appartamento è collocato al piano terra ed è provvisto di un ingresso sogg. un angolo cottura a vista, nascondibile con i pensili, una zona notte composta da una camera da letto matrimoniale, un bagno ed un'altra camera da letto singola.

Nel soggiorno insiste una scala che consente l'accesso diretto al piano scantinato, attrezzato con taverna, camini, cucina e bagno.

Allo stesso locale si può accedere passando dal box, posto allo stesso piano, ove insiste una porta di accesso alla cantina.

Nel complesso lo stato di manutenzione è ottimo.

Esternamente insiste un'area di proprietà identificata come giardino, di esclusiva pertinenza, con accesso anche da area comune.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **240,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2000

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.73

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. ottimo

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione, necessita di brevi riprese agli infissi ed agli accessori del bagno, (box doccia).

Per un immediato riutilizzo, salvo esigenze particolari, necessita di una tinteggiatura.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	45,00	1,00	45,00
taverna	sup lorda di pavimento	45,00	0,50	22,50
Giardino privato	sup reale lorda	150,00	0,10	15,00
		240,00		82,50

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2016



Zona: Corbetta

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione + taverna + box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1350

Valore di mercato max (€/mq): 1650

Accessori

A Casa Piano terra con cantina

e

1. Box

Box posto al piano -1 composto da un vano - Sviluppa una superficie complessiva di 15 mq - Destinazione urbanistica: Box

Valore a corpo: **€ 12000**

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 1996-02-20

Impianto a norma.

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

Note: soggetto a verifica e controllo con aggiornamento della certificazione

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: centralizzato

Stato impianto: buono

Epoca di realizzazione/adeguamento: 1997-01-30

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vi-



sta della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita. E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili. Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare pesantemente il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative, periodo di difficoltà che ha coinvolto anche le vendite coattive, al fine di rendere più realistica, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento. Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Uffici del registro di Milano, Ufficio tecnico di San Donato Milanese, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osmi Borsa Immobiliare e Agenzia Entrate, AGENZIE IMMOBILIARI, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Il metodo applicato è il metodo comparativo basato su valori di mercato attualmente praticati in zona per immobili aventi caratteristiche simili; agenzie immobiliari; Banca dati delle quotazioni immobiliari di Milano e €.1350/1650 €/mq – listino Borsa Immobiliare di Milano n. 48– Il semestre 2016 per appartamenti, per Valori Agenzia Entrate abitazioni civili Normale 1350/1800, per agenzie €. 1450/1500. Il valore di mercato applicato in considerazione dello stato di manutenzione e delle sue caratteristiche è di € 1550/mq., si è inoltre tenuto conto dell'andamento di vendita e del mercato di vendita delle agenzie immobiliari del territorio.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano ;

Uffici del registro di Pavia;

Ufficio tecnico di Corbetta ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: di zona in Corbetta con ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Omi

Ag, Entrate

Ag. di Vendita immobiliari .

8.3 Valutazione corpi:

A Casa Piano terra con cantina e Box. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione	45,00	€ 1.550,00	€ 69.750,00
taverna	22,50	€ 1.550,00	€ 34.875,00
150	15,00	€ 1.550,00	€ 23.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 127.875,00
Valore corpo			€ 127.875,00



Valore Accessori	€ 12.000,00
Valore complessivo intero	€ 139.875,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 139.875,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A Casa Piano terra con cantina e Box	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box	82,50	€ 139.875,00	€ 139.875,00

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 disp. del G.E. (min.5%)	€ 2.831,25
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1,89
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 137.041,86
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 102.780,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 137.000,00

Milano : 13-02-2017

L'Esperto alla stima
Arch. Giuseppe Catalano

