

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **003 - BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **2215/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-11-2015 ore 11:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCA ROMANA BISEGNA**



### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 001 - appartamento e box auto**

**Lotto 002 - appartamento al rustico**

**Lotto 003 - box auto**

**Esperto alla stima:** Arch. Barbara Branzi  
**Codice fiscale:** BRNBBR62E49F205Z  
**Partita IVA:** 11330840155  
**Studio in:** Viale Cassala, 34- 20143 Milano  
**Telefono:** 0255189078  
**Fax:**  
**Email:** infod@arcadstudio.it  
**Pec:** branzi.5596@oamilano.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Luigi Settembrini, 24 - Via Ippolito Nievo 2 - Corbetta (Milano)

**Lotto: 001 - appartamento e box auto**

**Corpo:** A - appartamento piano primo

**Categoria:** Abitazione in villini [A7]

**Dati Catastali:** foglio 3, particella 144, subalterno 709

**Corpo:** B - box auto

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

**Dati Catastali:** foglio 3, particella 143, subalterno 102

**Lotto: 002 - appartamento al rustico**

**Corpo:** A - appartamento

**Categoria:** Abitazione in villini [A7]

**Dati Catastali:** foglio 3, particella 144, subalterno 710

**Lotto: 003 - box auto**

**Corpo:** A - box auto

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

**Dati Catastali:** foglio 3, particella 815, subalterno 703

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Luigi Settembrini, 24 - Via Ippolito Nievo 2 - Corbetta (Milano)

**Lotto: 001 - appartamento e box auto**

**Corpo:** A - appartamento piano primo

**Possesso:** Occupato da familiari del debitore

**Corpo:** B - box auto

**Possesso:** Occupato da familiari del debitore

**Lotto: 002 - appartamento al rustico**

**Corpo:** A - appartamento

**Possesso:** non abitabile – immobile al rustico

**Lotto: 003 - box auto**

**Corpo:** A - box auto

**Possesso:** Occupato da familiari del debitore

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Luigi Settembrini, 24 - Via Ippolito Nievo 2 - Corbetta (Milano)



**Lotto: 001 - appartamento e box auto**

**Corpo:** A - appartamento piano primo

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** B - box auto

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto: 002 - appartamento al rustico**

**Corpo:** A - appartamento

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto: 003 - box auto**

**Corpo:** A - box auto

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Via Luigi Settembrini, 24 - Via Ippolito Nievo 2 - Corbetta (Milano)

**Lotto: 001 - appartamento e box auto**

**Corpo:** A - appartamento piano primo

**Creditori Iscritti:** Banca agricola Mantovana, Siena Mortgages 09-06 srl

**Corpo:** B - box auto

**Creditori Iscritti:** Banca agricola Mantovana, Siena Mortgages 09-06 srl

**Lotto: 002 - appartamento al rustico**

**Corpo:** A - appartamento

**Creditori Iscritti:** Banca agricola Mantovana, Siena Mortgages 09-06 srl

**Lotto: 003 - box auto**

**Corpo:** A - box auto

**Creditori Iscritti:** Banca agricola Mantovana, Siena Mortgages 09-06 srl

**5. Comproprietari**

**Beni:** Via Luigi Settembrini, 24 - Via Ippolito Nievo 2 - Corbetta (Milano)

**Lotti: 001 - appartamento e box auto**

**Corpo:** A - appartamento piano primo

**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo:** B - box auto

**Comproprietari:** Nessuno

**Lotti: 002 - appartamento al rustico**

**Corpo:** A - appartamento

**Comproprietari:** Nessuno

**Lotti: 003 - box auto**

**Corpo:** A - box auto

**Comproprietari:** Nessuno



## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Luigi Settembrini, 24 - Via Ippolito Nievo 2 - Corbetta (Milano)

Lotto: 001 - appartamento e box auto

**Corpo:** A - appartamento piano primo

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B - box auto

**Misure Penali:** NO

Lotto: 002 - appartamento al rustico

**Corpo:** A - appartamento

**Misure Penali:** NO

Lotto: 003 - box auto

**Corpo:** A - box auto

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Luigi Settembrini, 24 - Via Ippolito Nievo 2 - Corbetta (Milano)

Lotto: 001 - appartamento e box auto

**Corpo:** A - appartamento piano primo

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B - box auto

**Continuità delle trascrizioni:** SI

Lotto: 002 - appartamento al rustico

**Corpo:** A - appartamento

**Continuità delle trascrizioni:** SI

Lotto: 003 - box auto

**Corpo:** A - box auto

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Luigi Settembrini, 24 - Via Ippolito Nievo 2 - Corbetta (Milano)

Lotto: 001 - appartamento e box auto

**Prezzo da libero:** € 128.000,00

**Prezzo da occupato:** € 100.000,00

Lotto: 002 - appartamento al rustico

**Prezzo da libero:** € 127.500,00

**Prezzo da occupato:** € 95.000,00

Lotto: 003 - box auto

**Prezzo da libero:** € 11.000,00

**Prezzo da occupato:** € 8.000,00



## DESCRIZIONE DEI BENI

### LOTTO 1

**Identificativo corpo: A - appartamento piano primo.**

Trattasi di appartamento posto al piano primo di una lotto occupato da una palazzina di 3 piani fuori terra con terreno circostante e stecca sul fondo ad uso autorimessa.

L'intero complesso è occupato dai familiari del debitore esecutato.

L'appartamento è composto da un locale soggiorno, un locale cucina, una camera da letto e un servizio igienico opportunamente disimpegnato.

I pavimenti sono in ceramica così come il rivestimento del bagno; il servizio igienico è dotato di vasca, vaso, bidet e lavabo. Le porte sono in legno e vetro e i serramenti sono doppi con serramento interno in legno vetro singolo e serramento esterno in alluminio vetro singolo.

Sul lato ovest i serramenti sono singoli in alluminio in quanto è stato realizzata un'impennata in ferro e vetro a circa 2 metri dalla facciata sul terrazzo coperto venendo a creare una veranda chiusa.

La veranda non ha accesso al terrazzo ma lo stesso risulta di pertinenza dell'appartamento anche se attualmente non è fornito di parapetto

**Abitazione in villini [A7] sito in , Via Luigi Settembrini, 24 - Via Ippolito Nievo 2**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: , foglio 3, particella 144, subalterno 709, piano 1°, comune Corbetta, categoria A/7, classe 4, consistenza 5 vani, rendita € 464,81

Derivante da: Variazione del 29.03.2011 n. 91077 per Divisione-Ampliamento -Diversa distribuzione degli spazi interni

Confini: Nord: cortile comune mappale 144 Est: scala comune mappale 144 Sud: cortile comune mappale 144 Ovest: cortile comune mappale 144

**Identificativo corpo: B - box auto.**

Trattasi di box auto posizionato in corte di lotto composto da palazzina a destinazione residenza e corpo esterno a destinazione box auto.

L'unità immobiliare ha pavimento in battuto di cemento e porta a doppia anta a battente in metallo e vetro. Le dimensioni sono m 5.48x 3.03 con altezza interna da m 2.45 a m. 2.85

L'accesso carraio avviene da via Ippolito Nievo.

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , Via Luigi Settembrini, 24 - Via Ippolito Nievo 2**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: divorziato

Eventuali comproprietari:

Nessuno



**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: , foglio 3, particella 143, subalterno 102, indirizzo Via Nievo, 4, piano T, comune Corbetta, categoria c/6, classe 4, consistenza 14, rendita € 39,77

Derivante da: Atto di divisione del 29.01.2002 trascritto a Pavia il 21.02.2002 R.P. 2024 R.G. 2987 Notaio Mario Grossi Repertorio 105502

Confini: Nord: mappale 142 Est: altra unità immobiliare Sud: cortile comune mappale 144 Ovest: altra unità immobiliare

**LOTTO 2**

**Identificativo corpo: A - appartamento.**

Trattasi di appartamento al piano 2° in fase di ristrutturazione. I lavori sono rimasti incompiuti. L'unità si presenta al rustico priva di materiali di finitura, di serramenti e sanitari. Sono stati realizzati gli impianti ma non è stata posizionata la caldaia per l'impianto di riscaldamento e non sono stati posizionati i frutti dell'impianto elettrico.

L'unità è stata realizzata modificando il vano sottotetto esistente rifacendo interamente il tetto, attualmente in legno, alzandone il colmo e recuperando un appartamento sul lato sinistro e realizzando un grandissimo terrazzo coperto che potrà in seguito essere recuperato a destinazione residenziale con pratica di recupero di sottotetto.

All'unità compete di proprietà la rampa di scale di collegamento tra il piano 1° e il piano 2°.

L'appartamento è composto da un locale cucina, un locale soggiorno, un servizio igienico, una lavanderia, 2 camere da letto e un grande ripostiglio/guardaroba che non possiede i requisiti per essere dichiarato camera da letto. Quest'ultimo locale, la lavanderia e la camera da letto più piccola affacciano con porta finestra su lastrico solare a copertura dell'appartamento al piano sottostante.

Il lastrico solare però non era stato oggetto di divisione tra i componenti familiari per cui con può essere considerato di pertinenza dell'unità e quindi non accessibile.

Allo stesso modo il vano predisposto per l'impianto ascensore e il balconcino di sbarco al piano 2° sono stati realizzati successivamente all'atto di divisione; al debitore esecutato in tale atto era stato assegnato il sub. 3 del mappale 144.

**Abitazione in villini [A7] sito in , Via Luigi Settembrini, 24 - Via Ippolito Nievo 2**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: , foglio 3, particella 144, subalterno 710, indirizzo Via Settembrini, 24, piano 1-2, categoria A/7, classe 4, consistenza 6 vani, rendita € 557,77

Derivante da:

variazione del 29/03/2011 n. 91077.1/2011 per Divisione -Ampliamento - Diversa distribuzione degli spazi interni

Confini: Piano 1° vano scala Nord: Cortile comune mappale 144 Est: altra unità immobiliare mappale 144 Sud: cortile mappale 144 Sud: vano scale comune Ovest: vano scale comune

Piano 2° sottotetto Nord: Cortile comune e altra unità immobiliare mappale 144 Est: mappale 634 Sud: cortile mappale 144 Ovest: cortile mappale 144



**Note generali:**

*L'appartamento sul fronte nord ha affaccio e accesso con porte finestre su un lastrico solare a copertura dell'appartamento al piano sottostante.*

*Il lastrico solare però non era stato oggetto di divisione tra i componenti familiari per cui con può essere considerato di pertinenza dell'unità.*

*Allo stesso modo il vano predisposto per l'impianto ascensore e il balconcino di sbarco al piano 2° sono stati realizzati successivamente all'atto di divisione; al debitore esecutato in tale atto era stato assegnato il sub. 3 del mappale 144 che si allega.*

**LOTTO 3**

**Identificativo corpo: A - box auto.**

Trattasi di box auto posizionato in corte di lotto composto da palazzina a destinazione residenziale e corpo esterno a destinazione box auto.

L'unità immobiliare ha pavimento in battuto di cemento e porta a doppia anta a battente in metallo e vetro. Le dimensioni sono m 5.30x 3.15 con altezza interna minima da m 2.45 a m. 2.85 L'accesso carraio avviene da via Ippolito Nievo.

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , Via Luigi Settembrini, 24 - Via Ippolito Nievo 2**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** , foglio 3, particella 815, subalterno 703, indirizzo Via Settembrini, 24, piano T, comune Corbetta, categoria C/6, classe 4, consistenza 17, superficie 17 mq, rendita € 48,29

**Derivante da:** Atto di divisione del 29.01.2002 trascritto a Pavia il 21.02.2002 R.P. 2024 R.G. 2987 Notaio Mario Grossi Repertorio 105502

**Confini:** Nord: mappale 457 Est: altra unità immobiliare a destinazione box auto Sud; cortile comune mappale 144 Ovest: altra unità immobiliare a destinazione box auto

Note sulla conformità catastale: Si verifica la conformità catastale con lo stato dei luoghi



## ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

### LOTTO 1-2-3

#### *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca agricola Mantovana contro ;  
Derivante da: concessione a garanzia di mutuo;  
Importo ipoteca: € 187500; Importo capitale: € 125000; Rogito: notaio Grossi Mario in data  
28/09/2006 ai nn. 116889/21018;  
Iscritto/trascritto a Pavia in data 13/10/2006 ai nn. 24582/5785

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca agricola Mantovana contro ;  
Derivante da: concessione a garanzia di mutuo;  
Importo ipoteca: € 117000; Importo capitale: € 78000; Rogito: notaio Grossi Mario in data  
04/06/2002 ai nn. 106220;  
Iscritto/trascritto a Pavia in data 13/06/2002 ai nn. 11262/2208

#### *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di Siena Mortgages 09-06 srl contro ; Rogito: uff.  
giudiziari tribunale in data 08/07/2014 ai nn. 12387  
Iscritto/trascritto a Pavia in data 04/08/2014 ai nn. 10733/7658;





Beni in **Corbetta (Milano)**  
Località/Frazione  
Via Luigi Settembrini, 24 - Via Ippolito Nievo 2

**Lotto: 001 - appartamento e box auto**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A - appartamento piano primo.**

**Abitazione in villini [A7] sito in , Via Luigi Settembrini, 24 - Via Ippolito Nievo 2**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

Cod. Fiscale: MGSMRZ61B18C986H

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** , foglio 3, particella 144, subalterno 709, piano 1°, comune Corbetta, categoria A/7, classe 4, consistenza 5 vani, rendita € 464,81

**Derivante da:** Variazione del 29.03.2011 n. 91077 per Divisione-Ampliamento -Diversa distribuzione degli spazi interni

**Confini:** Nord: cortile comune mappale 144 Est: scala comune mappale 144 Sud: cortile comune mappale 144 Ovest: cortile comune mappale 144

**Identificativo corpo: B - box auto.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , Via Luigi Settembrini, 24 - Via Ippolito Nievo 2**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

**Piena proprietà**

Cod. Fiscale: MGSMRZ61B18C986H - Stato Civile: divorziato

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** , foglio 3, particella 143, subalterno 102, indirizzo Via Nievo, 4, piano T, comune Corbetta, categoria c/6, classe 4, consistenza 14, rendita € 39,77

**Derivante da:** Atto di divisione del 29.01.2002 trascritto a Pavia il 21.02.2002 R.P. 2024 R.G. 2987 Notaio Mario Grossi Repertorio 105502

**Confini:** Nord: mappale 142 Est: altra unità immobiliare Sud: cortile comune mappale 144 Ovest: altra unità immobiliare



## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Immobile in zona periferica a carattere residenziale e commerciale.

Trattasi di complesso immobiliare a destinazione residenziale familiare costituito da palazzina ad appartamenti con terreno antistante su Via Settembrini e cortile posteriore su cui affacciano i box auto con accesso carraio da Via Ippolito Nievo.

Il complesso è stato oggetto di divisione tra i componenti del nucleo familiare e non è costituito in condominio.

Alle unità immobiliari compete la proporzionale quota di comproprietà indivisa sugli enti e spazi comuni dell'intero complesso immobiliare

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** stazione ferroviaria km 1.6

**Servizi offerti dalla zona:** ufficio postale (km 1.2), agenzia bancaria (km 1.3), supermercato (mt 250/500), scuole (km 1.5)

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A - appartamento piano primo**

**Abitazione in villini [A7] sito in Corbetta (Milano),**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: A seguito di verifica presso L'Ufficio Territoriale di Milano dell'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di locazione registrati in capo al soggetto esecutato.

**Identificativo corpo: B - box auto**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Corbetta (Milano),**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: A seguito di verifica presso L'Ufficio Territoriale di Milano dell'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di locazione registrati in capo al soggetto esecutato.

## 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 volontaria attiva; A favore di Banca agricola Mantovana contro

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo;

Importo ipoteca: € 187500; Importo capitale: € 125000; Rogito: notaio Grossi Mario in data 28/09/2006 ai nn. 116889/21018;

Iscritto/trascritto a Pavia in data 13/10/2006 ai nn. 24582/5785

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento piano primo**

**B - box auto**

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca agricola Mantovana contro

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo;

Importo ipoteca: € 117000; Importo capitale: € 78000; Rogito: notaio Grossi Mario in data 04/06/2002 ai nn. 106220;

Iscritto/trascritto a Pavia in data 13/06/2002 ai nn. 11262/2208

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento piano primo**

**B - box auto**

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Siena Mortgages 09-06 srl contro

Rogito: uff. giudiziari tribunale in data 08/07/2014 ai nn. 12387

Iscritto/trascritto a Pavia in data 04/08/2014 ai nn. 10733/7658;

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento piano primo**

**B - box auto**

##### 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:**

**Il complesso non è costituito in condominio**

**Identificativo corpo: A –**

**Attestazione Prestazione Energetica presente**

**Indice di prestazione energetica:** Classe energetica G con kWh/m<sup>2</sup>a 276.32 di EPh

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: B - box auto**

**Attestazione Prestazione Energetica non presente**

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** il box non è dotato di impianto di riscaldamento

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ dal al **16/04/2001 (ante ventennio)** - In  
forza di nuova costruzione

Note:

il mappale 143 è pervenuto a \_\_\_\_\_ in seguito a:

- successione in morte di \_\_\_\_\_ . Dichiarazione trascritta a Pavia in data 10 ottobre 1981 n.ri 7959/6079
- atto di permuta trascritto a Pavia il 24 ottobre 1980 ai n.ri 8126/6301
- atto di donazione da parte di \_\_\_\_\_ trascritto a Pavia il 24 ottobre 1980 al n.ri 8127/6302

**Titolare/Proprietario:**

dal **16/04/2001 al 29/01/2002** –

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

**A rogito:** notaio Grossi Mario in data 16/10/2001 ai nn. 32/291 - trascritto a: Pavia in data 25/03/2001 ai nn. 5688/4189

Note: Accettazione tacita di eredità del 29-01-2002 Notaio Mario Grossi Rep 105502 Trascritto a Pavia il 15-01-2008 RP 579 RG 1049

**Titolare/Proprietario:**

\_\_\_\_\_ dal **29/01/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In  
forza di atto di divisione

**A rogito:** notaio Mario Grossi in data 29/01/2002 ai nn. 105502 - registrato a: Abbiategrasso in data \_\_\_\_\_ ai nn. 68/2V - trascritto a: Pavia in data 21/02/2002 ai nn. 2987/2024

I condividenti, in relazione alle unità immobiliari rispettivamente assegnate, si concedono reciprocamente il diritto di prelazione.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - appartamento piano primo  
B - box auto

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione in villini [A7] sito in \_\_\_\_\_, Via Luigi Settembrini, 24 - Via Ippolito Nievo 2**

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: ampliamento immobile residenziale

Oggetto: variante

Presentazione in data 27/04/2007 al n. di prot. 0011054 A

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - appartamento piano primo

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in \_\_\_\_\_, Via Luigi Settembrini, 24 - Via Ippolito Nievo 2**

Numero pratica: Concessione in sanatoria n° 385

Intestazione: I

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: costruzione di box e altre modifiche

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 09/03/1990 al n. di prot. La pratica non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - box auto



**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione in villini [A7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

E' stata realizzata una veranda sul terrazzo lato ovest realizzata chiudendo con serramenti in alluminio e vetro il terrazzo

Regolarizzabili mediante: permesso di costruire a sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: volumetria aggiuntiva permesso di costruire - opere, spese e oneri: € 10.000,00

Oneri Totali per permesso di costruire - opere, spese e oneri: € 10.000,00

Note: Sul lotto non è possibile realizzare nuova volumetria Con indice di utilizzazione fondiaria pari a 0.25 mq/mq

E' però possibile ampliare la volumetria ammessa in base all'art.7.4 delle norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio fino a 0.37 mq/mq mediante monetizzazione integrativa ai normali oneri di urbanizzazione e al relativo Costo di costruzione

Note sulla conformità edilizia:

Dall'atto di divisione si evince che l'immobile è stato costruito anteriormente al 1967 e successivamente sono state rilasciate dal Comune di Corbetta 2 pratiche edilizie che però non è stato possibile reperire presso l'Ufficio Tecnico del Comune.

Viene riportato:

- nulla osta del 13.03.1969 n° 3300 Reg. Costr. edilizie
- concessione edilizia del 26.06.1980 n° 7180 Reg. Cost.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento piano primo**

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione in villini [A7]**

|   |                      |
|---|----------------------|
| Strumento urbanistico Approvato:                                | Non specificato      |
| In forza della delibera:  | n° 37 del 16.06.2010 |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | NO                   |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO                   |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO                   |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:                 | 0.25 mc/mq           |
| Rapporto di copertura:  | 35% max              |
| Altezza massima ammessa:  | 10 m                 |
| Residua potenzialità edificatoria:                              | NO                   |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:                     | SI                   |



|       |   |
|-------|---|
| Note: | esiste la possibilità di ampliare la volumetria ammessa in base all'art.7.4 delle norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio mediante monetizzazione integrativa ai normali oneri di urbanizzazione e relativo Costo di costruzione |
|-------|---|

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento piano primo****B - box auto**Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A - appartamento piano primo**

Trattasi di appartamento posto al piano primo di una lotto occupato da una palazzina di 3 piani fuori terra con terreno circostante e stecca sul fondo ad uso autorimessa.

L'intero complesso è occupato dai familiari del debitore esecutato.

L'appartamento è composto da un locale soggiorno, un locale cucina, una camera da letto e un servizio igienico opportunamente disimpegnato.

I pavimenti sono in ceramica così come il rivestimento del bagno; il servizio igienico è dotato di vasca, vaso, bidet e lavabo. Le porte sono in legno e vetro e i serramenti sono doppi con serramento interno in legno vetro singolo e serramento esterno in alluminio vetro singolo.

Sul lato ovest i serramenti sono singoli in alluminio in quanto è stata realizzata un'impennata in ferro e vetro a circa 2 metri dalla facciata sul terrazzo coperto venendo a creare una veranda chiusa.

La veranda non ha accesso al terrazzo ma lo stesso risulta di pertinenza dell'appartamento anche se attualmente non è fornito di parapetto

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **148,00**

E' posto al piano: 1°

Ha un'altezza interna di circa: m 3.15

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

Stato di manutenzione generale: discreto

| Destinazione     | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| residenza        | sup lorda di pavimento | 93,00                       | 1,00   | 93,00                  |
| terrazzo coperto | sup lorda di pavimento | 55,00                       | 0,50   | 27,50                  |
|                  |                        | <b>148,00</b>               |        | <b>120,50</b>          |



**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

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

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

**Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto B - box auto**

Trattasi di box auto posizionato in corte di lotto composto da palazzina a destinazione residenza e corpo esterno a destinazione box auto.

L'unità immobiliare ha pavimento in battuto di cemento e porta a doppia anta a battente in metallo e vetro.

Le dimensioni sono m 5.48x 3.03 con altezza interna da m 2.45 a m. 2.85

L'accesso carraio avviene da via Ippolito Nievo.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **19,00**

E' posto al piano: Terra

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1



| Destinazione | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff.       | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------------|------------------------|
| box auto     | sup lorda di pavimento | 19,00                       | 1,00         | 19,00                  |
|              |                        |                             | <b>19,00</b> | <b>19,00</b>           |

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1/2015

Zona: Corbetta

Tipologia: Box

Valore di mercato min (€/mq): 800

Superficie di riferimento: Lorda

Valore di mercato max(€/mq): 900

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo





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

Sintetico comparativa  
Capitalizzazione del reddito

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano,  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia,  
Ufficio tecnico di Corbetta,  
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare  
Rilevazione dei prezzi degli immobili Te.Ma  
Banca dati delle quotazioni immobiliari,  
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) €  
1200/1350

**8.3 Valutazione corpi:****A - appartamento piano primo. Abitazione in villini [A7]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| residenza           | 93,00                         | € 1.300,00             | € 120.900,00              |
| terrazzo coperto    | 27,50                         | € 1.300,00             | € 35.750,00               |

|                                    |              |
|------------------------------------|--------------|
| Valore corpo                       | € 150.000,00 |
| Valore accessori                   | € 0,00       |
| Valore complessivo intero          | € 150.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 150.000,00 |

**B - box auto. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| box auto            | 19,00                         | € 700,00               | € 13.300,00               |

|                                    |             |
|------------------------------------|-------------|
| Valore corpo                       | € 13.000,00 |
| Valore accessori                   | € 0,00      |
| Valore complessivo intero          | € 13.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 13.000,00 |

**Riepilogo:**

| <i>ID</i>                    | <i>Immobile</i>                             | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|------------------------------|---|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A - appartamento piano primo | Abitazione in villini [A7]                  | 120,50                  | € 150.000,00                         | € 150.000,00                  |
| B - box auto                 | Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] | 19,00                   | € 13.000,00                          | € 13.000,00                   |



**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

|   |             |
|---|-------------|
| Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) | € 24.450,00 |
| Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:    | € 0,00      |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:   | € 0,00      |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:   | € 10.000,00 |
| Costi di cancellazione oneri e formalità:   | € 0,00      |

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

|   |                            |
|---|----------------------------|
|   | <b>€ 128.550,00</b>        |
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: |                            |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":                            | <b>€ 100.000,00</b>        |
| <u>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":</u>                       | <b><u>€ 128.500,00</u></b> |

\*\*\*\*\*

**Lotto: 002 - appartamento al rustico****9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A - appartamento.

Abitazione in villini [A7] sito in , Via Luigi Settembrini, 24 - Via Ippolito Nievo 2

**Quota e tipologia del diritto**1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: , foglio 3, particella 144, subalterno 710, indirizzo Via Settembrini, 24, piano 1-2, categoria A/7, classe 4, consistenza 6 vani, rendita € 557,77Derivante da:

variazione del 29/03/2011 n. 91077.1/2011 per Divisione -Ampliamento - Diversa distribuzione degli spazi interni

Confini: Piano 1° vano scala Nord: Cortile comune mappale 144 Est: altra unità immobiliare mappale 144Sud: cortile mappale 144 Sud: vano scale comune Ovest: vano scale comune Piano 2° sottotetto Nord: Cortile comune e altra unità immobiliare mappale 144 Est: mappale 634 Sud: cortile mappale 144 Ovest: cortile mappale 144

*Note generali:*

*L'appartamento sul fronte nord ha affaccio e accesso con porte finestre su un lastrico solare a copertura dell'appartamento al piano sottostante.*

*Il lastrico solare però non era stato oggetto di divisione tra i componenti familiari per cui con può essere considerato di pertinenza dell'unità.*

*Allo stesso modo il vano predisposto per l'impianto ascensore e il balconcino di sbarco al piano 2° sono stati realizzati successivamente all'atto di divisione; al debitore esecutato in tale atto era stato assegnato il sub. 3 del mappale 144 che si allega.*

**10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Immobile in zona periferica a carattere residenziale e commerciale.

Trattasi di complesso immobiliare a destinazione residenziale familiare costituito da palazzina ad appartamenti con terreno antistante su Via Settembrini e cortile posteriore su cui affacciano i box auto con accesso carraio da Via Ippolito Nievo.

Il complesso è stato oggetto di divisione tra i componenti del nucleo familiare e non è costituito in condominio.

Alle unità immobiliari compete la proporzionale quota di comproprietà indivisa sugli enti e spazi comuni dell'intero complesso immobiliare

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** stazione ferroviaria km 1.6

**Servizi offerti dalla zona:** ufficio postale (km 1.2), agenzia bancaria (km 1.3), supermercato (mt 250/500), scuole (km 1.5)

**11. STATO DI POSSESSO:**

Unità non abitabile - immobile al rustico

Note: A seguito di verifica presso L'Ufficio Territoriale di Milano dell'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di locazione registrati in capo al soggetto esecutato.

**12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**12.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

*12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

*12.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

*12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*12.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.



## 12.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

### 12.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva;  
A favore di Banca agricola Mantovana contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da:  
concessione a garanzia di mutuo;  
Importo ipoteca: € 117000; Importo capitale: € 78000; Rogito: notaio Grossi Mario in  
data 04/06/2002 ai nn. 106220;  
Iscritto/trascritto a Pavia in data 13/06/2002 ai nn. 11262/2208

- Ipoteca volontaria attiva;  
A favore di Banca agricola Mantovana contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da:  
concessione a garanzia di mutuo;  
Importo ipoteca: € 187500; Importo capitale: € 125000; Rogito: notaio Grossi Mario  
in data 28/09/2006 ai nn. 116889/21018;  
Iscritto/trascritto a Pavia in data 13/10/2006 ai nn. 24582/5785

### 12.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Siena Mortgages 09-06 srl contro l'\_\_\_\_\_ .Ro-  
gito: in data 08/07/2014 ai nn. 12387Iscritto/trascritto a Pavia in data 04/08/2014 ai  
nn. 10733/7658;

### 12.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

### 12.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

## 12.3 Misure Penali

Nessuna.

## 13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

### Il complesso non è costituito in condominio

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: L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento ma non  
di generatore

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ dal **16/04/2001 (ante ventennio)** - In  
forza di nuova costruzione

**Titolare/Proprietario:**  
dal **16/04/2001 al 29/01/2002** - In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'ac-  
cettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI  
**A rogito:** Ufficio del Registro in data 16/10/2001 ai nn. 32/291 - trascritto a: Pavia in data  
25/03/2002 ai nn. 5688/4189



**Titolare/Proprietario:** al 29/01/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) - In forza di atto di divisione

**A rogito:** notaio Grossi Mario in data 29/01/2002 ai nn. 105502 - trascritto a: Pavia in data 21/02/2002 ai nn. 2987/2024

I condividenti, in relazione alle unità immobiliari rispettivamente assegnate, si concedono reciprocamente il diritto di prelazione.

## 15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: ampliamento immobile residenziale

Oggetto: variante

Presentazione in data 27/04/2007 al n. di prot. 0011054 A

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: I lavori oggetto di Denuncia di Inizio Attività non sono mai stati terminati

### 15.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione in villini [A7]

### 15.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione in villini [A7]

|   |   |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato:                                | Non specificato   |
| In forza della delibera:  | c.c. n° 37 del 16/06/2010 in vigore il 28 luglio 2010   |
| Zona omogenea:  | Tessuti verdi urbani art.7  |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | NO  |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO  |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO  |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:                 | 0.25 mq/mq  |
| Rapporto di copertura:  | 35%   |
| Altezza massima ammessa:  | 10 m  |
| Note:   | esiste la possibilità di ampliare la volumetria ammessa in base all'art.7.4 delle norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio mediante monetizzazione integrativa ai normali oneri di urbanizzazione e relativo Costo di costruzione |

#### Note sulla conformità:



Descrizione: **Abitazione in villini [A7] di cui al punto A - appartamento**

Trattasi di appartamento al piano 2° in fase di ristrutturazione. I lavori sono rimasti incompiuti.

L'unità si presenta al rustico priva di materiali di finitura, di serramenti e sanitari. Sono stati realizzati gli impianti ma non è stata posizionata la caldaia per l'impianto di riscaldamento e non sono stati posizionati i frutti dell'impianto elettrico.

L'unità è stata realizzata modificando il vano sottotetto esistente rifacendo interamente il tetto, attualmente in legno, alzandone il colmo e recuperando un appartamento sul lato sinistro e realizzando un grandissimo terrazzo coperto che potrà in seguito essere recuperato a destinazione residenziale con pratica di recupero di sottotetto.

All'unità compete di proprietà la rampa di scale di collegamento tra il piano 1° e il piano 2°.

L'appartamento è composto da un locale cucina, un locale soggiorno, un servizio igienico, una lavanderia, 2 camere da letto e un grande ripostiglio/guardaroba che non possiede i requisiti per essere dichiarato camera da letto. Quest'ultimo locale, la lavanderia e la camera da letto più piccola affacciano con porta finestra su lastrico solare a copertura dell'appartamento al piano sottostante.

Il lastrico solare però non era stato oggetto di divisione tra i componenti familiari per cui con può essere considerato di pertinenza dell'unità e quindi non accessibile.

Allo stesso modo il vano predisposto per l'impianto ascensore e il balconcino di sbarco al piano 2° sono stati realizzati successivamente all'atto di divisione; al debitore esecutato in tale atto era stato assegnato il sub. 3 del mappale 144.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **268,00**

E' posto al piano: 2°

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

| Destinazione     | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| residenza        | sup lorda di pavimento | 120,00                      | 1,00   | 120,00                 |
| terrazzo coperto | sup lorda di pavimento | 140,00                      | 0,50   | 70,00                  |
| Vano scale       | sup lorda di pavimento | 8,00                        | 0,25   | 2,00                   |
|                  |                        | <b>268,00</b>               |        | <b>192,00</b>          |

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento a pannelli ma non il generatore.



**Condizionamento e climatizzazione:**

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione  
 Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

**Impianto antincendio:**

Non esiste impianto antincendio.  
 Non esiste certificato prevenzione incendi.

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

**Scarichi:**

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

**1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****16. Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa

**16. Fonti di informazione:**

Catasto di Milano,  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia,  
 Ufficio tecnico di Corbetta,  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare  
 Rilevazione dei prezzi degli immobili Te.Ma  
 Banca dati delle quotazioni immobiliari,  
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) €  
 1000/1350

**16. Valutazione corpi:****A - appartamento. Abitazione in villini [A7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| residenza           | 120,00                        | € 1.300,00             | € 156.000,00              |
| terrazzo coperto    | 70,00                         | € 1.300,00             | € 91.000,00               |
| Vano scale          | 2,00                          | € 1.300,00             | € 2.600,00                |

Al valore viene detratto un import pari al 40% in considerazione delle condizioni al rustico

|                                    |              |
|------------------------------------|--------------|
| Valore corpo                       | € 150.000,00 |
| Valore accessori                   | € 0,00       |
| Valore complessivo intero          | € 150.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 150.000,00 |



**Riepilogo:**

| <i>ID</i>        | <i>Immobile</i>                 | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|------------------|---------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A - appartamento | Abitazione in vil-<br>lini [A7] | 192,00                  | € 150.000,00                         | € 150.000,00                  |

**16. Adeguamenti e correzioni della stima:**

|   |             |
|---|-------------|
| Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) | € 22.500,00 |
| Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:    | € 0,00      |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:   | € 0,00      |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:   | € 0,00      |
| Costi di cancellazione oneri e formalità:   | € 0,00      |

**16. Prezzo base d'asta del lotto:**

|   |                     |
|---|---------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 127.500,00        |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":                            | € 95.000,00         |
| <u>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":</u>                       | <u>€ 127.500,00</u> |

\*\*\*\*\*

**Lotto: 003 - box auto****17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A - box auto.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , Via Luigi Settembrini, 24 - Via Ippolito Nievo 2****Quota e tipologia del diritto****1/1 di Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: , foglio 3, particella 815, subalterno 703, indirizzo Via Settembrini, 24, piano T, comune Corbetta, categoria C/6, classe 4, consistenza 17, superficie 17 mq, rendita € 48,29Derivante da: Atto di divisione del 29.01.2002 trascritto a Pavia il 21.02.2002 R.P. 2024 R.G. 2987 Notaio Mario Grossi Repertorio 105502Confini: Nord: mappale 457 Est: altra unità immobiliare a destinazione box auto Sud; cortile comune mappale 144 Ovest: altra unità immobiliare a destinazione box auto



Note sulla conformità catastale: Si verifica la conformità catastale con lo stato dei luoghi

## 18. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Immobile in zona periferica a carattere residenziale e commerciale.

Trattasi di complesso immobiliare a destinazione residenziale familiare costituito da palazzina ad appartamenti con terreno antistante su Via Settembrini e cortile posteriore su cui affacciano i box auto con accesso carraio da Via Ippolito Nievo.

Il complesso è stato oggetto di divisione tra i componenti del nucleo familiare e non è costituito in condominio.

Alle unità immobiliari compete la proporzionale quota di comproprietà indivisa sugli enti e spazi comuni dell'intero complesso immobiliare

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** stazione ferroviaria km 1.6

**Servizi offerti dalla zona:** ufficio postale (km 1.2), agenzia bancaria (km 1.3), supermercato (mt 250/500), scuole (km 1.5)

## 19. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: A seguito di verifica presso L'Ufficio Territoriale di Milano dell'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di locazione registrati in capo al soggetto esecutato.

## 20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 20.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

#### 20.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

#### 20.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

#### 20.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 20.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

### 20.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

#### 20.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca agricola Mantovana contro Magistrelli Maurizio ; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 117000; Importo capitale: € 78000- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca agricola Mantovana contro Magistrelli Maurizio ; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 187500; Importo capitale: € 125000

#### 20.2.2 Pignoramenti:



- Pignoramento a favore di Siena Mortgages 09-06 srl contro o;Rogito: ufficiale giudiziario in data 08/07/2014 ai nn. 12387/iscritto/trascritto a Pavia in data 04/08/2014 ai nn. 10733/7658;

**20.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**20.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

**20.3 Misure Penali**

Nessuna.

**21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Il complesso non è costituito in condominio**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica non presente**

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** il box non è dotato di impianto di riscaldamento

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** dal al **16/04/2001 (ante ventennio)** - In forza di nuova costruzione

**Titolare/Proprietario:** dal **16/04/2001 al 29/01/2002** - In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

**A rogito:** Ufficio del Registro in data 16/10/2001 ai nn. 32/291 - trascritto a: Pavia in data 25/03/2002 ai nn. 5688/4189

**Note:** Accettazione tacita di eredità del 29-01-2002 notaio Grossi Mario repertorio 116889/21018 trascritta il 15-01-2008 R.P. 579 R.G. 1049

**Titolare/Proprietario:** dal **29/01/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di divisione

**A rogito:** Grossi Mario a Corbetta in data 29/01/2002 ai nn. 105502 - registrato a: abbiategrasso in data 11/02/2002 ai nn. 68/2V - trascritto a: Pavia in data ai nn. 2024/2987

I condidenti, in relazione alle unità immobiliari rispettivamente assegnate, si concedono reciprocamente il diritto di prelazione.

**23. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: Concessione in sanatoria n° 385

Intestazione: Magistrelli Angelo

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: costruzione di box e altre modifiche

Oggetto: nuova costruzione



Rilascio in data 09/03/1990 al n. di prot.  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

### 23.1 Conformità edilizia:

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

### 23.2 Conformità urbanistica:

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

|   |  |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato:                                | Piano Governo del Territorio                       |
| In forza della delibera:  | C.C. n° 37 del 16.06.2010 in vigore dal 28.07.2010 |
| Zona omogenea:  | tessuti verdi urbani art. 7                        |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | NO   |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO   |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO   |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:                 | 0.25 mc/mq   |
| Rapporto di copertura:  | 35% max  |
| Altezza massima ammessa:  | 10 m.  |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:                     | SI   |

#### Note sulla conformità:

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto  
**A - box auto**

Trattasi di box auto posizionato in corte di lotto composto da palazzina a destinazione residenziale e corpo esterno a destinazione box auto.

L'unità immobiliare ha pavimento in battuto di cemento e porta a doppia anta a battente in metallo e vetro. Le dimensioni sono m 5.30x 3.15 con altezza interna minima da m 2.45 a m. 2.85 L'accesso carraio avviene da via Ippolito Nievo.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di f

Cod. Fiscale: 7

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **19,00**

E' posto al piano: Terra



ha un'altezza interna di circa: media m 2.65

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni Generali dell'immobile: L'unità è in buone condizioni di manutenzione

| Destinazione | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| box auto     | sup lorda di pavimento | 19,00                       | 1,00   | 19,00                  |

19,00

19,00

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2015

Zona: Periferica

Tipologia: box

Valore di mercato min (€/mq): 800

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 900

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.



Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

## 2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 24. Criterio di stima:

Sintetico comparativa Capitalizzazione del reddito

### 24. Fonti di informazione:

Catasto di Milano,

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia,

Ufficio tecnico di Corbetta, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare

Rilevazione dei prezzi degli immobili TE.MA

Banca dati delle quotazioni immobiliari,

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) €/a corpo

10500/14000 €/mq 800/900

### 24. Valutazione corpi:

#### A - box auto. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| box auto     | 19,00                  | € 700,00        | € 13.300,00        |

|                                    |              |
|------------------------------------|--------------|
| Valore corpo                       | € 130.000,00 |
| Valore accessori                   | € 0,00       |
| Valore complessivo intero          | € 13.000,00  |
| Valore complessivo diritto e quota | € 13.000,00  |

#### Riepilogo:

| ID           | Immobile                                    | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|--------------|---|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A - box auto | Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] | 19,00            | € 13.000,00                   | € 13.000,00            |

### 24. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )

€ 1.950,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 0,00



|   |        |
|---|--------|
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: | € 0,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:                                     | € 0,00 |
| Costi di cancellazione oneri e formalità:   | € 0,00 |

**24. Prezzo base d'asta del lotto:**

|   |                    |
|---|--------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 11.050,00        |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":                            | € 8.000,00         |
| <u>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":</u>                       | <u>€ 11.000,00</u> |

  
**ARCH. BARBARA BRANZI**  
ORDINE ARCHITETTI PROV. MILANO N° 5596  
ALBO CONSULENTI TECNICI DEL  
TRIBUNALE DI MILANO N° 10257

Data generazione:  
09-11-2015

L'Esperto alla stima  
Arch. Barbara Branzi

