

# **Tribunale di Milano**

## **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:  
**SVP Project 1702 srl**

contro:

**[REDACTED]**

**N° Gen. Rep. 348/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04/06/2019 ore 11:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Puricelli**

### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 01 -**

**Corpo A - Appartamento con cantina**

**Corpo B - Box pertinenziale**

**Esperto alla stima:** Ing. Luca Guido  
**Codice fiscale:** GDULCU67L22F205W  
**Studio in:** Viale Certosa n. 182 - 20156 - Milano  
**Email:** l.guido@inglucaguido.it  
**Pec:** luca.guido@ingpec.eu

Custode Giudiziario: Notaio Carla FANTONI

## **Tribunale di Milano**

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:  
**SVP Project 1702 srl**

contro:

**[REDACTED]**

**N° Gen. Rep. 348/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04/06/2019 ore 11:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Puricelli**

### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 01 -**

**Corpo A - Appartamento con cantina**

**Corpo B - Box pertinenziale**

**Esperto alla stima:** Ing. Luca Guido  
**Codice fiscale:** GDULCU67L22F205W  
**Studio in:** Viale Certosa n. 182 - 20156 - Milano  
**Email:** l.guido@inglucaguido.it  
**Pec:** luca.guido@ingpec.eu

Custode Giudiziario: Notaio Carla FANTONI

## INDICE SINTETICO

<b>LOTTO 01</b>					
<b>APPARTAMENTO con cantina, in Corbetta (MI), Frazione Battuello - Via Privata Tiziano Terzani n. 10 - piano T - S1</b>					
<b>BOX Pertinenziale in Corbetta (MI) Frazione Battuello - Via Privata Indro Montanelli n. 1 - piano S1</b>					
<b>1</b>	<b>Identificazione dati catastali</b>				
	<p><b>Corpo A - APPARTAMENTO con cantina</b>  <b>Foglio 17, particella 565, subalterno 7, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie 87 mq, escluse aree scoperte 79 mq, rendita € 298,25; Via Privata Tiziano Terzani n. 10 - piano T - S1.</b></p> <p><b>Corpo B - BOX Pertinenziale</b>  <b>Foglio 17, particella 565, subalterno 19, categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, totali 21 mq, rendita € 39,25; Via Privata Indro Montanelli n. 1 - piano S1.</b></p>				
	<table border="1"> <tr> <td>Conformità catastale</td> <td>Corpo A - Si conforme Corpo B - Si conforme</td> </tr> </table>	Conformità catastale	Corpo A - Si conforme Corpo B - Si conforme		
Conformità catastale	Corpo A - Si conforme Corpo B - Si conforme				
<b>2</b>	<b>Descrizione generale</b>				
	In zona periferica del Comune di Corbetta, in zona Battuello				
<b>3</b>	<b>Stato di possesso</b>				
	<p>Libero.</p> <p>Il Custode nella comunicazione depositata in data 13/05/2019 dichiara che un delegato dal Sig. Mattia Granato conduttore dell'immobile, ha consegnato le chiavi al custode giudiziario e liberato l'immobile.</p> <p>Il Sig. Mattia Granato occupava il compendio immobiliare a fronte di contratto di locazione valido dal 01/03/2017 al 28/02/2021 - successivo al pignoramento e quindi non opponibile alla procedura.</p>				
<b>4</b>	<b>Vincoli e oneri giuridici</b>				
	Creditore procedente: SPV Project 1702 Srl				
	Creditore intervenuto: Condominio Adhara di Corbetta				
<b>5</b>	<b>Altre informazioni per l'acquirente</b>				
	L'immobile è accessibile ai disabili				
	Indice prestazione energetica Corpo A- Presente, valido fino al 19/01/2020 - Classe Energetica B Corpo B - Non dovuta				
	Certificazioni Impianti L. 37/2008 Reperiti - Dichiarazioni di conformità relative a: distribuzione gas, impianto riscaldamento, idrico sanitario, predisposizione impianto di condizionamento + dichiarazioni parti comuni. Dichiarazione conformità impianto elettrico, non reperita				
<b>6</b>	<b>Continuità nelle trascrizioni</b>				
	Continuità nelle trascrizioni: Si				
<b>7</b>	<b>Pratiche edilizie</b>				
	<p>DIA n. 232 del 27/09/2006 prot. 22668 -          Inizio lavori del 14/11/2006 prot 0026920          Prima variante DIA del 09/06/2008 prot. 14559          Variante finale del 08/04/2009 prot. 9255          Fine lavori prot. 0005231 del 25/02/2013          Certificato di agibilità del 17/07/2013</p>				
	<table border="1"> <tr> <td>Conformità edilizia</td> <td>Corpo A - Si conforme Corpo B - Si conforme</td> </tr> </table>	Conformità edilizia	Corpo A - Si conforme Corpo B - Si conforme		
Conformità edilizia	Corpo A - Si conforme Corpo B - Si conforme				
<b>8</b>	<b>Valutazione del LOTTO 01</b>				
	<p><b>Corpo A - APPARTAMENTO con cantina</b>  <b>Corpo B - Box Pertinenziale</b></p>				
	<table border="1"> <tr> <td>Prezzo commerciale a mq</td> <td>Corpo A - € 1.688,68 Corpo B - € 954,03</td> </tr> <tr> <td>Valore commerciale</td> <td>Corpo A - € 157.672,05</td> </tr> </table>	Prezzo commerciale a mq	Corpo A - € 1.688,68 Corpo B - € 954,03	Valore commerciale	Corpo A - € 157.672,05
Prezzo commerciale a mq	Corpo A - € 1.688,68 Corpo B - € 954,03				
Valore commerciale	Corpo A - € 157.672,05				

	Corpo B - € 20.416,24
Valutazione da libero Corpo A + Corpo B comprese decurtazioni di procedura	<b>€ 163.283,88</b>
Valutazione da occupato (-20%) Corpo A + Corpo B comprese decurtazioni di procedura	<b>€ 130.627,10</b>
Custode Giudiziario: Notaio Carla Fantoni	
<i>Precisazioni sul deposito tardivo della perizia rispetto alle tempistiche assegnate dal Giudice. L'Esperto ha effettuato richiesta di accesso atti presso il Comune di Corbetta in data 04/03/2019 (pec allegata), ma solo in data 17/05/2019 ha potuto visionare gli atti presso l'ufficio tecnico del Comune. In seguito alla visione, reperimento ed analisi delle pratiche edilizie, ha concluso la redazione della presente perizia, sempre nell'ambito della proroga automatica concessa dal Giudice in caso di ritardato reperimento di documentazioni.</i>	

Beni in **CORBETTA (MI)**  
Via Privata Tiziano Terzani n. 10 e  
Via Privata Indro Montanelli n. 1

Frazione Battuello

**Lotto: 01**

**Corpo A - Appartamento con cantina**

**Corpo B - Box Pertinenziale**

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

**Corpo A:**

**Appartamento con cantina**, sito in Via Privata Tiziano Terzani n. 10 - Piano T-S1;  
Identificato nella palazzina F1 distinto con interno n. 4 e cantina distinta al n. 51/b

Quota e tipologia del diritto

1/1 di proprietà di [REDACTED]

P.I.: 05324650968

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED], proprietà per 1/1.

**Foglio 17, particella 565, subalterno 7, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie 87 mq, totale escluse aree scoperte 79 mq, rendita € 298,25; Via Privata Tiziano Terzani, Piano T-S1.**

Derivante da:

relativamente all'unità immobiliare: variazione toponomastica del 22/09/2017 protocollo MI0410223 in atti dal 22/09/2017, variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc.

Relativamente all'intestazione: Istrumento atto pubblico rep. 129965 del 23/10/2013 a firma Notaio Matarrese Pasquale in Milano.

Coerenze in contorno da nord in senso orario

Appartamento: Via Don Ramirez intermediente recinzione esclusa (condominiale); via Oriana Fallaci intermediente recinzione esclusa (condominiale); Via Tiziano Terzani intermediente recinzione esclusa (condominiale); passaggio comune sub 1, vano scala sub 3 e altra proprietà sub 6.

Cantina: passaggio comune sub 1; cantina distinta al sub 6; rampa di accesso box comune sub 1; cantina distinta al sub 8.

Conformità catastale:

L'Esperto in sede di sopralluogo effettuato in data 05/03/2019 congiuntamente con il Custode Giudiziario Notaio Carla Fantoni ha rilevato che la distribuzione degli spazi interni corrisponde a quanto rappresentato sulla planimetria catastale.

L'Esperto rileva la conformità catastale

**Corpo B:**

**BOX pertinenziale**, sito in Via Privata Indro Montanelli 1 - Piano S1; distinto al n. 64

Quota e tipologia del diritto

1/1 di proprietà di [REDACTED]

P.I.: 05324650968

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted] con sede in [redacted], proprietà per 1/1  
**Foglio 17, particella 565, subalterno 19, categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, totale 21 mq, rendita € 39,25; Via Privata Indro Montanelli 1, Piano S1.**

Derivante da:

Relativamente all'unità immobiliare: variazione toponomastica del 22/09/2017 protocollo MI0410223 in atti dal 22/09/2017, variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc.  
Relativamente all'intestazione: Istrumento atto pubblico rep. 129965 del 23/10/2013 a firma Notaio Matarrese Pasquale in Milano.

Coerenze in contorno da nord in senso orario

Box: terrapieno; box al sub 20; corsello di manovra comune sub1; box al sub 18.

Conformità catastale:

L'Esperto in sede di sopralluogo effettuato in data 05/03/2019 congiuntamente con il Custode Giudiziario Notaio Carla Fantoni ha rilevato che l'immobile corrisponde a quanto rappresentato sulla planimetria catastale.

L'Esperto rileva la conformità catastale

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

Il compendio immobiliare si trova nella periferia del Comune di Corbetta, in frazione Battuello-Cerello. Si inserisce in ambito di espansione residenziale, in area prevalentemente a verde.

I servizi di urbanizzazione secondaria quali scuole, servizi ecc, sono presenti a Corbetta e nelle frazioni vicine di Battuello e Cerello.

L'immobile è ricompreso in un complesso immobiliare costituito da diversi corpi di fabbrica costituenti un Piano di Lottizzazione Convenzionato denominato "Condominio Adhara".

La Convenzione sottoscritta con il Comune di Corbetta prevedeva anche la realizzazione di alcuni appartamenti di edilizia convenzionata, tra i quali non è ricompreso il compendio in oggetto.

L'intero complesso è composto da n. 12 edifici, distribuiti su due direttrici principali, suddivisi da strade.

L'unità immobiliare in oggetto è inserita nella palazzina F1.

**Caratteristiche zona:** Periferica, in area verde

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi buoni

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziale e a verde

**Attrazioni paesaggistiche:** No.

**Attrazioni storiche:** No.

**Principali collegamenti pubblici.**

Stazione ferroviaria FS - Corbetta S.Stefano Ticino a 5,5 Km.

Ingresso Autostrada A4 TO-TS -Arluno a 6 km

Strada Provinciale Sp11R - Milano Novara a 4 km

**Servizi offerti dalla zona:** Asili nido e materne, scuole elementari e medie, (3 Km) istituti e licei superiori (a 5 km), centri sportivi (3 km), farmacie (a 3 km), supermercati (a 3 km), ospedale di Abbiategrasso (a 8km ), centro storico di Corbetta (4 km), sono presenti nelle negozi di vicinato nella vicina frazione di Cerello

**3. STATO DI POSSESSO:**

Al momento della redazione della perizia l'immobile è libero.

Il Custode giudiziario Notaio Carla Fantoni, ha provveduto a depositare in data 13/05/2019 un verbale di

rilascio chiavi da parte del locatore.

Al momento del sopralluogo era utilizzato dal Sig. Mattia Granato con contratto di affitto stipulato in data 01/03/2017.

L'Esperto infatti ha effettuato una richiesta specifica inviando una pec presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale I e II di Milano, per verificare la presenza di contratti di locazione in essere.

L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Milano II Ufficio Territoriale di Milano 4 ha risposto con missiva in data 18/03/2019 comunicando che risulta un contratto di locazione n. 5926/2017 che si allega.

Il contratto di affitto ha validità 4 anni dal 01/03/2017 al 28/02/2021 e si intenderà rinnovato per 4 anni nell'ipotesi in cui non venga comunicata disdetta 6 mesi prima dalla scadenza .

Il Contratto di affitto prevede la locazione dell'appartamento con cantina + il box.

Il canone pattuito è di € 6.000,00 annui da pagarsi in rate mensili di € 500,00 oltre alle spese condominiali in € 150,00 mensili.

Viene depositata una cauzione di € 1.500,00, pari a 3 mensilità.

L'Esperto rileva che il contratto di affitto è successivo al pignoramento e pertanto tale contratto risulta non opponibile.

#### 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

Ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo condizionato, atto notarile pubblico del 11/01/2007 rep. 110169/21887 a firma Notaio Pasquale Matarrese in Milano, a favore di Intesa San Paolo Spa, contro Adhara Società Cooperativa Edilizia.

Iscritta presso la Conservatoria dei RR.II di Pavia in data 17/01/2007 Rg 1413 Rp 329.

Capitale € 17.400.000,00

Ipoteca € 26.100.000,00

Durata: 15 anni

###### - Annotazione a Iscrizione

Derivante da annotazione a iscrizione frazionamento in quota - atto notarile pubblico del 29/07/2009, rep. 117427/25068 a firma Notaio Pasquale Matarrese a favore di Intesa San Paolo Spa, contro Adhara Società Cooperativa Edilizia.

Iscritta presso la Conservatoria dei RR.II di Pavia in data 10/09/2009 Rg 3584 Rp 18845.

Si precisa che il frazionamento in quota delle unità in oggetto sono rilevabili come segue:

- Unità Negoziale n. 77 (appartamento). Capitale € 169.000,00 Ipoteca € 253.500,00
- Unità Negoziale n. 83 (box) Capitale € 14.000,00 Ipoteca € 21.000,00

###### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili a favore di Intesa San Paolo Spa, contro ██████████  
Atto Ufficiale Giudiziario di Milano in data 12/03/2015 rep. 7242; iscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia in data 23/03/2015 ai nn. Rg 3192, Rp 2141.

Nota: Con comparsa di intervento ex art 111 c.p.c la società SPV Project 1702 Srl, si riporta

in toto alle attività compiute dalla Intesa Sanpaolo Spa

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Relative ai passaggi di proprietà al capitolo 6

**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:** € 2.950,00 circa, l'Amministratore non distingue tra appartamento e box, in quanto facenti parte della medesima unità condominiale.

**Spese straordinarie deliberate, gestione 2019:**

€ 1.074,48 straordinaria asfalto.

€ 702,48 straordinaria fognatura.

**Millesimi di proprietà del complesso:**

Appartamento: 7,28

Box 0,87

**Millesimi di proprietà di palazzina F1:**

Appartamento: 101,73

Box: 12,28

**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condòmini morosi:** L'Amministratore rileva che alcuni immobili sono già stati venduti con procedure esecutive e sono in attesa di progetto di ripartizione da parte del Giudice.

Ci sono altre due unità immobiliari insolventi.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia relative all'immobile oggetto del procedimento:** € 7.657,26 come comunicato dall'Amministratore con missiva del 09/05/2019

L'Esperto rileva che il condominio Adhara è intervenuto nella procedura esecutiva con atto di intervento del 10/05/2019 per un credito pari a € 3.247,31

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Sì, il fabbricato è accessibile

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:- - -**

**Attestazione Prestazione Energetica:** relativamente all'appartamento (Corpo A) è presente in banca dati CEND codice identificativo 15185 - 000013/10 valida fino al 19/01/2020.

**Indice di prestazione energetica:** Classe energetica B.

**Note Indice di prestazione energetica:** 58 kWh/mq a

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** relativamente al Box (Corpo B) non è dovuta

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (nel ventennio):**

**Attuale proprietari dal 23/10/2013**

██████████ con sede in ██████████ proprietà per 1/1.

In forza di atto di assegnazione a socio di cooperativa del 23/10/2013 rep. 129965/29795 a firma Notaio Pasquale Matarrese; trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Pavia in data 29/10/2013 Rg 14832 Rp 10383.

In tale atto viene dichiarato l'accollo del Mutuo frazionato come da unità immobiliari ai numeri n. 77 per il sub 7 (appartamento) e n. 83 per il sub 19 (box), come da annotazione a iscrizione frazionamento in quota - atto notarile pubblico del 29/07/2009, rep. 117427/25068 a firma Notaio Pasquale Matarrese a favore di Intesa San Paolo Spa, contro Adhara Società Cooperativa Edilizia.

**ADHARA SOCIETA' COOPERATIVA** con sede in Assago P.I.: 04539130965 proprietà per 1/1.



Diviene proprietaria dei mappali su cui verrà realizzato il Piano di Lottizzazione Convenzionato, ricomprendente il fabbricato di cui agli immobili in oggetto ed in particolare i mappali 506 (parte del mappale 143), mappale 509, mappale 512 (parte del mappale 443).

L'Esperto estimatore ha verificato le provenienze descritte nella relazione notarile in atti prodotta dal creditore procedente, confermando la corretta provenienza.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Le pratiche edilizie elencate nel seguito fanno riferimento sia al corpo A (appartamento con cantina), che al corpo B (box).

- DIA n. 232 del 27/09/2006 prot. 22668 - inizio lavori del 14/11/2006 prot 0026920
- Prima variante DIA del 09/06/2008 prot. 14559
- Variante finale del 08/04/2009 prot. 9255
- Fine lavori prot. 0005231 del 25/02/2013

Certificato di agibilità del 17/07/2013

L'Esperto ha verificato che tutti gli adempimenti urbanistici relativi alla presentazione delle pratiche edilizie sono state prodotte.

L'Esperto ha visionato:

Legge 10/91

Pratica cementi armati e relativo collaudo statico

Parere conformità antincendio

Progetto impianto elettrico

Accatastamento.

Sono inoltre presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti ai sensi L. 37/2008 al momento della loro realizzazione.

### 7.1 Conformità edilizia:

In sede di sopralluogo l'Esperto ha rilevato che la distribuzione degli spazi interni corrisponde a quanto assentito nell'ultima DIA in variante del 08/04/2009.

L'Esperto rileva la conformità edilizia sia per il Corpo A (appartamento con cantina), che per il Corpo B (box)

### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	L'edificazione della palazzina in cui è presente il compendio immobiliare in oggetto, rientra nel Piano Attuativo n. 30 convenzionato.
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 53 del 11/04/2006
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Si rimanda a quanto indicato nell'atto di provenienza del 23/10/2013 a firma Notaio Matarrese in Milano al rep 129965.

#### Note sulla conformità:

Il Collaudo relativo alle opere di urbanizzazione pattuite nella convenzione edilizia, non si è ancora formalizzato, per un intervento che dovrà essere effettuato sulla fognatura pubblica come da Determina Comunale del 24/04/2013.

Descrizione di cui al **Corpo A****Appartamento con cantina**

Trattasi di un trilocale posto a piano terra della palazzina F1 distinta con il n. 4 così composto: ingresso-soggiorno con balcone e ampio cortile piastrellato di proprietà, cucina abitabile con scaletta di accesso al giardino di proprietà, disimpegno, una camera da letto, un bagno ed una ulteriore camera da letto con accesso diretto dal soggiorno, oltre a cantina a piano interrato.

L'appartamento è a piano terra, ma a quota rialzata rispetto al piano strada.

E' comunque presente una rampa di accesso all'ingresso condominiale a norma in riferimento alle leggi in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

**Identificato al catasto fabbricati:****Intestazione:**

██████████ con sede ██████████ proprietà per 1/1

**Foglio 17, particella 565, subalterno 7, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, totale 87 mq, Totale escluse aree scoperte 79 mq, rendita € 298,25; Via Privata Terzani Tiziano n. 10 Piano T-S1**

Superficie lorda commerciale complessiva di mq 93,30

E' posto al piano terra l'appartamento e interrato la cantina

L'edificio è stato edificato nel 2006

L'appartamento ha un'altezza interna di 2,70 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi, di cui 2 fuori terra ed 1 interrato.

Stato di manutenzione generale del fabbricato: buone

Condizioni generali dell'unità immobiliare: l'appartamento è in ottimo stato di manutenzione.

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: PVC con vetrocamera protezione: persiane ad anta materiale protezione: pvc condizioni: ottime
Infissi interni	tipologia: scorrevole materiale: legno tamburato condizioni: ottime
pareti esterne	materiale: blocchi in cls coibentati rivestimento: intonaco tinteggiato condizioni: buone
Pavim. interna	materiale: piastrelle di ceramica/parquet ubicazione: in tutto l'appartamento/camera da letto matrimoniale condizioni: ottima
Rivestimenti interni	materiale: piastrelle di ceramica ubicazione : cucina e bagno condizioni: ottime
Plafoni e murature interne	materiale: intonacati e tinteggiati condizioni: ottime
Porta di ingresso	materiale: blindata con pannelli in laminato condizioni: ottime
Pavimentazione esterna cortile	materiale: gress condizioni: ottime
Cancellata esterna	materiale: in parte in muratura e in parte metallica condizioni: ottime

**Impianti:**

Ascensore	Non presente
Citofonico	tipologia: videocitofono condizioni: funzionante conformità: dichiarazione conformità non reperita
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: dichiarazione conformità non reperita
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: buone conformità: dichiarazione conformità D.M. 37/08 del 18/06/2009 Nuova Impianti Spa
Idrico	tipologia: sottotraccia condizioni: Buone conformità: Dichiarazione conformità D.M. 37/08 del 18/06/2009 Nuova Impianti Spa
Termico	tipologia: sottotraccia condizioni: Buone conformità: Dichiarazione conformità D.M. 37/08 del 18/06/2009 Nuova Impianti Spa Il riscaldamento è centralizzato condominiale con contabilizzatori e pannelli a pavimento Data l'insolvenza specifica della unità immobiliare, il Condominio ha disattivato l'unità in oggetto dal servizio. Al momento del sopralluogo l'immobile era pertanto sprovvisto di riscaldamento, che potrà essere facilmente riattivato a fronte della soluzione della situazione debitoria, semplicemente con manovra sulla valvola specifica. L'Immobile è inoltre dotato di predisposizione per l'installazione dei condizionatori. Quelli attualmente presenti sono di proprietà dell'occupante, come da dichiarazione dei presenti al sopralluogo.

Descrizione di cui al **Corpo B**  
**Box pertinenziale**

Trattasi di un box doppio in lunghezza, posto a piano interrato della palazzina F1 distinto con il n. 64 costituito da unico ambiente, con accesso da corsello di manovra comune e rampa carraia con cancello su via Indro Montanelli.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

██████████ con sede ██████████, proprietà per 1/1

**Foglio 17, particella 565, subalterno 19, categoria C76, classe 2, consistenza 19 mq, Totale escluse 21 mq, rendita € 39,25; Via Privata Indro Montanelli n. 1 Piano S1**

Superficie lorda commerciale complessiva di mq 21,40

E' posto al piano interrato

L'edificio è stato edificato nel 2006

Il box ha un'altezza interna di circa 2,40 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi, di cui 2 fuori terra ed 1 interrato.

Stato di manutenzione generale del fabbricato: buone.

Condizioni generali dell'unità immobiliare: il box è in un ottimo stato di manutenzione.

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

pareti esterne	materiale: blocchi in cls condizioni: buone
Pavim. interna	materiale: cemento liscio condizioni: buone
Plafoni	materiale: predalles condizioni: buone
Porta di ingresso	materiale: basculante in lamiera zincata condizioni: ottime
Pavimentazione corsello di manovra	materiale: cemento liscio condizioni: ottime

**Impianti:**

Ascensore	Non presente
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: non reperite

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per determinare la superficie commerciale dell'immobile, l'Esperto ha fatto riferimento alla Norma UNI 10750 e DPR 398/98 che riporta in linea generale i seguenti criteri di computo della superficie commerciale considerando:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, - box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne e perimetrali esterne sino ad uno spessore massimo di 50 cm
- c) 50% delle superfici pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 25% delle pertinenze esclusive non comunicanti con i vani principali;
- 10% della superficie scoperta;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale".

**Corpo A – Appartamento con cantina**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq	Coeff.	Superficie equivalente Mq
Appartamento	sup lorda di pavimento	77,00	1,00	77,00
Balcone	sup lorda di pavimento	2,80	0,35	0,98
Cortile pavimentato/ terrazzo	sup lorda di pavimento	40,40	0,25	10,10
Giardino + scaletta di accesso	sup lorda	34,20	0,10	3,42
Cantina	sup lorda di pavimento	7,50	0,25	1,87
Totale sup. commerciale				<b>93,37</b>

**Criteri estimativi:**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un edificio

**Valore relativi alla Agenzia del Entrate - Banca dati quotazioni immobiliari**

Periodo: 2° semestre - 2018

Comune: Corbetta

Zona: Extraurbana, Soriano, Cerello Battuello, Pobbia

Codice Zona R1

Microzona 0

Tipo di destinazione: - - -

Stato conservativo: ottimo

Superficie di riferimento: lorda

**Valore relativi Borsino Immobiliare**

Periodo: Maggio 2019

Comune: Corbetta

Zona: Europa, Carnaghi, San Sebastiano, Piave

Tipologia: Abitazioni Civili

Stato conservativo: in ottimo stato

Superficie di riferimento: lorda

FONTE	PREZZO MINIMO	PREZZO MASSIMO	PREZZO MEDIO
Agenzia delle Entrate - Banca dati quotazioni immobiliari	€ 1.500,00	€ 1.700,00	€ 1.600,00
Borsino Immobiliare	€ 1.634,00	€ 1.724,00	€ 1.679,00
<b>VALORE DI STIMA €/mq (medio tra le due banche dati)</b>			<b>€ 1.639,50</b>

COEFFICIENTI CORRETTIVI	% di incremento o decremento
Morfologia del fabbricato	+3
Stato di Manutenzione del fabbricato	+3

Appetibilità del luogo in cui si inserisce il fabbricato in oggetto	-3
Elevata morosità del Condominio	0
<b>COEFFICIENTE CORRETTIVO GLOBALE %</b>	<b>+3%</b>

In conclusione il valore commerciale €/mq dell'appartamento + cantina è pari a €/mq 1.688,68

#### Corpo B- Box

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq	Coeff.	Superficie equivalente Mq (appross.)
BOX	sup lorda di pavimento	21,40	1,00	21,40

#### Criteri estimativi:

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un edificio

#### Valore relativi alla Agenzia del Entrate - Banca dati quotazioni immobiliari

Periodo: 2° semestre - 2018

Comune: Corbetta

Zona: Extraurbana, Soriano, Cerello Battuello, Pobbia

Codice Zona R1

Microzona 0

Tipo di destinazione: - - -

Stato conservativo: ottimo

Superficie di riferimento: lorda

#### Valore relativi Borsino Immobiliare

Periodo: Maggio 2019

Comune: Corbetta

Zona: Europa, Carnaghi, San Sebastiano, Piave

Tipologia: Abitazioni Civili

Stato conservativo: in ottimo stato

Superficie di riferimento: lorda

FONTE	PREZZO MINIMO	PREZZO MASSIMO	PREZZO MEDIO
Agenzia delle Entrate - Banca dati quotazioni immobiliari	€ 790,00	€ 1.100,00	€ 945,00
Borsino Immobiliare	€ 817,00	€ 998,00	€ 907,50
<b>VALORE DI STIMA €/mq (medio tra le due banche dati)</b>			<b>€ 926,25</b>

COEFFICIENTI CORRETTIVI	% di incremento o decremento
Morfologia del fabbricato	+3
Stato di Manutenzione del fabbricato	+3
Appetibilità del luogo in cui si inserisce il fabbricato in oggetto	-3
Elevata morosità del Condominio	0

COEFFICIENTE CORRETTIVO GLOBALE %	+3%
-----------------------------------	-----

In conclusione il valore commerciale €/mq del box è pari a €/mq 954,03

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Per quanto concerne il criterio di calcolo utilizzato per la definizione del valore dell'immobile in oggetto, lo scrivente ha applicato il metodo comparativo tra diverse fonti di acquisizione dati:

- Agenzia delle entrate - quotazioni immobiliari
- Borsino immobiliare
- Coefficienti correttivi
- Verifica del valore commerciale attraverso una analisi dei principali portali di vendita immobiliare.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Corbetta  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia;  
 Ufficio Tecnico Comune di Corbetta  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle entrate - quotazioni immobiliari  
 Borsino immobiliare

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Corpo A - Valore commerciale - Appartamento con cantina

ID	Valore a mq	Superficie lorda commerciale	Valore intero commerciale
A - Appartamento con cantina	€ 1.688,68	Mq 93,37	€ 157.672,05

#### Corpo B - Valore commerciale - Box

ID	Valore a mq	Superficie lorda commerciale	Valore intero commerciale
B - Box	€ 954,03	Mq 21,40	€ 20.416,24

**Totale compendio Corpo A + Corpo B = € 157.672,05 + € 20.416,24 = € 178.088,29**

### 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% )	- € 8.904,41
Riduzione 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: biennio ordinarie	- € 5.900,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
<b>Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile</b>	

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

Valore Corpo A + Corpo B al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 163.283,88</b>
Prezzo di vendita del lotto (Corpo A + Corpo B) nello stato di "libero"	<b>€ 163.283,88</b>
Prezzo di vendita del lotto (Corpo A + Corpo B) nello stato di "occupato" (-20%)	<b>€ 130.627,10</b>

**9. Allegati**

1. Elenco sintetico delle formalità, trascrizioni, iscrizioni, annotazioni in cui sono presenti gli immobili oggetto di perizia e note relative
2. Copia atto di provenienza
3. Richiesta Pec Accesso atti Comune di Corbetta
4. Stralcio pratiche edilizie reperite presso l'Ufficio Tecnico Comune di Corbetta + Convenzione edilizia
5. Corrispondenza con Amministrazione
6. Corrispondenza Agenzia Entrate per eventuali affitti.
7. Attestazione invio copia presente relazione a: creditore precedente, creditore intervenuto e debitore.

**Lotto 01 - Appartamento con cantina**

8. Dossier fotografico
9. Visura storica
10. Planimetria catastale + mappa catastale
11. Attestato di Certificazione energetica

**Lotto 02 - Box**

12. Dossier fotografico
13. Visura storica
14. Planimetria catastale

Data

28/05/2019

L'Esperto alla stima

**Ing Luca Guido**