

TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Agricola Popolare di Ragusa Scpa**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **1451/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-05-2018 ore 09:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Simona Caterbi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico

Esperto alla stima: Arch. Antonio Papaccio
Codice fiscale: PPCNTN65E26G964V
Studio in: Via Cottolengo 5 - 20143 Milano
Email: architetto@studiopapaccio.it
Pec: antonio.papaccio@pct.pecopen.it



INDICE SINTETICO

Bene: Via Zara n. 18/20 - Località Castellazzo – 20011 - Corbetta (MI)

Lotto: unico - Corpo: A : appartamento, box e posto auto scoperto.

1. Dati Catastali

Foglio 11, particella 484, subalterno 702, Via Zara n. 18, Corbetta, Categoria A/3, Classe 7, piano T-1-2, consistenza 7 vani, superficie catastale 141 mq, rendita catastale € 632,66 (appartamento)

Note : il subalterno 702 era identificato in precedenza con il subalterno 15 (variazione del 19/12/2006 - ampliamento)

Foglio 11, particella 484, subalterno 30, Via Zara n. 20, Corbetta, Categoria C/6, Classe 4, piano S1, consistenza 18 mq, superficie catastale 18 mq, rendita catastale € 51,13 (box)

Foglio 11, particella 484, subalterno 45, Via Zara n. 20, Corbetta, Categoria C/6, Classe 2, piano S1, consistenza 15 mq, superficie catastale 15 mq, rendita catastale € 30,99 (posto auto)

Intestazione:
[REDACTED]

2. Stato di possesso

Il bene risulta occupato dall'esecutato.

L'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate di Milano 2 ha appurato che non risultano contratti di locazione in essere per l'immobile in oggetto (cfr allegato) a nome del debitore esecutato quale dante causa, pertanto l'immobile viene considerato libero per la procedura.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti: Banco di Sicilia ora Unicredit Spa; Unipol Banca Spa

5 Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Prezzo da libero: € 174.000,00

Prezzo da occupato: € 139.200,00



**Bene immobile sito in Corbetta (MI)
Via Zara n. 18/20
Lotto unico**

Esaminata la documentazione in atti e riscontrata regolarità e completezza, svolti i dovuti accertamenti c/o i competenti uffici, reperita copia dell'atto di provenienza del bene, comunicato al creditore precedente con email del 12/11/2017 ore 11.15, data, ora e luogo dell'inizio delle operazioni peritali, in ottemperanza all'incarico ricevuto ed in risposta al quesito ricevuto dal G.E. rassegna la seguente relazione.

Il giorno 26/03/2018 alle ore 11.00 con l'ausilio del custode giudiziario l'immobile pignorato è risultato accessibile, potendo pertanto prenderne visione e scattare le fotografie allegate alla presente relazione.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo A

N. 1 abitazione di tipo economico (A/3), composta da un appartamento su due livelli (piano primo e secondo sottotetto) collegati da scala interna, sita in Corbetta (Mi), Via Zara n. 18.

N. 1 box sito in Corbetta (Mi), Via Zara n. 20.

N. 1 posto auto sito in Corbetta (Mi), Via Zara n. 20.

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento posto al piano primo e secondo sito in Via Zara n. 18 - Corbetta (Mi), composto da scala esterna di accesso che dal piano seminterrato porta al piano terreno e primo, da soggiorno, bagno, disimpegno, camera, cucina e balcone al piano primo e camera, bagno, ripostiglio e terrazzo al piano secondo sottotetto.

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un box posto al piano primo seminterrato e sito in Via Zara n. 20 - Corbetta (Mi).

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un posto auto scoperto al piano primo seminterrato e sito in Via Zara n. 20 - Corbetta (Mi).

Identificato al catasto fabbricati:

intestazione:

[REDACTED]

[REDACTED]

Foglio 11, particella 484, subalterno 702, Via Zara n. 18, Corbetta, Categoria A/3, Classe 7, piano T-1-2, consistenza 7 vani, superficie catastale 141 mq, rendita catastale € 632,66

Note : il subalterno 702 era identificato in precedenza con il subalterno 15 (variazione del 19/12/2006 - ampliamento)

Foglio 11, particella 484, subalterno 30, Via Zara n. 20, Corbetta, Categoria C/6, Classe 4, piano S1, consistenza 18 mq, superficie catastale 18 mq, rendita catastale € 51,13



Foglio 11, particella 484, subalterno 45, Via Zara n. 20, Corbetta, Categoria C/6, Classe 2, piano S1, consistenza 15 mq, superficie catastale 15 mq, rendita catastale € 30,99.

Coerenze dell'abitazione, in corpo:

parti comuni mappa. 484 sub. 1, appartamento di terzi sub. 16, giardino di terzi mappale 692, appartamento di terzi sub. 12.

Coerenze del box:

proprietà di terzi al mapp. 871, box sub. 31, cortile comune mappale 484, box sub. 29.

Coerenze del posto auto:

posto auto sub. 46, cortile comune al mapp. 484 sub. 1, posto auto sub. 44, giardino privato mapp. 693 e parte comune al mapp. 484 sub. 1.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: zona periferica con parcheggi insufficienti

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente miste. La zona è provvista di urbanizzazioni primarie e secondarie.

Servizi offerti dalla zona: nessun servizio alla residenza è presente nella zona

Collegamenti pubblici nel comune di Corbetta (Km): Stazione F.S. di collegamento a Milano e Novara. Autobus Z62 di collegamento ai Comuni di Magenta e Legnano. Autobus Z620 di collegamento alla città di Milano. Strada Provinciale Padana Superiore di collegamento alla città di Milano.

3. STATO DI POSSESSO

Il sopralluogo è stato effettuato in data 26/03/2018 ore 11,00 con il Custode nominato Avv. Laura Chillè. Il bene risulta occupato dall'esecutato.

L'indagine effettuata dallo scrivente presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate di Milano 2 ha appurato che non risultano contratti di locazione in essere per l'immobile in oggetto (cfr allegato) a nome del debitore esecutato quale dante causa, pertanto l'immobile viene considerato libero per la procedura.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 5.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 5.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 5.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 5.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca volontaria a favore di Banco di Sicilia Spa, con sede in Palermo, contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario della durata di anni 15, importo ipoteca € 195.000,00, importo capitale €



130.000,00, Iscritta a Pavia in data 16/02/2007. L'ipoteca grava sui subalterni 702 (appartamento) e 30 (box)

- ipoteca giudiziale di € 33.000,00 a favore di Unipol Banca Spa, con sede in Bologna, contro [REDACTED] iscritta a Pavia il 14/10/2013, ai nn. 14067/2165. L'ipoteca grava sugli immobili oggetto di pignoramento (appartamento, box e posto auto)

- ipoteca giudiziale di € 38.000,00 a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa Spa, con sede in Ragusa, contro [REDACTED] iscritta a Pavia il 12/01/2015, ai nn. 177/18. L'ipoteca grava sugli immobili oggetto di pignoramento (appartamento, box e posto auto)

4.2.2. pignoramenti:

- atto di pignoramento Immobiliare del 18/03/2015, n. 1775, Tribunale di Milano, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa S.C. per Azioni a R.L., con sede in Ragusa (RG), codice fiscale 00026870881 contro [REDACTED] proprietà per 1/1, trascritto a Pavia il 08/05/2015 ai nn. 5786/3835. Il pignoramento grava sull'intera proprietà dell'immobile (appartamento, box e posto auto).

- atto di pignoramento Immobiliare del 26/05/2017, n. 1775, Tribunale di Milano, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa S.C.P.A., con sede in Ragusa (RG), codice fiscale 00026870881 contro [REDACTED] proprietà per 1/1, trascritto a Pavia il 07/06/2017 ai nn. 9056/5779. Il pignoramento grava sull'intera proprietà dell'immobile (appartamento, box e posto auto).

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: in data 6/04/2018 è stata effettuata una visura ipocatastale aggiornata per la verifica di ulteriori formalità, nulla rilevando.

4.3. Misure penali: nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: a favore del condominio di Via Zara 18/20 Corbetta ed a carico dell'esecutato risultano rate scadute e non pagate della gestione ordinaria pari ad € 274,66.=

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 850,00.=

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: nn

Millesimi di proprietà: indicati al punto 6 dell'elaborato.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non specificato

Attestazione di Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica: non specificato

Note indice di prestazione energetica: non specificato

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

Avvertenze ulteriori: non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuali proprietari:



per 1/1 in forza di atto di compravendita del 21/07/1994, n. rep. 461732/9080
Notaio Carla Stipa di Milano, trascritto a Pavia in data 27/07/1994 ai nn. 8888/6419.

Precedenti proprietari (nel ventennio):

Impresa Costruzioni Edili Tonani Srl oltre il ventennio.

E' compresa nella vendita la quota di enti e spazi condominiali ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile in ragione di mm 61,56 per l'appartamento, mm 4,30 per il box, mm 1,43 per il posto auto.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione edilizia n. 85/92 del 25 marzo 1992
- Concessione edilizia in variante n. 65/95 del 16 Giugno 1995
- autorizzazione di abitabilità del 8/0//199
- D.I.A. denuncia inizio attività del 6/11/1999 prot. 22565 (pratica 201/00) per recupero sottotetto ad uso abitativo

7.1 Conformità urbanistico - edilizia:

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile non si rilevano difformità tra lo stato di fatto e l'ultimo stato autorizzato. Nel soggiorno è stata realizzata una mazzetta di muratura con una piccola nicchia per alloggiare delle mensole che, a parere dello scrivente, non deve essere oggetto di sanatoria ma di semplice rettifica catastale. Riguardo alla Dia per il recupero del sottotetto, non è stato depositato il fine lavori, mancanza che l'ufficio tecnico del Comune di Corbetta ritiene sanata dato il tempo trascorso.

7.2 Conformità catastale:

Si stima che il costo di aggiornamento della planimetria catastale possa essere pari ad euro 700,00.

Descrizione immobile di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento posto al piano primo e secondo sito in Via Zara n. 18 - Corbetta (Mi), composto da scala esterna di accesso che dal piano seminterrato porta al piano terreno e primo, soggiorno, bagno, disimpegno, camera, cucina e balcone al piano primo e camera, bagno, ripostiglio e terrazzo al piano secondo sottotetto.

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un box posto al piano primo seminterrato e sito in Via Zara n. 20 - Corbetta (Mi).

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un posto auto scoperto posto al piano primo seminterrato e sito in Via Zara n. 20 - Corbetta (Mi).

Eventuali comproprietari: nessuno

L'immobile oggetto di perizia è posto all'interno di un edificio condominiale composto da 15 abitazioni, 15 box e 15 posti auto scoperti, con cortile e giardino condominiale.

Lo stabile, di quattro piani fuori terra costruito nel 1995, presenta una struttura portante costituita da pilastri e travi in c.a. e solai in laterizio ed un manto di copertura del tetto in legno e tegole e facciata intonacata a civile. Il vano scala in c.a. è rivestito in marmo di serizzo.

L'abitazione oggetto di procedura è posta al piano primo e secondo sottotetto collegati da una scala interna. L'accesso all'appartamento avviene dal civico 18 e poi dalla scala posta a servizio del solo bene oggetto di procedura.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **122,00** circa.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 m al piano primo e 2,50 mt al piano secondo.



L'unità è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale e termosifoni in acciaio.

Il fabbricato non è dotato di ascensore ne di servizio di portineria e nel complesso si presenta in sufficiente stato manutentivo e conservativo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff. di pond	Superficie equivalente
abitativo p.1°	Sup. lorda di pavimento	75,00	1	75,50
abitativo p.1°	Sup. lorda di pavimento	43,00	0,80	34,40
Balcone terrazzo / scala	Sup. comm.	34,00	0,35	11,90
TOTALE ABITATIVO	Sup. comm.			121,80

Box superficie catastale mq 18,00

Posto auto scoperto sup. catastale mq 15,00

Caratteristiche descrittive:

Strutture verticali e orizzontale (struttura): materiale: pilastri e travi in c.a. e solai in laterizio

Muratura (struttura): tipologia: si suppone che la muratura esterna si componga di blocchi in laterizio
Condizioni: in buone condizioni

Copertura (struttura e rivestimento) tipologia: a falda con solai in laterizio e struttura in legno e tegole

Infissi interni (componente edilizia): porte in interne a battente e scorrevoli in legno pieno di tipo commerciale, stato sufficiente

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: ante a battente in legno con doppi vetri e persiane esterni in legno
Condizioni: sufficienti

Plafoni (componente edilizia): materiale: intonaco a stabilitura / gesso

Pareti (interne): materiale: forati e mattoni intonacati a stabilitura

Rivestimento (componente edilizia): ubicazione: cucina e bagni, materiale: ceramica



Pavimenti : (componente edilizia):	ubicazione: in tutti locali materiale : ceramica
Portone di ingresso (componente edilizia):	tipologia: portoncino del tipo di sicurezza
Impianti:	
Gas (impianto):	tipologia: sottotraccia, a metano condizioni: sufficienti
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute
Citofonico (impianto):	Tipologia: videocitofono condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute
Idrico (impianto):	alimentazione: lavello cucina, bagni Condizioni : funzionante Certificazioni: non conosciute
Termico (impianto):	Riscaldamento autonomo con caldaia murale e termosifoni in acciaio
Acqua calda sanitaria (impianto):	tipologia: Caldaia murale Condizioni : funzionante Certificazioni: non conosciute
Scala Interna privata (componente edilizia):	tipologia: ad una rampa in c.a. rivestimento: in legno Condizioni: buone
Certificazione energetica:	non rinvenuta
Ascensore(impianto)	Non presente
<u>Stato di conservazione interna del bene:</u>	<u>Buono</u>
<u>Osservazioni:</u>	<u>La facciata del condominio necessita di tinteggiatura</u>

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Per la valutazione del bene si è proceduto ad una stima a confronto

Il metodo di stima a confronto considera le vendite di immobili simili o sostituibili ed i relativi dati di mercato, e stabilisce un valore di stima per mezzo di un procedimento che utilizza il confronto. In generale, un singolo immobile da valutare è confrontato con le vendite di immobili simili che siano stati scambiati sul mercato. Di ogni immobile di confronto vengono considerate le caratteristiche, ossia gli elementi che



ne determinano il prezzo pagato. Nell'applicazione del metodo si determinano gli aggiustamenti dei prezzi dei confronti, sulla base di fattori di correzione dipendenti dalle differenze tra le caratteristiche dei confronti stessi e le caratteristiche del bene. Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha inoltre tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale. Il valore del bene come sopra definito, deve essere considerato quindi come il "più probabile valore di mercato" su base estimativa.

8.2. Fonti di informazioni

- Agenzie immobiliari in zona ed osservatori del mercato (Sivag Spa)
- quotazioni immobiliari della banca dati dell'Agenzia del Territorio relative al secondo semestre anno 2017 per la zona R1, EXTRAURBANA/Soriano, Castellazzo de Stampi del Comune di Corbetta, microzona catastale n. 0 riferita ad abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale (euro/mq 1.100,00.= /1.300,00.=) e a boxes in stato conservativo normale (euro/mq 790,00 .=/1.100,00.=)
- Rilevazione dei prezzi degli immobili della città metropolitana di Milano, pubblicazione n. 51 - I° semestre 2017 relativa ad appartamenti recenti, per la zona periferica del comune di Corbetta (MI): (euro/mq 900,00.=/1.300,00.=) e box valori a corpo euro 10.000,00/14.000,00.

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, non divisibile, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo:



8.3. Valutazioni corpi

- Abitazione di tipo economico cat. A/3
- Box cat. C6
- Posto auto scoperto cat. C6

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Abitazione	mq 122,00	€ 1.350,00	€ 164.700,00
Box	mq 18,00	€ 900,00	€ 16.200,00
Posto auto	Mq 15,00	€ 350,00	€ 5.250,00

Valore complessivo del bene a corpo € 186.150,00.

Riepilogo:

Immobile	Superficie Lorda	Valore diritto e quota 1/1
Abitazione	mq 120,00	€ 164.700,00
Box	mq 18,00	€ 16.200,00
Posto auto	Mq 15,00	€ 5.250,00
INTERO BENE		€ 186.150,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi. - € 9.307,50

per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - € 1.700,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale: € 700,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente: Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

9.5. Prezzo base d'asta del lotto – libero – a corpo

Valore dell'immobile a corpo al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

€ 174.000,00
valore arr.

9.5. Prezzo base d'asta del lotto – occupato – a corpo



Il sottoscritto al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, segnala il valore di mercato nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato pari al 20%, pertanto:

$$€174.000,00 \times 0,80 = \underline{\underline{€ 139.200,00}}$$

Ritenendo di aver esaurientemente risposto alle domande del quesito e di aver adempiuto all'incarico ricevuto, il sottoscritto Arch. Antonio Papaccio ringrazia per la fiducia accordatagli, porge doverosi ossequi e resta a disposizione del G.E. per gli eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Milano 7 aprile 2018

L'Esperto alla stima
Arch. Antonio Papaccio



Allegati

1. Rilievo fotografico (n. 13 fotografie su n. 11 fogli)
2. Planimetria catastale (n. 3 fogli)
3. Estratto di mappa ed elaborato planimetrico (n. 4 fogli)
4. Visura catastale storica dell'unità immobiliare (n. 7 fogli)
5. Atto di provenienza del bene (n. 13 fogli)
6. Aggiornamento ispezione ipotecaria del 06/04/2018 (n. 7 fogli)
7. Situazione contabile nei confronti del Condominio (n. 1 foglio)
8. Richiesta di accesso agli atti per fascicolo edilizi, concessioni edilizie, abitabilità, Dia del 06/11/2000 per recupero sottotetto (n. 9 fogli)
9. Verifica contratti di locazione Agenzia delle Entrate (n. 1 foglio)
10. Avvisi di ricevimento delle raccomandate e/o dei fax (avvisi di inizio operazioni peritali) (n. 1 foglio)
11. Attestazione di avvenuto invio della perizia al creditore precedente e al debitore esecutato

