

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **3974/2012**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19.09.2019 – ore 10.15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa CATERINA TRENTINI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: geom. Sara Dragone
Codice fiscale: DRGSRA89M61F205K
Studio in: Viale Ungheria 46 – Milano
Email: saradrg2108@gmail.com
Pec: sara.dragone@geopec.it



INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

Bene: Via Nazario Sauro n. 26 – Corbetta (Milano) - 20011

Lotto: 001 **Corpo:** A

Categoria: area urbana

Dati Catastali: foglio 8, particella 651 (ex mapp. 169 – sub. 704)

2 Stato di possesso

Bene: Via Nazario Sauro n. 26 – Corbetta (Milano) - 20011

Lotto: 001 **Corpo:** A

Possesso: libero – utilizzato dalla proprietà confinante (mapp. 169).

3 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Nazario Sauro n. 26 – Corbetta (Milano) - 20011

Lotto: 001 **Corpo:** A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: si

4 Creditori Iscritti

Bene: Via Nazario Sauro n. 26 – Corbetta (Milano) - 20011

Lotto: 001 **Corpo:** A

Creditori Iscritti:

5 Comproprietari

Beni: Via Nazario Sauro n. 26 – Corbetta (Milano) - 20011

Lotto: 001 **Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: Via Nazario Sauro n. 26 – Corbetta (Milano) - 20011

Lotto: 001 **Corpo:** A

Misure Penali: Nessuna risultante dalle trascrizioni.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Nazario Sauro n. 26 – Corbetta (Milano) - 20011

Lotto: 001 **Corpo:** A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Nazario Sauro n. 26 – Corbetta (Milano) - 20011

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 60.650,00

*

Bene in Via Nazario Sauro n. 26 – Corbetta (Mi) – 20011

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Porzione di giardino - edificabile - catastalmente identificata quale area urbana di 1064 mq, sita in Corbetta (MI) - Via N. Sauro n. 26.

Quota e tipologia del diritto: - 1/1 proprietà di Immobiliare Luna srl

Identificato al catasto Fabbricati: Intestazione: - 1/1 proprietà di

- Comune di Corbetta (MI) – Via Sauro n. 26 - piano t,



foglio 8, particella 651, categoria area urbana, consistenza 1064 mq; VARIAZIONE del 12/03/2015 protocollo n. MI0291354 in atti dal 12/03/2015 SOPPRESSIONE E COSTITUZIONE AREA URBANA (n. 195267.1/2015) – ex mapp. 169 – sub. 704.

La scrivente precisa che la variazione catastale, avvenuta successivamente alla data di trascrizione del Pignoramento, ha modificato l'identificativo catastale del bene ma non la consistenza.

Confini: da nord in senso orario – come verificati dalla scrivente: Via N. Sauro – mapp. 547 – altra u.i. al mapp. 169 – Via N. Sauro.

Confini come da Rogito: – Via Tasso – Via Sauro – mapp. 457.

Note sulla conformità catastale:

L'area, **come rappresentata nell'estratto mappa** (allegato) presente in banca dati, **risulta conforme a quanto verificato dalla scrivente in sede di sopralluogo.**

La scrivente precisa che il terreno risulta frazionato dal mapp. 169 solo catastalmente e che il lato a confine con il sopracitato mappale non è fisicamente delimitato e quindi non rilevabile. Allegata fotografia.

Circa la variazione catastale dell'anno 2015, con cui è stato attribuito l'attuale mappale 651, la scrivente ha provveduto a reperire gli elaborati planimetrici degli anni 2009 – 2014 e 2015, verificando che l'area non è mai mutata in termini di superficie e confini. Il tutto come da allegati.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semi-centrale del Comune di Corbetta.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Corbetta a circa 2,5 km.



3. STATO DI POSSESSO: libero – utilizzato dalla proprietà confinante

La scrivente ha verificato l'assenza di stipula di contratti di locazione riguardanti l'area oggetto di questa Procedura, presso l'Ufficio del Registro, come da allegato.

La scrivente ha effettuato sopralluogo in data 26 giugno 2019 alla presenza del Custode nominato, verificando che il bene (frazionato solo catastalmente), essendo parte del più ampio giardino della proprietà confinante al mapp. 169, risulta attualmente utilizzato da quest'ultima; in particolare, l'accesso pedonale alla proprietà del mapp. 169 avviene tramite cancello di ingresso ubicato al mapp. 651. Allegate fotografie.

Inoltre, la rete di fognatura a servizio del mapp. 169, nonché il gruppo finale (per il collegamento alla rete comunale) risultano ubicati sull'area oggetto di Pignoramento; il tutto come da allegata tavola grafica "impianti", dalla scrivente reperita e fotografie scattate in loco, pure allegate.

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 risultante.

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

Nessuna risultante.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* atto unilaterale d'obbligo edilizio – trascritto a Pavia in data 10.03.2009 ai nn. 4707 / 2868 – a favore di Comune di Corbetta contro _____, riportante quanto segue:

"... la Società _____ si impegna a cedere l'area corrispondente al mappale 169 sub. 704 della superficie catastale di metri quadri 1.064 e della superficie reale di metri quadri 1.064,63 e di conseguenza tutta la parte resi



dua di capacità edificatoria presente sull'intero lotto. il tutto al fine di consentire l'esecuzione delle due ville previste dal progetto presentato al comune di Corbetta in data 23.12.2008 rendendo dal punto di vista edificatorio l'intero lotto saturo. Il presente atto vincola ad ogni effetto di legge la sottoscritta

, qualunque suoi aventi causa e chiunque in qualunque modo acquisterà i diritti personali o reali sull'area sopra individuata. Qualunque modifica del presente atto sarà efficace solo se avrà riportato il consenso dell'amministrazione comunale."

Dalle informazioni assunte dalla scrivente presso i tecnici comunali, è emerso che l'atto di asservimento non ha più ragione d'essere, in quanto l'intervento edilizio che avrebbe saturato l'area non è stato mai realizzato e le regole di pianificazione (indici e modalità di calcolo) sono state cambiate da due successivi strumenti urbanistici generali.

Inoltre nel 2016, nella vigenza dell'attuale PGT, è stata presentata una pratica edilizia (EDI/2016/00177/DIA del 11/11/2016), successiva a quella del 2008, poi annullata dai denunciati. Il tutto come da allegata corrispondenza.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna risultante.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria attiva – a favore di _____ **contro**

- derivante da concessione a garanzia di mutuo - Importo ipoteca: € 1.000.000,00; importo capitale: € 500.000,00 - rogito Notaio

- in data 02/03/2009 ai nn. 237435/18149 - iscritta a Pavia in data 10/03/2009 ai nn. 4709/717.



4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di _____ **contro**

- derivante da verbale di pignoramento immobili - rogito

Tribunale di Milano in data 01/10/2012 al n. 18419 trascritto a Pavia in data
12/11/2012 ai nn. 16609/11280.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna risultante.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna risultante.

4.3 Misure Penali:

Nessuna risultante.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non risulta costituito condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno risultante.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: _____ – in forza di atto di compravendita - rogito

Notaio _____ - in data 02/03/2009 - ai nn. 237434/18148; trascritto a Milano a
Pavia in data 10/03/2009 ai nn. 4708/2869.

*Nell'anno 2009 la società _____ ha trasferito la propria sede legale da Sedria-
no a Magenta.*

Titolare/Proprietario: _____ – in forza di atto di compravendita – rogito

Notaio _____ i in data 14/05/1998 - al n. 65251/4971; trascritto a Pavia in data
19/05/1998 ai nn. 5871/4109.

Titolare/Proprietario: _____ – proprietaria ante ventennio.



7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Dalla visura di accesso atti che la scrivente ha provveduto a richiedere al Comune di Corbetta, relativamente alla ricerca di pratiche edilizie riguardanti anche l'intero lotto (ex mapp. 169 e sub. 704 del mapp. 169), è risultato quanto segue:

- **DIA del 02/12/2009 per manutenzione straordinaria: ampliamento autorimessa – opere interne – creazione piscina – apertura nuovo passo carraio;** allegate n. 8 tavole grafiche, di cui una riguardante l'impianto fognario.
- **DIA del 21/09/2011 per manutenzione straordinaria: opere interne ed esterne - ampliamento abitazione esistente;** allegate tavole grafiche da 1 a 11; le tavole 2 – 7 e 11 risultano ripresentate a seguito di richiesta di integrazione da parte del Comune di Corbetta.
- **SCIA del 12/12/2013 – variante finale alla DIA del 02/12/2009 + integrazione del 15.12.2009 per denuncia opere non realizzate secondo la DIA originaria dell'anno 2009;** allegate n. 3 tavole grafiche + documentazione catastale.
- **CILA del 18/02/2015 per rifacimento pavimentazione al piano seminterrato;** allegate n. 2 tavole grafiche. Risulta tavola grafica riportante distinta verifica delle superfici dei 2 lotti (cortile al mapp. 169 e cortile ex sub. 704 del mapp. 169), come da relazione tecnica allegata. Il tutto allegato alla presente Relazione.

L'area di mq 1064,00 risulta coincidere con quanto denunciato (porzioni di terreno denominate C2 – B2 - D3) alla tavola grafica n. 2 della CILA presentata in data 18/02/2015.

7.2 Conformità urbanistica:

Di seguito la scrivente riporta quanto descritto dal **Certificato di Destinazione Urbanistica**, relativamente al mapp. 651 oggetto di Perizia, che ha provveduto a richiede presso il Comune di Corbetta. Il tutto come da allegato.



Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
Zona:	Tessuto urbano consolidato Pdr 02 - Normativa di piano – Titolo II – IV – V. Ambiti a carattere prevalentemente residenziale – Città verde - Pdr 02 - Normativa di piano art. 15 * – scheda d’ambito n. 2.**

In particolare:

*** ART. 15 - IDENTIFICAZIONE AMBITI E MODALITÀ DI INTERVENTO:**

Il PIANO DELLE REGOLE individua nella cartografia di cui all’art. 2 delle presenti Norme gli ambiti ricadenti all’interno del perimetro del Tessuto Urbano Consolidato:

c. **gli ambiti a carattere prevalentemente residenziale – città verde** (vedi le norme di cui al successivo articolo 16 e la scheda d’ambito n.2)

** SCHEDA D’AMBITO N.2

INTERVENTI AMMESSI = TUTTI fino a NUOVA COSTRUZIONE - da lettera a) a lettera e)

dell’art. 27.1, L.R. 12/05 - compresa la nuova costruzione in lotto già edificato previa demolizione dell’esistente modalità di attuazione = intervento edilizio diretto [art. 1, comma 7 delle NdP];

parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP

Rc = 40%

If = 0,40 m²/m²

Sd = 30%

H max = m 8,50

distanze = artt. 5-7 delle NdP

tra i fabbricati = art. 5 delle NdP

dai confine = m 5,00; art. 6 delle NdP

destinazioni non ammissibili = artt. 9-10 e tabella A delle NdP



Attività artigianali e produttive; attività terziarie del tipo 4.e e 4.g; attività di pubblico esercizio eccetto 5.a; attività di tipo commerciale eccetto 6.a.1; attività agricole.

dotazione di aree a parcheggio:

NUOVA COSTRUZIONE [lettera e), comma 1, art. 27 LR 12/05] = quanto stabilito dalla L. 122/89;

INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE [lettera d), comma 1, art. 27, L.R. 12/05 eccedente la demolizione e ricostruzione totale o parziale con rispetto della sagoma preesistente;

nuova costruzione in lotto già edificato previa demolizione dell'esistente] = quanto stabilito dalla L. 122/89.

Norme particolari:

è ammessa la possibilità di incrementare l'indice fondiario fino a 0,60 m²/m² attraverso l'impiego di "diritti edificatori" determinati in applicazione del criterio compensativo di cui all'art. 14 delle presenti NdP.

E' ammesso l'incremento dell'indice fondiario fino al raggiungimento dell'indice sopra indicato anche nei casi di interventi di modeste dimensioni (massimo 1.000 m² di slp complessiva), a fronte della corresponsione del contributo urbanizzativo pari al 200% degli oneri di urbanizzazione (da calcolare sulla quota di incremento).

È vietata l'istallazione delle Stazioni Radio Base per la telefonia mobile tranne che nelle aree di cui all'art. 43.

Solo in caso di nuova edificazione è da rispettare quanto stabilito all'art. 41 in merito al giardino urbano.

Allegate pagg. 18-19 e scheda d'ambito n. 2 del Documento di Piano – tavola grafica del PGT.



Porzione di giardino - edificabile - di mq 1064**Via Nazario Sauro n. 26 – Corbetta (MI)**

Porzione di giardino - edificabile – catastalmente censito quale ente urbano di mq 1064 – ubicato in Via Nazario Sauro n. 26 a Corbetta, confinante a nord e ovest con la via N. Sauro, a sud con altra proprietà al mapp. 169 e a est con il terreno al mapp. 547; il confine con il mapp. 169 non risulta delimitato.

L'area è localizzata in zona residenziale a est del Comune di Corbetta, a confine con la zona agricola e con il Parco Agricolo sud Milano.

Attualmente l'area, risulta utilizzata quale porzione del più ampio giardino della proprietà confinante al mapp. 169.

L'accesso pedonale alla proprietà del mapp. 169 avviene tramite cancello di ingresso ubicato al mapp. 651.

Inoltre, come relazionato al capitolo dedicato allo stato di possesso, la rete di fognatura a servizio del mapp. 169, nonché il gruppo finale (per il collegamento alla rete comunale) risultano ubicati sull'area oggetto di Pignoramento; il tutto come da allegata tavola grafica "impianti" dalla scrivente reperita e fotografie scattate in loco, pure allegate.

SUPERFICI:

Destinazione	Parametro	Superficie mq.	Coeff.	Superficie mq.
Area edificabile	superficie	1064,00 Mq.reale/potenziabile	1,00	equivalente 1064,00
Totale		1064,00		1064,00



VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il metodo dalla scrivente applicato è basato su una stima diretta di tipo

8. sintetico/comparativa, operata comparando terreni simili, compravenduti nell'ultimo periodo.

Questa metodologia di stima, è stata calcolata mediante indagine di mercato effettuata sul territorio, presso imprenditori del settore e agenzie immobiliari.

Dai dati raccolti gli stessi hanno indicato un valore unitario al metro quadro stimabile per questa zona, compreso tra € 90/mq ed € 150/mq, i quali variano in funzione della effettiva posizione, della conformazione del terreno, della presenza dei servizi nella zona.

Pertanto, tenendo conto di quanto sopra relazionato, la scrivente ritiene di applicare il valore di Euro / mq 60,00 (90,00 Euro / mq detratto il 30%).

Il valore unitario così individuato, moltiplicato per la superficie edificabile di 1064 mq, determina un valore dell'area, pari a 63.840,00.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia;

Ufficio del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Corbetta;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate -

Pubblicità Internet - Agenzie immobiliari.



8.3 Valutazione corpi:**A. AREA URBANA / TERRENO EDIFICABILE**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente Mq</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno edificabile	1064,00	€ 60,00	€ 63.840,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 63.840,00
Valore corpo			€ 63.840,00
Valore complessivo intero			€ 63.840,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 63.840,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda mq.</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Area urbana / Terreno edifica- bile	Mq 1064,00	€ 63.840,00	€ 63.840,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%): **€ 3.192,00**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 60.650,00**

Data generazione: 29-07-2019

L'Esperto alla stima **geom. Sara Dragone**

ALLEGATI: Atto di provenienza – n. 2 visure catastali (mapp. attuale e soppresso) – Estratto mappa catastale – n. 3 elaborati planimetrici - Documentazione comunale / PGT – Certificato di Destinazione d'uso - Doc. Ufficio del Registro – Fotografie – Ispezioni ipotecarie – Comunicazione invio Relazione alle Parti – Copia privacy.

