

TRIBUNALE DI PAVIA

Giudice della Esecuzione: dr. Erminio Rizzi

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.E. N.316/2023

Contro

XXXX

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Tecnico Incaricato: *Geom Massimo Casazza*
27029 Vigevano – Via Pietro Mascagni, 22
Tel. 3356279221 - e-mail: *studiocasazza@gmail.com*

1 – CONCLUSIONI DEFINITIVE

1.a. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI:

Piena proprietà di 1/2 di :

XXXX

XXX:

- in Comune di NOVIGLIO (MI), Via NICOLO' PAGANINI, 24: villa con box, ad uso abitazione disposta su tre livelli tra loro collegati da scala interna, composta da:
 - . al piano terreno-rialzato: soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e porticato;
 - . al piano primo: quattro camere, disimpegno, due bagni, tre balconi;
 - . al piano seminterrato: taverna, bagno, disimpegno, cantina e box auto;e annessa area pertinenziale circostante con rampa carraia al piano seminterrato e giardino il tutto così censito:
 - al CATASTO FABBRICATI:
 - Fg.9 P.IIa 325 sub.1 cat.A/7 cl.4 v.10 vani Euro 1.136,21
 - VIA PAGANINI n. 24 Piano S1-T-1 (Sup.Tot.: 297 m² Tot.escluse aree scop.: 288 m²)
 - Fg. 9 P.IIa 325 sub.2 Cat.C/6 cl.5 Sup.32 m² Euro 82,63
 - VIA PAGANINI n. 24 Piano T (Sup.Totale: 32 m²)
- Coerenze in un sol corpo : da Nord mapp.418, 417, 628, Via Paganini, mapp.326.

1.b. STATO DI POSSESSO

Gli immobili risultano occupati dal comproprietario, marito separato della esecutata e dai due figli maggiorenni.

1.c. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni Pregiudizievoli:nessuna

1.2. Convenzioni Matrimoniali: Nessuno

1.3. Atti di asservimento urbanistico: Convenzione Urbanistica per l'attuazione del Piano di Lottizzazione con atto del 17/07/2003 rep.n.445 Segretario Comunale reg.a Pavia il 23 luglio 2003 n.2369

1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

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

1. TRASCRIZIONE del 22/09/2023 - Registro Particolare 11762 Registro Generale 16979

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5404 del 07/09/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

1.d. VALORE STIMATO DEL COMPENDIO PIGNORATO

Prezzo base d'asta per la quota indivisa di 1/2

€. 228.500,00

2. PRECEDENTI PROPRIETARI

Nel ventennio si sono susseguiti i seguenti proprietari:

1. Sig.ra XXX, codice fiscale XXX,
Nata a XXX ha acquistato gli immobili da "SEDICI GIUGNO srl con sede a Somaglia (MI) C.F. 08855210152 con atto di compravendita rogito Notaio MENCHINI PAOLO Repertorio 38434 del 20/05/1994 TRASCRIZIONE del 10/06/1994 - Registro Particolare 4926 Registro Generale 6749
2. Sig.ra XXX Nata ilXXX - XXX
Per la quota di proprietà di 1/2 in regime di COMUNIONE LEGALE e Sig- XXX
Per la quota di proprietà di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE
Con Atto di Permuta rogito Notaio AQUARO ALFREDO Repertorio 127063/42327 del 31/01/2012 TRASCRIZIONE del 22/02/2012 - Registro Particolare 2302 Registro Generale 3275

3. REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE

3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

- il complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima è stato costruito in forza di:
 - . Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Noviglio in data 11 settembre 1992 Prot. n.3347 P.E. n.48/1992 e successive varianti del 18 marzo 1993 Prot.n.6229 P.E. n.90/92;
 - . Concessione in Sanatoria del 3 febbraio 2001 Prot.1077/01 P.C. n.86/95 per "Trasformazione di cantina in taverna e realizzazione di un bagno al piano interrato"

La destinazione urbanistica attualmente attribuita all'area in cui si trovano gli immobili nel vigente PGT è:

- Ambiti del tessuto consolidato TC/B1R (art.30 P.d.R)

Il tutto conforme alla attuale utilizzazione.

3.2 Accertamento di conformità Catastale: l'intestazione catastale è corretta la rappresentazione della unità immobiliare nella planimetria catastale rispecchia lo stato di fatto.

4. SPESE CONDOMINIALI

Le unità immobiliari non fanno parte di condominio.

5. DESCRIZIONE DEI BENI

Il compendio immobiliare è posto in zona residenziale del Comune di NOVIGLIO, caratterizzata da fabbricati uni e/o bifamiliari.

NOVIGLIO è un Comune di circa 4.500 abitanti della Città Metropolitana di Milano, suddiviso in 5 frazioni, molto distanti fra loro: Mairano (sede Municipale), Noviglio, Tainate, S. Corinna, Conigo. Il Territorio del paese, a prevalente economia agricola, confina con i Comuni di Zibido San Giacomo, Gaggiano, Rosate, Binasco, Vernate, dista da Milano km.21, 10 km da Rozzano (MI), 16 km da Abbiategrasso (MI).

Gli immobili da stimare si trovano in NOVIGLIO - Via NICOLO' PAGANINI, 24:

- trattasi di villa con box e area pertinenziale circostante, ad uso abitazione disposta su tre livelli tra loro collegati da scala interna, composta da:

. al piano terreno-rialzato: soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e porticato;

. al piano primo: quattro camere, disimpegno, due bagni, tre balconi;

. al piano seminterrato: taverna, bagno, disimpegno, cantina e box auto.

Tabella delle superfici e calcolo superficie commerciale:

per superficie commerciale lorda si intende la superficie dei vani principali, compresi bagni e cucina, calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm), sommata alle superfici degli accessori opportunamente ragguagliata con opportuni coefficienti di correzione:

Destinazione	Sup. lorda fabbricati mq.	h.utile ml.	Coeff	Sup. netta di pavimento mq.	Superficie commercial e mq.	esposizione	condizioni
Piano terreno Abitazione	108,30	2,70	1	88,00	108,30	Nord-sud	buone
Porticato	30,50		0,50		15,25	Est-sud	buone
Piano primo Abitazione	108,30	2,70	1	84,00	108,30	Nord-sud	buone
Balconi	9,66		0,30		2,90	Est-sud	buone
Piano seminterrato	108,30	2,40	0,75	86,00	81,20	Nord-sud	buone
Totale					315,95		

Componenti strutturali:

Strutture verticali:

muratura e c.a., condizioni: normali.

Solai:

laterizio e c.a.: condizioni: normali.

Copertura:

a falde con copertura in tegole, gronde in c.a. a vista, condizioni: normali.

Scale:

in c.a. rivestita in granito in condizioni: normali

Componenti edilizie:

Recinzioni:

in maglie metalliche, condizioni: buone

Infissi esterni:

legno con vetri termoisolanti e persiane a ventola, condizioni: buone

Infissi interni:

legno, condizioni: buone

Pareti esterne:

intonaco tinteggiato, condizioni: normali.

Pavimenti e rivestimenti Interni:

parquet di legno in tutti i locali del piano terreno e primo, tranne nei bagni dove sono in ceramica come nei locali del piano interrato, condizioni buone

Caratteristiche impianti:

Elettrico:

funzionante

Riscaldamento:

autonomo a gas,

Climatizzazione estiva: pompa di calore e split
Idrico: funzionante

6. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

6.1. Criteri di stima

Per la stima si è adottato il metodo sintetico comparativo con riferimento ai valori medi di mercato correnti sulla piazza per immobili usati simili a quello da stimare: si assume, tra l'altro, come parametro indicativo il prezzo a metro quadrato di superficie commerciale lorda, come sopra calcolata, adottato nelle contrattazioni di compravendita in loco.

La stima deve comunque considerarsi eseguita a corpo e non a misura, i valori unitari e le superfici sono fattori indicativi ma non essenziali.

6.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio: l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate del Comune di NOVIGLIO – Zona Centrale B1 - riporta le seguenti quotazioni: Ville e villini in stato conservativo normale €1.050/1.300, in stato conservativo ottimo €1.300/1.700

Altre fonti: Operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona, borsino immobiliare, aste giudiziarie immobiliari

6.3. Valutazione delle superfici: di seguito si riepilogano le risultanze delle stime dei singoli cespiti che compongono il lotto; il valore unitario che indicativamente viene applicato alla superficie commerciale è pari ad €1.700 al mq., che rientra nei valori massimi rilevati dall'OMI, in quanto la localizzazione, la tipologia edilizia a villa unifamiliare d'angolo, completamente indipendente sui quattro lati e il buono stato d'uso influenzano positivamente la commerciabilità degli immobili da valutare, trattati comunque di quota di proprietà pari ad 1/2 e l'immobile non è comodamente divisibile:

LOTTO UNICO	Superficie commerciale indicativa mq.	Valore unitario indicativo superficie €/ mq.	VALORE
VILLA CON BOX AUTO	315,95	1.700,00	€ 537.115,00

VALORE QUOTA DI 1/2 (€ 537.115,00 / 2)

€ 268.557,50

6.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% circa per assenza di garanzia per vizi, per incentivo all'acquisto, per arrotondamenti

- € 40.057,50

6.5. Prezzo base d'asta

LOTTO UNICO quota indivisa di 1/2:

€ 228.500,00

Vigevano, 18 gennaio 2024

il C.T.U.
Geom. Massimo Casazza



Allegati:

- 1 Planimetria catastale abitazione
- 2 Planimetria catastale box
- 3 Estratto di mappa
- 4 Documentazione fotografica
- 5 Quotazione OMI