

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Italfondario S.p.A.**

contro: **[REDACTED]**

N° Gen. Rep. **2594/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25/05/2017 ore 10.10

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento

Esperto alla stima: Fabio Ugo Ramella
Codice fiscale: RMLFBG76S12F205V
Studio in: Viale Vittorio Veneto 18 - 20124 Milano
Telefono: 0289690334
Email: info@ramellastudio.com
Pec: ramella.15776@oamilano.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Manzoni 50 - Vaprio D'Adda (Milano) - 20069
Lotto: 001 - Appartamento
Corpo: A - Appartamento di 4,5 vani
Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
Dati Catastali: foglio 3, particella 181, subalterno 701

2. Stato di possesso

Bene: Via Manzoni 50 - Vaprio D'Adda (Milano) - 20069
Lotto: 001 - Appartamento
Corpo: A - Appartamento di 4,5 vani
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Manzoni 50 - Vaprio D'Adda (Milano) - 20069
Lotto: 001 - Appartamento
Corpo: A - Appartamento di 4,5 vani
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Manzoni 50 - Vaprio D'Adda (Milano) - 20069
Lotto: 001 - Appartamento
Corpo: A - Appartamento di 4,5 vani
Creditori Iscritti: Italfondario S.p.A. (procuratrice di ~~0812562002~~)
Creditori Intervenuti: Intesa Sanpaolo S.p.A., Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A.

5. Comproprietari

Beni: Via Manzoni 50 - Vaprio D'Adda (Milano) - 20069
Lotto: 001 - Appartamento
Corpo: A - Appartamento di 4,5 vani
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Manzoni 50 - Vaprio D'Adda (Milano) - 20069
Lotto: 001 - Appartamento
Corpo: A - Appartamento di 4,5 vani
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Manzoni 50 - Vaprio D'Adda (Milano) - 20069

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A - Appartamento di 4,5 vani

Continuità delle trascrizioni: NO

8. Prezzo

Bene: Via Manzoni 50 - Vaprio D'Adda (Milano) - 20069

Lotto: 001 - Appartamento

Prezzo da libero: € 128.000,00

Beni in Vaprio D'Adda (Milano)
Via Manzoni 50

Lotto: 001 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Appartamento di 4,5 vani.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Manzoni 50, Vaprio D'Adda (MI).

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: Via Manzoni 50 - Vaprio D'Adda

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████, foglio 3, particella 181, subalterno 701, scheda catastale T162530, indirizzo Via Manzoni 48, piano T-S1, comune Vaprio d'Adda, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 86mq, rendita € 209,17.

Confini appartamento (da nord in senso orario): mappale 183; scala d'accesso e giardino comune; giardino comune; mappale 636.

Confini cantina (da nord in senso orario): terrapieno; scala d'accesso e giardino comune; giardino comune; terrapieno.

Note: L'edificio è catastalmente individuato al civico 48 di via Manzoni: è necessaria la variazione toponomastica con la modifica del numero civico (50 anziché 48).

La cantina è in comune con l'appartamento al piano superiore, individuato al foglio 3, particella 181, subalterno 702.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto così come dall'ultimo titolo edilizio abilitativo rilasciato dal Comune di Vaprio D'Adda.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale DOCFA come da pratica edilizia n. 31/2004.

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni e modifica prospetto esterno lato nord con realizzazione di una portafinestra in luogo di una finestra in soggiorno nell'appartamento; realizzazione tramezzo in cantina.

Aggiornamento catastale DOCFA: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Note sulla conformità catastale: la planimetria catastale, sia al piano terra nell'appartamento che al primo piano interrato in cantina, non corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco e dunque non si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'edificio interessato è ubicato in zona periferica della città, sulla strada che collega Vaprio D'Adda a Pozzo D'Adda, in un'area mista, con fabbricati artigianali-produttivi e residenza, quest'ultima caratterizzata da una bassa densità abitativa, con una sufficiente dotazione di servizi, non solo di prima necessità.

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato.

Caratteristiche zone limitrofe: miste.

Importanti centri limitrofi: Pozzo D'Adda, Fara Gera D'Adda, Trezzo D'Adda.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Adda Nord, Fiume Adda, Naviglio Martesana.

Attrazioni storiche: Villaggio Crespi D'Adda, Ecomuseo Adda di Leonardo, Villa Melzi d'Eril, Villa Castelbarco, Casa del Custode delle Acque, Chiesa di San Colombano.

Principali collegamenti pubblici: Linea bus Z311 NordEst Trasporti Gessate MM2 - Vaprio D'Adda a circa 200m; Stazione FS Cassano D'Adda a circa 6km; MM2 Gessate a circa 7km.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

Note: Si segnala che dal certificato cumulativo di stato di famiglia e residenza dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Vaprio D'Adda, il debitore ha la seguente composizione familiare: ~~██████████~~
~~██████████~~

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 Intesa Sanpaolo S.p.A. contro ~~██████████~~ ~~██████████~~ ~~██████████~~; Importo ipoteca: € 60.000,00; Importo capitale: € 40.000,00; a rogito di ~~██████████~~ ~~██████████~~ ~~██████████~~ in data 29/07/2003 ai nn. 186363; iscritto/trascritto all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 in data 31/07/2003 ai nn. 119230/25535.

- Ipoteca volontaria attiva; a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. contro ~~██████████~~ ~~██████████~~ ~~██████████~~; Importo ipoteca: € 170.415,00; Importo capitale: € 113.610,00; a rogito di Notaio Benincori Alberto in data 02/12/2004 ai nn. 12814/4887; iscritto/trascritto all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 in data 16/12/2004 ai nn. 182432/43222.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ISP OBG S.r.l. contro ~~██████████~~ ~~██████████~~ registrato a Milano - Tribunale di Milano in data 27/08/2014 ai nn. 16837; iscritto/trascritto all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 in data 03/11/2014 ai nn. 97352/66671.

~~██████████~~ agisce quale procuratrice della ~~██████████~~.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna (non vi è condominio).

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

Millesimi di proprietà: non specificato.

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: a seguito ricerca presso il Catasto Energetico Edifici Regionali (CEER) di Regione Lombardia non risultano APE depositati per l'unità immobiliare.

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

Avvertenze ulteriori: non specificato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ~~XXXXXXXXXX~~, ~~XXXXXXXXXX~~, ~~XXXXXXXXXX~~, ~~XXXXXXXXXX~~, ~~XXXXXXXXXX~~, ~~XXXXXXXXXX~~, ~~XXXXXXXXXX~~, ~~XXXXXXXXXX~~, ~~XXXXXXXXXX~~, ~~XXXXXXXXXX~~ proprietari ante ventennio al 28/07/2001, con le seguenti quote: ~~XXXXXXXXXX~~ (nuda proprietà 1/3), ~~XXXXXXXXXX~~ (nuda proprietà 1/3), ~~XXXXXXXXXX~~ (nuda proprietà 1/3), ~~XXXXXXXXXX~~ (usufrutto 1/3), ~~XXXXXXXXXX~~ (usufrutto 1/3), ~~XXXXXXXXXX~~ (usufrutto 1/3).

In forza di denuncia di successione, portante pubblicazione di testamento olografo in data 27/01/1970 in morte di ~~XXXXXXXXXX~~, con atto a rogito di Notaio Pennati Aldo, in data 18/05/1974, ai nn. 6600/985; trascritto all'Agenzia delle Entrate - Milano 2, in data 12/06/1974, ai nn. 26874/23224.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO. Si precisa che non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità per causa di morte di ~~XXXXXXXXXX~~.

Note: La denuncia di successione devoluta per testamento olografo come da atto a rogito Notaio Pennati Aldo su indicato è stata registrata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro di Milano in data 10-07-1975 ai nr. 24222/21050.

Titolare/Proprietario: ~~XXXXXXXXXX~~, ~~XXXXXXXXXX~~, ~~XXXXXXXXXX~~, ~~XXXXXXXXXX~~, ~~XXXXXXXXXX~~, ~~XXXXXXXXXX~~ dal 28/07/2001 al 22/07/2003, con le seguenti quote: ~~XXXXXXXXXX~~ (proprietà per 4/18 e nuda proprietà per 2/18), ~~XXXXXXXXXX~~ (proprietà per 4/18 e nuda proprietà per 2/18), ~~XXXXXXXXXX~~ (usufrutto per 6/18), ~~XXXXXXXXXX~~ (proprietà per 2/18 e nuda proprietà per 1/18), ~~XXXXXXXXXX~~ (proprietà per 2/18 e nuda proprietà per 1/18).

In forza di denuncia di successione registrata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro di Gorgonzola, in data 26/02/2002, ai nn. 29, Vol. 24; trascritta all'Agenzia delle Entrate - Milano 2, in data 08/05/2004, ai nn. 32098/64261.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO. Si precisa che risulta trascritta l'accettazione di eredità, con beneficio

d'inventario, da parte di [REDACTED] per causa di morte di [REDACTED] (atto del 12/06/2003 del Tribunale di Milano, rep. 185312 racc. 16036, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Milano in data 11/08/2003 ai nn. 124691/ 74561). Si precisa altresì che non risulta trascritta nessuna accettazione di eredità da parte di [REDACTED] per causa di morte di [REDACTED] e che risulta avvenuta riunione di usufrutto in morte di [REDACTED] e che non risultano reperite le riunioni di usufrutto in morte delle altre usufrutarie [REDACTED] e [REDACTED].

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 22/07/2003 al 31/12/2009. In forza di divisione immobiliare a rogito di Notaio D'Avino Salvatore, in data 22/07/2003, ai nn. 186226/16147; registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 3, in data 05/08/2003, ai nn. 1164/1V; trascritto all'Agenzia delle Entrate - Milano 2, in data 25/07/2003, ai nn. 114753/68644.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 31/12/2009 ad oggi (attuale proprietario). In forza di denuncia di successione devoluta per testamento olografo in morte di [REDACTED], a rogito di Notaio Forino Orsola, in data 03/03/2010, ai nn. 8209/5803; trascritto all'Agenzia delle Entrate - Milano 2, in data 12/03/2010, ai nn. 30918/18702. La successione di [REDACTED] è stata denunciata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro di Gorgonzola, in data 20/08/2010, ai nn. 1323/Vol. 9990; trascritta all'Agenzia delle Entrate - Milano 2, in data 15/02/2011, ai nn. 17609/10572.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI. Si precisa che risulta trascritta l'accettazione di eredità da parte di [REDACTED] per causa di morte di [REDACTED] come da rogito di Notaio Forino Orsola, in data 03/03/2010, ai nn. 8209/5803; trascritto all'Agenzia delle Entrate - Milano 2, in data 12/03/2010, ai nn. 30917/18701.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 13/1976.

Intestazione: [REDACTED].

Tipo pratica: Concessione Edilizia.

Per lavori: Sistemazione di fabbricato esistente adibito a civile abitazione.

Oggetto: Nuova costruzione.

Presentazione in data 01/03/1976 al n. di prot. 1043.

Rilascio in data 11/03/1976 al n. di prot. 13.

Abitabilità/agibilità richiesta in data 27/11/1980 al n. di prot. 7077.

Abitabilità/agibilità rilasciata in data 27/06/1981 al n. di prot. 1043.

NOTE: E' presente anche il rilascio di una autorizzazione di abitabilità n. 13 del 09/10/1979 (con limitazione del piano terra) a seguito di richiesta del 21/12/1976.

Numero pratica: 49/2003.

Intestazione: [REDACTED].

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico).

Per lavori: Restauro e risanamento conservativo con formazione di nuovo pergolato.

Oggetto: Manutenzione straordinaria.

Presentazione in data 29/05/2003 al n. di prot. 6712.

Numero pratica: 31/2004

Intestazione: [REDACTED].

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo DIA n. 49/2003 del 29/05/2003 prot. 6712.

Per lavori: Ridimensionamento pergolato in legno; formazione manto a copertura del pergolato e trasformazione in portico; eliminazione spalla in muratura interna.

Presentazione in data 01/04/2004 al n. di prot. 31.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**Note sulla conformità edilizia:

A seguito di quanto sopra indicato, dopo aver visionato le autorizzazioni edilizie presenti al Comune di Vaprio D'Adda - Ufficio Sportello Unico per l'Edilizia, si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 12 del 08/04/2011
Zona omogenea:	Ambito dello spazio costruito
Norme tecniche di attuazione:	L'immobile, nell'Ambito dello spazio costruito del Piano delle Regole del PGT, ricade in "Città consolidata residenziali/ artigianali / industriali in ambito agricolo" (Art. 46 NTA PdR).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

A seguito di quanto sopra indicato, si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A - Appartamento di 4,5 vani

L'immobile di cui trattasi è un appartamento ad uso abitazione ubicato al piano terra di una palazzina di due piani fuori terra, più piano interrato, realizzata nel 1976 e avente tipologia di casa di civile abitazione bifamiliare. L'edificio presenta le facciate realizzate in intonaco tinteggiato di colore giallo (eccetto lo zoccolo di colore grigio), il tutto in buono stato di manutenzione. La copertura dell'edificio è a tetto con falde inclinate e copertura in coppi di laterizio. L'accesso al fabbricato avviene da strada mediante cancello in ferro e giardino comune. Il bene presenta esposizione su tre lati su giardino comune e sul mappale 183 ed è composto da un soggiorno con cucina a vista, un disimpegno, un bagno e due camere da letto. Tutti i serramenti esterni sono in legno di colore marrone con doppi vetri a due battenti, tutti protetti da inferriate dello stesso colore e oscurati da persiane in legno dello stesso colore mentre i serramenti interni sono tutti ad un'anta a battente in legno, il tutto in buono stato di manutenzione. Le finiture interne sono in buono stato di manutenzione. Il pavimento dell'appartamento è realizzato in piastrelle di ceramica 30x30cm di colore beige, tutto in buono stato di manutenzione. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore chiaro in tutto l'appartamento, ad eccezione di parte della zona cucina tinteggiata di colore scuro e del bagno dove è presente finitura in piastrelle di ceramica 15x15cm di colore beige sino ad H=220cm, tutto in buono stato di manutenzione. Il bagno è dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia, tutto in buono stato di conservazione. L'altezza finita interna dell'appartamento è di 3,00m. L'impianto di riscaldamento è autonomo, con n. 5 corpi scaldanti in alluminio e caldaia, del tipo combinato anche per la produzione di acqua calda sanitaria, collocata in cantina. L'unità, infatti, presenta una cantina di pertinenza (in comune con l'appartamento posto al primo piano) ubicata al primo piano interrato, avente altezza di 2,20m con porta d'ingresso in legno, pareti in intonaco al rustico e pavimento in battuto di cemento, tutto in normale stato di conservazione. È presente anche un portico accessorio al bene, assentito regolarmente dall'ultimo titolo edilizio abilitativo, accessibile direttamente dalla portafinestra del soggiorno; tuttavia esso ricade sul mappale 183, avente propria individuazione catastale ed escluso dall'atto di pignoramento.

1. Quota e tipologia del diritto1/1 di ~~CONDOMINIO~~ Piena proprietàCod. Fiscale: ~~00000000000~~ - Residenza: ~~00000000000~~

Eventuali comproprietari: nessuno.

Superficie complessiva di circa mq 199,00

E' posto al piano: terra.

L'edificio è stato costruito nel: 1976.

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004.

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: buono.

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2004
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Funzionante (marca Beretta, modello Ciao)
Potenza nominale	24 kw
Epoca di realizzazione/adequamento	2004
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
--	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dei vani principali viene calcolata come Superficie Esterna Lorda, dunque al lordo delle pareti, considerando il 100% di quelle perimetrali e il 50% di quelle perimetrali in comunione.

La superficie delle pertinenze viene rapportata ai coefficienti di differenziazione (DPR n. 138 del 23/3/1998): tuttavia la cantina comune e il giardino comune vengono calcolati al 50% in quanto in comunione con l'appartamento ubicato al primo piano della palazzina.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	superf. esterna lorda	86,00	1,00	86,00
Cantina	superf. esterna lorda	(26 x 0,5 =) 13,00	0,25	3,25
Giardino	superf. esterna lorda	(200 x 0,5 =) 100,00	0,04	4,00
		199,00		93,25

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale.

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio.

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2016.

Zona: VAPRIO D'ADDA/Centrale/INTERO CENTRO URBANO.

Tipo di destinazione: Residenziale.

Tipologia: Abitazioni di tipo economico.

Superficie di riferimento: Lorda.

Stato conservativo: Ottimo.

Valore di mercato min (€/mq): 1.300,00.

Valore di mercato max (€/mq): 1.600,00.

Accessori (ricadenti al foglio 3, mappale 183)

A - Appartamento di 4,5 vani

Portico

posto al piano terra - Sviluppa una superficie totale di 13,50 mq.

Valore a corpo: € 6.850,00

Note: il valore del portico è stato calcolato applicato un coefficiente di differenziazione pari a 0,35 (mq 13,5 x 0,35 x € 1.450,00 = € 6.851,25). Tuttavia ricadendo sul mappale 183, di parziale proprietà del debitore e non compreso nell'atto di pignoramento, il portico è escluso dalla valutazione del bene.

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

Per la valutazione dell'immobile, come metodo di stima si è applicato il criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima. Tale criterio viene definito attraverso il procedimento di stima sintetico-comparativo mediante confronto diretto con caratteristiche e valori di altre unità abitative nella stessa zona, mediante prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato nonché dalle risultanze ottenute dalla consultazione del Bollettino della Rilevazione dei Prezzi della Camera di Commercio di Milano in vigore al momento della stima e dei valori desunti dall'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare (valore unitario € 1.000 - € 1.800); OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate (valore unitario € 1.300 - € 1.600); Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia n.50 - II° Semestre 2016, pubblicato nel mese di marzo 2017 da TeMA ScpA (valore unitario € 1.050 - € 1.500).

8.3 Valutazione corpi:**A - Appartamento di 4,5 vani. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	86,00	€ 1.450,00	€ 124.700,00
Cantina	3,25	€ 1.450,00	€ 4.712,50
Giardino	4,00	€ 1.450,00	€ 5.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 135.212,50
Valore corpo			€ 135.212,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 135.212,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 135.212,50

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 di 4,5 vani	Abitazione di tipo economico [A3]	93,25	€ 135.212,50	€ 135.212,50

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%)	€ 6.760,63
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 332,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 127.619,88
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 128.000,00

ALLEGATI

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- Allegato 1 - Fotografie
- Allegato 2 - Visure storiche e planimetrie catastali
- Allegato 3 - Copia del titolo di provenienza
- Allegato 4 - Ispezioni ipotecarie
- Allegato 5 - Certificati di residenza e stato di famiglia
- Allegato 6 - Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica c/o il Comune di Vaprio D'Adda
- Allegato 7 - Indagine c/o l'Agenzia delle Entrate
- Allegato 8 - Attestazione di invio relazione alle part:

Data generazione:
22-04-2017

L'Esperto alla stima
Fabio Ugo Ramella