

---

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:  
**DOBANK S.P.A.**

contro:  
**OMISSIS**

N° Gen. Rep. **1495/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04/10/2018 ore 09.45

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 001 - APPARTAMENTO PIANO SECONDO – SCALA B – VIA CONCESA, 3  
– VAPRIO D’ADDA**

**Esperto alla stima:** Isabella Tangari  
**Codice fiscale:** TNGSLL67D41F205B  
**Studio in:** Via La Marmora 18 - 20122 Milano  
**Telefono:** 025460390  
**Email:** [isabella.tangari@gmail.com](mailto:isabella.tangari@gmail.com)  
**Pec:** [tangari.9110@oamilano.it](mailto:tangari.9110@oamilano.it)

Custode: Avv. Francesca Frojo



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** VIA CONCESA, 3 – VAPRIO D’ADDA (Mi) - 20069

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO PIANO SECONDO

**Corpo:** A: APPARTAMENTO PIANO SECONDO

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** foglio 4, particella 96, subalterno 13

### 2. Stato di possesso

**Bene:** VIA CONCESA, 3 – VAPRIO D’ADDA (Mi) - 20069

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO PIANO SECONDO

**Corpo:** A: APPARTAMENTO PIANO SECONDO

**Possesso:** Occupato dai debitori e 3 figli minori

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** VIA CONCESA, 3 – VAPRIO D’ADDA (Mi) - 20069

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO PIANO SECONDO

**Corpo:** A: APPARTAMENTO PIANO SECONDO

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** VIA CONCESA, 3 – VAPRIO D’ADDA (Mi) - 20069

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO PIANO SECONDO

**Corpo:** A: APPARTAMENTO PIANO SECONDO

**Creditori Iscritti:** DOBANK S.P.A. – creditore procedente, AGENZIA DELLE ENTRATE - intervenuto

### 5. Comproprietari

**Beni:** VIA CONCESA, 3 – VAPRIO D’ADDA (Mi) - 20069

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO PIANO SECONDO

**Corpo:** A: APPARTAMENTO PIANO SECONDO

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** VIA CONCESA, 3 – VAPRIO D’ADDA (Mi) - 20069

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO PIANO SECONDO

**Corpo:** A: APPARTAMENTO PIANO SECONDO

**Misure Penali:** NO



7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** VIA CONCESA, 3 – VAPRIO D'ADDA (Mi) - 20069

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO PIANO SECONDO

**Corpo:** A: APPARTAMENTO PIANO SECONDO

**Continuità delle trascrizioni:** SI

8. Prezzo

**Bene:** VIA CONCESA, 3 – VAPRIO D'ADDA (Mi) - 20069

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO PIANO SECONDO

**Prezzo da libero:** € 48.000,00

**Prezzo da occupato:** € 38.000,00



Beni in **Milano (Milano)**  
Località/Frazione **MILANO - QUARTO OGGIARO**  
VIA COGNE , 5

**Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO SECONDO**

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

**Identificativo corpo: A: APPARTAMENTO PIANO SECONDO.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: VAPRIO D'ADDA (MI), VIA CONCESA, 3**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS- Residenza: VIA CONCESA, 3 – VAPRIO D'ADDA (MI) - Stato Civile: CONIUGATA – Regime: comunione legale dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: VIA CONCESA, 3 – VAPRIO D'ADDA (MI) - Stato Civile: CONIUGATO – Regime: comunione legale dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione: OMISSIS, foglio 4, particella 96, subalterno 13**, indirizzo VIA CONCESA, scala B, piano 2, comune VAPRIO D'ADDA, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 VANI, superficie 58 MQ, rendita € 216,91

**Derivante da: ATTO DI COMPRAVENDITA del 22/04/2008, REP 13227/6942,Trascrizione n. 60474 / 33640 del 09/05/2008 - NOTAIO GUERRA SIMONA DI CINISELLO BALSAMO (MI) con il quale il Sig. PATTI Domenico Paolo vendeva ai OMISSIS**

**Millesimi di proprietà di parti comuni: 16,50**

**Confini:**

APPARTAMENTO: NORD altra unità, SUD giardino comune, EST altra unità/giardino comune, OVEST altra unità/parti comuni.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate **le seguenti irregolarità:**

Sulla scheda catastale è indicata la porta di ingresso della cucina da cm 80, mentre in realtà si ha un vano più ampio ad arco senza porta e con un muretto basso, in cucina manca "una nicchia" vicino alla porta finestra e nella camera singola si ha una nicchia sulla parete "lunga".

**Regolarizzabili mediante:** Docfa per diversa distribuzione di spazi interni.

Descrizione delle opere da sanare: demolizione parziale muro divisorio Cucina/corridoio

**DOCFA PER VARIAZIONE:** € 800,00

Oneri Totali: **€ 800,00**



**Note sulla conformità catastale:** L'unità **non è conforme** alla scheda catastale depositata.

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

L'unità immobiliare si trova in un paese situato nella periferia a NORD/EST di Milano, Vaprio D'Adda, in una zona periferica. Il quartiere è costituito da palazzine a 2/5 piani fuori terra ad uso residenziale. Le condizioni del quartiere si possono definire normali.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

**Servizi offerti dalla zona:** SCUOLA MATERNA (BUONA)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** NESSUNO.

**Attrazioni paesaggistiche:** NESSUNA.

**Attrazioni storiche:** NESSUNA.

**Principali collegamenti pubblici:** il paese è raggiungibile in auto da Milano con la SP 525

## 3. STATO DI POSSESSO:

### Occupato dai debitori e familiari

**Note:** L'unità è occupata dai debitori e tre figli minori. Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, non risultano registrati contratti di Locazione come dante causa per i Sigg. OMISSIS. ( vedi allegato)

## 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 UNICREDIT BANCA DI ROMA, SOCIETA' PER AZIONI contro OMISSIS;

Derivante da: 176 - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

Importo ipoteca: € 250.200,00; Importo capitale: € 125.100,00 ;

Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 09/05/2008 ai nn. 60475/ 15101





Tipo pratica: LICENZA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI  
 Per lavori: COSTRUZIONE DI UNA CASA DI ABITAZIONE  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 26/05/1975 al n. di prot. 109/1974  
 NULLA OSTA: 9/2/1978  
 ABITABILITA': 23/2/1978

**Numero pratica: 21/77**

Intestazione: COOP. SAN MICHELE  
 Tipo pratica: Concessione per opere edilizie  
 Per lavori: VARIANTE ALLA PRATICA 109/74  
 Oggetto: variante  
 Rilascio in data 12/05/1977 al n. di prot. 1104  
 Concessione per opere edilizie: 22/07/1977

**Numero pratica: 111/77**

Intestazione: COOP. SAN MICHELE  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: VARAIANTE ALLA PRATICA 109/74  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 19/12/1977

**NOTA BENE:** nella pratica edilizia l'ingresso all'unità immobiliare è segnato anche sulla parete che divide la cucina dal "pianerottolo" comune, e il secondo bagno è identificato come ripostiglio.

Allo stato attuale e sulla scheda catastale l'ingresso all'appartamento avviene solo dal corridoio e alla cucina avviene da un vano ad arco tra cucina e corridoio.

Probabilmente, poichè la data di presentazione della scheda catastale è 31/10/1977, stesso anno della concessione edilizia, non è stata depositata variante dal progettista, poichè in Comune non sono state trovate ulteriori pratiche edilizie.

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

**Note sulla conformità edilizia:** L'unità immobiliare **NON è conforme** all'ultima pratica edilizia protocollata in quanto al posto della porta che divide il corridoio dalla cucina si ha un'apertura ad arco, in cucina manca "una nicchia" vicino alla porta finestra e nella camera singola si ha una nicchia sulla parete "lunga".

Trattasi di lievi difformità che possono essere sanate con una CILA in sanatoria per diversa distribuzione interna.

**Regolarizzabili mediante:** CILA in sanatoria per manutenzione straordinaria

Descrizione delle opere da sanare: demolizione tavolato

**CILA SANZIONE AMMINISTRATIVA:** € 1.000,00

**ONORARIO PROFESSIONISTA:** €. 1.500,00

**Oneri Totali: € 2.500,00**

**NOTA BENE:** nella pratica edilizia l'ingresso all'unità immobiliare è segnato anche sulla parete che divide la cucina dal "pianerottolo" comune, e il secondo bagno è identificato come ripostiglio.

Allo stato attuale e sulla scheda catastale l'ingresso all'appartamento avviene solo dal corridoio e alla cucina avviene da un vano ad arco tra cucina e corridoio.

Probabilmente, poichè la data di presentazione della scheda catastale è 31/10/1977, stesso anno della concessione edilizia, non è stata depositata variante dal progettista, poichè in Comune non sono state trovate ulteriori pratiche edilizie.



## 7.2 Conformità urbanistica:

## Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 18 del 05.05.2018
Zona omogenea:	Ambiti residenziali ad alta densità - B1
Norme tecniche di attuazione:	<p>Articolo 32. Ambiti residenziali ad alta densità - B1</p> <p>1. Definizione Sono gli ambiti consolidati occupati da insediamenti prevalentemente residenziali, ad alta densità edilizia.</p> <p>2. Zone di recupero Gli ambiti residenziali B1 vengono considerati "zone di recupero del patrimonio edilizio esistente" ai sensi dell'articolo 27 della legge 5.8.1978, n. 457.</p> <p>3. Obiettivi del Piano delle Regole Le finalità perseguite dal Piano delle Regole sono: il completamento del tessuto edilizio, con interventi di nuova edificazione o con riedificazioni coerenti coi caratteri morfologici ed architettonici della città; il miglioramento delle condizioni ambientali complessive e l'adeguamento degli spazi pubblici, secondo quanto indicato nel Piano dei Servizi.</p> <p>Destinazioni d'uso Note (*) sulla destinazione commerciale: - È ammesso l'insediamento di esercizi commerciali di vicinato sia alimentari sia non alimentari.</p> <p>Note (***) sulla destinazione ricettiva: - Non sono ammesse le strutture per il gioco d'azzardo (sale slot, roulette, ecc.)</p> <p>5. Modalità di attuazione Gli interventi di nuova edificazione o di ricostruzione nei lotti liberi con superficie fondiaria superiore a 1.500 mq si attuano con permesso di costruire convenzionato. In questo caso, una porzione dei lotti antistante la strada dovrà essere destinata a parcheggi pubblici o ad uso pubblico (nella misura minima di 3,00 m<sup>2</sup> per abitante, ossia ogni 150 m<sup>3</sup> di volume di progetto), realizzati dai soggetti attuatori a scemputo degli oneri di urbanizzazione. Qualora il comune, per ragioni di impossibilità tecnica, non valutasse l'opportunità di individuazione dei suddetti parcheggi, ne sarà consentita la monetizzazione parziale o totale. In tutti gli altri casi, gli interventi sono assentiti con titolo abilitativo semplice.</p> <p>6. Indici e parametri urbanistici ed edilizi Si persegue l'obiettivo di conservazione dei volumi esistenti. L'edificazione nei lotti liberi, la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri. If = il valore maggiore tra la densità esistente e 1,50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> He = il valore esistente per interventi di recupero, per nuove costruzioni massimo 12,00 m Dc = metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m Ds = secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini,</p>





	<p>minimo 5,00 m  Df = altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m  Rc = 60%  Ro = 80%  Af = 20%  Np = un albero ogni 40 m<sup>2</sup> di Af  SPp = 1,00 m<sup>2</sup> ogni 10 m<sup>3</sup> di volume di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento</p> <p>7. Ampliamenti "una tantum"  Per gli edifici esistenti aventi destinazione conforme ma difformi rispetto agli indici e parametri urbanistici ed edilizi, sono sempre consentiti tutti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.  Per gli stessi edifici, nel caso in cui, sulla base degli indici e parametri urbanistici ed edilizi ammessi, non sia possibile alcun aumento di SLP o aumenti inferiori a quelli di seguito indicati, sono consentiti "una tantum", nel solo rispetto della distanza dai fabbricati e dai confini e dell'altezza, interventi di ampliamento fino ad un massimo di 15 m<sup>2</sup> di SLP per ogni area di pertinenza, a condizione che l'ampliamento sia organicamente integrato con gli edifici esistenti.</p> <p>8. Salvaguardia del verde privato  Per gli interventi di nuova edificazione o ampliamento che comportino modifiche della sistemazione a verde dei lotti, in sede di procedura abilitativa dovrà essere dimostrata la salvaguardia degli alberi ed il mantenimento della loro qualità e della loro quantità complessiva, anche attraverso trapianti o nuovi impianti.</p> <p>Articolo 33. Ambiti residenziali ad alta densità -  B1: recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti  1. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, di cui agli articoli 63, 64 e 65 della LR 12/2005, con le procedure ed i limiti dimensionali ivi indicati, è ammesso limitatamente agli edifici destinati a residenza per almeno il venticinque per cento della superficie lorda di pavimento complessiva e solo per i sottotetti esistenti che siano posti al piano immediatamente sottostante a un tetto a falda inclinata, siano praticabili ed abbiano altezza interna media non inferiore a 1,50 m.  2. I suddetti interventi di recupero dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari residenziali, sono inoltre subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali (con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare), garantito da un atto da trascriversi nei registri immobiliari, senza facoltà di monetizzazione di detti spazi per parcheggio. I parcheggi pertinenziali dovranno essere collocati entro un raggio massimo di 50 m dall'edificio oggetto di recupero del sottotetto.  <b>NON VINCOLATO</b></p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni	NO



particolari?	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**L'immobile è conforme alla destinazione urbanistica vigente**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A: APPARTAMENTO PIANO SECONDO**

L'unità oggetto di pignoramento (appartamento al piano secondo) è situata in un complesso di palazzine ad uso residenziale, di n. 4 piani fuori terra, situata in un paese situato nella periferia a NORD/EST di Milano, Vaprio D'Adda, in una zona periferica.

La palazzina è stata edificata nel 1974, con abitabilità del 1978, le facciate esterne ed interne sono in intonaco plastico, i serramenti sono in legno con tapparelle in plastica, i balconi hanno parapetto in muratura. L'ingresso alla palazzina avviene da Via Concesa, 3 attraverso un cancello in ferro carrabile e pedonale che porta al cortile interno e da qui si attraverso la scala interna B si accede alla palazzina interna dove al piano primo è situata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

**Il bene pignorato è situato nella palazzina interna - SCALA B - ed è costituito da:**

**APPARTAMENTO – PIANO 2 (fg. 4, part. 96, sub 13)**

L'unità immobiliare pignorata è costituita da due locali più servizi al piano secondo (ingresso, soggiorno/pranzo,/cottura, camera 1, camera 2, bagno 1, bagno 2), tre balconi.

**INGRESSO:** pavimento in piastrelle; muri intonacati a civile e tinteggiati colore grigio, soffitto intonacato e tinteggiato colore bianco, porta di ingresso rinforzata;

**SOGGIORNO/PRANZO/COTTURA:** pavimento in marmo nero; muri in parte intonacati a civile e tinteggiati colore grigio, in parte rivestiti in piastrelle, soffitto intonacato e tinteggiato colore bianco, la parete cottura è attrezzata con elementi cucina;

**CAMERA 1:** pavimento in piastrelle; muri intonacati a civile e tinteggiati colore bianco e verde, soffitto intonacato e tinteggiato colore bianco, porta in legno e vetro.;

**CAMERA 2:** pavimento in piastrelle; muri intonacati a civile e tinteggiati colore azzurro, soffitto intonacato e tinteggiato colore bianco, porta in legno e vetro;

**BAGNO 1:** pavimento in piastrelle; muri parte rivestiti in piastrelle, parte intonacati, soffitto intonacato a civile e tinteggiato colore bianco, porta in legno.

Il bagno è a cinque elementi (water, bidet, lavabo, vasca, doccia).

**BAGNO 2:** il locale identificato sulla scheda catastale come secondo bagno, in realtà è attrezzato solo con lavatrice e asciugatrice, pavimento in piastrelle; muri intonacati, soffitto intonacato a civile e tinteggiato colore bianco, porta in legno.

Il Soggiorno/pranzo/cottura affaccia su un balcone con pavimento in piastrelle e parapetto in muratura e le due camere da letto hanno 2 porte finestra con un piccolo "balconcino" con ringhiera in ferro.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di ~~DE SIMONE MARIA ANTONIO - C.F. 00000000000 - N. 1077~~ Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ~~00000000000~~ - Residenza: VIA CONCESA, 3 – VAPRIO D'ADDA (MI) - Stato Civile: CONIUGATA – Regime: comunione legale dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno



**1/2 di Piena proprietà**

Cod. Fiscale: RGHGCR73H06F205E - Residenza: VIA CONCESA, 3 – VAPRIO D'ADDA (MI) - Stato Civile: CONIUGATO – Regime: comunione legale dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **57,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1974

L'edificio è stato ristrutturato nel: epoca non nota

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

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare è in discrete condizioni.

#### Caratteristiche descrittive:

##### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>discrete</b>
Pareti esterne	rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>battuta di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>discrete</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>discrete</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>discrete</b>

##### Impianti:

Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non reperito certificato di conformità</b>



Gas

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 1494/ 2017  
tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condi-  
zioni: **sufficienti** conformità: **non è stato reperito il cer-  
tificato di conformità**

### Impianti (conformità e certificazioni) NON PRESENTI

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	NON NOTA
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e suc- cessive	NO

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	AUTONOMO
Stato impianto	NORMALE
Potenza nominale	kW 22,4
Epoca di realizzazione/adeguamento	15.10.2008
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

#### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizza- zione	NO
---	----

#### Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

#### Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

#### Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per calcolare la superficie vendibile si è proceduto al calcolo della superficie commerciale considerando i muri esterni al 100% e i muri di confine al 50%. In seguito per determinare la Superficie convenzionale vendibile si sono applicati dei coefficienti correttivi alle singole S.L.P. Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
APPARTAMENTO	sup lorda di pavimento	54,00	1,00	54,00
BALCONI	sup lorda di pavimento	3,00	0,25	0,75
		<b>57,00</b>		<b>54,75</b>

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2/2016

Zona: VAPRIO D'ADDA - QUARTO OGGIARO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: APPARTAMENTO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.000,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.250,00

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

considerando tutti gli aspetti (ubicazione, consistenza, anno di costruzione, qualità, posizione, condizioni e stato occupazionale delle unità immobiliari) si procede al calcolo della seguente stima in base al più probabile valore di mercato al mese di **LUGLIO 2018** secondo il criterio sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.

Il valore di mercato é il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberamente cedente ad un'altra liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato.

**8.2 Fonti di informazione:****Catasto** di MILANO – Comune Vaprio d'Adda;**Conservatoria** dei Registri Immobiliari di MILANO 2;**Uffici del registro** di MILANO 2;**Ufficio tecnico** di COMUNE DI VAPRIO D'ADDA;**Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:**

**Agenzia Entrate omi** - abitazione di tipo economico qualità NORMALE secondo semestre 2017 - € 1.000,00 - 1.250,00 - Zona B1- INTERO CENTRO URBANO: VAPRIO D'ADDA

**Borsa Immobiliare osservatorio immobiliare di Milano** - appartamenti entro 40 anni, secondo semestre 2017 - € 1.050,00 - 1.500,00 – VAPRIO D'ADDA periferica;



Altre fonti di informazione:

**Agenzie immobiliari di zona** - appartamenti simili €. 1.000,00 - 1.300,00

**Borsino immobiliare nazionale**- appartamenti di tipo economico €. 900,00 - 1.100,00 - zona Vaprio D'Adda – Volta/Fiume Adda/Cimitero.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A: APPARTAMENTO PIANO SECONDO. Abitazione di tipo Economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
APPARTAMENTO	54,00	€ 1.000,00	€ 54.000,00
BALCONI	0,75	€ 1.000,00	€ 750,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 54.750,00
Valore corpo	€ 54.750,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 54.750,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 54.750,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A: APPARTAMENTO PIANO SECONDO	Abitazione di tipo economico [A3]	55,00	€ 54.750,00	€ 54.750,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

<b>Riduzione del valore del 5%</b> , dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5% )	€ 2.737,50
<b>Rimborso forfettario</b> di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.300,00
<b>Spese tecniche</b> di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.300,00
<b>Costi di cancellazione</b> oneri e formalità:	€ 0,00

**Giudizio di comoda divisibilità:** L'unità per la presenza di un solo ingresso e l'impossibilità di crearne un altro NON è comodamente divisibile.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 47.776,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 38.000,00
<b>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":</b>	<b>€ 48.000,00</b>



**Allegati**

- Allegato 1: atto di pignoramento immobiliare nn.25630/2017 del 09/06/2017
- Allegato 2: nota di trascrizione nn. 75570/48694 del 22/06/2017
- Allegato 3: ispezioni ipotecarie del 26/07/2018
- Allegato 4: certificazione notarile Notaio Roberto Santarpia
- Allegato 5: atto di provenienza
- Allegato 6: estratto di mappa PART 96
- Allegato 7: visura storica per immobile sub 13
- Allegato 8: scheda catastale appartamento sub 13
- Allegato 9: verifica contratti d'affitto
- Allegato 10: Pratiche edilizie
- Allegato 11: Scheda Dati Immobili Appartamento sub 13
- Allegato 12: Elenco formalità pregiudizievoli Appartamento sub 13
- Allegato 13: Certificati residenza, stato civile
- Allegato 14: certificato no pendenze matrimoniali
- Allegato 15: Fotografie
- Allegato 16: planimetria Via Concesa, 3
- Allegato 17: lettera informativa creditori
- Allegato 18: verbale sopralluogo
- Allegato 19: spese condominiali
- Allegato 20: mail creditori

Data generazione:

27-07-2018

L'Esperto alla stima

**Isabella Tangari**

