
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BNL S.p.A.** Roma, mandataria di VELA OBG S.R.L., Conegliano

contro: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**
YYYYYYYYYYYYYYYYYYY

N° Gen. Rep. **393/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **27 giugno 2018 ore 13:15**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. GIUSEPPE FIENGO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - appartamento con cantina e due box

Esperto alla stima: **Ing. Gabriella Parlante**

Codice fiscale: PRLMGB61D49A662W

Email: ing@albamail.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Cadorna 77 (già 23) - Cormano (Milano) - 20032

Lotto: 001 - appartamento con cantina e due box

Corpo: A - appartamento con cantina

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali: Foglio 18, mappale 29, subalterno 3

Corpo: B - box

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: foglio 18, particella 52, subalterno 3

Corpo: C - box

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: foglio 18, particella 52, subalterno 4

2. Stato di possesso

Bene: via Cadorna 77 (già 23) - Cormano (Milano) - 20032

Lotto: 001 - appartamento con cantina e due box

Corpo: A - appartamento con cantina

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Possesso: occupato da YYYYYYYYYYYYYYYY e famiglia (1 minore)

Corpo: B - box

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Possesso: occupato da YYYYYYYYYYYYYYYY e famiglia (1 minore)

Corpo: C - box

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Possesso: occupato da YYYYYYYYYYYYYYYY e famiglia (1 minore)



3 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Cadorna 77 (già 23) - Cormano (Milano) - 20032

Lotto: 001 - appartamento con cantina e due box

Corpo: A - appartamento con cantina

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO, non c'e' ascensore

Corpo: B - box

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: C - box

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via Cadorna 77 (già 23) - Cormano (Milano) - 20032

Lotto: 001 - appartamento con cantina e due box

Corpo: A - appartamento con cantina

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Creditori Iscritti: BNL S.p.A. mandataria di VELA OBG S.r.l.

Corpo: B - box

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Creditori Iscritti: BNL S.p.A. mandataria di VELA OBG S.r.l.

Corpo: C - box

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Creditori Iscritti: BNL S.p.A. mandataria di VELA OBG S.r.l.



5. Comproprietari

Bene: via Cadorna 77 (già 23) - Cormano (Milano) - 20032

Lotto: 001 - appartamento con cantina e due box

Corpo: A - appartamento con cantina

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Comproprietari: Nessuno (oltre gli esegutati)

Corpo: B - box

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Comproprietari: Nessuno (oltre gli esegutati)

Corpo: C - box

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Comproprietari: Nessuno (oltre gli esegutati)

6. Misure Penali

Bene: via Cadorna 77 (già 23) - Cormano (Milano) - 20032

Lotto: 001 - appartamento con cantina e due box

Corpo: A - appartamento con cantina

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Misure Penali: NO

Corpo: B - box

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Misure Penali: NO

Corpo: C - box

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Cadorna 77 (già 23) - Cormano (Milano) - 20032

Lotto: 001 - appartamento con cantina e due box

Corpo: A - appartamento con cantina

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - box

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]



Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C - box

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Cadorna 77 (già 23) - Cormano (Milano) - 20032

Lotto: 001 - appartamento con cantina e due box

Prezzo da libero: € 140.000,00

Prezzo da occupato: -



Beni in **CORMANO (Milano)**
Località/Frazione:
via Cadorna 77 (già 23)

Lotto: 001 - appartamento con cantina e due box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - appartamento con cantina

Abitazione in villini [A7] sito in via Cadorna 77 (già 23)

Quota e tipologia del diritto

1/2 di XXXXXXXXXXXX, nato a- **Piena proprietà**

1/2 di YYYYYYYYYYnato a - **Piena proprietà**

Ulteriori informazioni sui debitori: celibi all momento dell'acquisto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXXXXXX nato a, YYYYYYYYYY nato a.....,

Foglio 18, mappale 29, subalterno 3, indirizzo via Luigi Cadorna 23, piani 1-S1, categoria A/7, classe 2, vani 4,5, superficie catastale 98 metri quadrati (totale escluse aree scoperte 87 metri quadrati), Rendita Catastale Euro 418,33

Derivante da: compravendita

Millesimi di proprietà di parti comuni: -

Confini:

- dell'appartamento: cortile comune, vano scala, cortile comune, via Cadorna, cortile comune;

- della cantina: terrapieno, disimpegno comune, cantina di terzi, terrapieno.

Conformità catastale:

La scheda catastale al piano cantinato non corrisponde allo stato dei luoghi che sono invece conformi all'ultima pratica edilizia.

Al piano abitazione, sulla scheda è segnato un solo gradino verso il terrazzo e invece ve ne sono due.

Occorre rifare la scheda catastale.

Oneri

rifacimento e deposito DOCFA: minimo 800,00 euro.

Identificativo corpo: B - box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Cadorna 77 (già 23)

Quota e tipologia del diritto

1/2 di XXXXXXXXXXXX - **Piena proprietà**

1/2 di YYYYYYYYYY - **Piena proprietà**

Ulteriori informazioni sui debitori: celibi all momento dell'acquisto



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXXXXXXX .., YYYYYYYYYY ..,

Foglio 18, mappale 52, subalterno 3, indirizzo via Luigi Cadorna 23, piani T, categoria C/6, classe 6, 14 mq, superficie catastale 14 mq, Rendita Catastale Euro 47,72

Derivante da: compravendita

Millesimi di proprietà di parti comuni: -

Confini: proprietà di terzi su due lati, cortile comune, proprietà di terzi.

Conformità catastale:

nessuna osservazione

Identificativo corpo: C - box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Cadorna 77 (già 23)

Quota e tipologia del diritto

1/2 di XXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà

1/2 di YYYYYYYYYY - Piena proprietà

Ulteriori informazioni sui debitori: celibi all momento dell'acquisto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXXXXXXX.., YYYYYYYYYY..,

Foglio 18, mappale 52, subalterno 4, indirizzo via Luigi Cadorna 23, piani T, categoria C/6, classe 6, 14 mq, superficie catastale 14 mq, Rendita Catastale Euro 47,72

Derivante da: compravendita

Millesimi di proprietà di parti comuni: -

Confini: proprietà di terzi, via Cadorna, cortile comune, proprietà di terzi.

Conformità catastale:

nessuna osservazione

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona residenziale periferica a ridosso dell'autostrada A4: collegamenti a tangenziali, autostrade e fermate dei mezzi pubblici nelle vicinanze.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: negozi di vicinato, aeroclub Milano

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Milano

Attrazioni paesaggistiche: Parco Nord Milano

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: A4, SP 35 Milano Meda, passante S2 - S4, bus 83, 166.



3. STATO DI POSSESSO:

Lotto: 001 - appartamento con cantina e due box

Identificativo corpo: A - appartamento con cantina

Abitazione civile [A2] sita in Cormano, via Cadorna 77 (già 23)

Possesso: occupato da YYYYYYYYYYYYYYYYYY e famiglia (1 minore)

Opponibilità ai terzi: no

Identificativo Corpo: B - box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cormano, via Cadorna 77 (già 23)

Possesso: occupato da YYYYYYYYYYYYYYYYYY e famiglia (1 minore)

Opponibilità ai terzi: no

Identificativo Corpo: C - box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cormano, via Cadorna 77 (già 23)

Possesso: occupato da YYYYYYYYYYYYYYYYYY e famiglia (1 minore)

Opponibilità ai terzi: no

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 BNL SpA contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e YYYYYYYYYYYYYYYYYY e un terzo; Derivante da: contratto mutuo **fondiario**; Importo ipoteca: € 430.000,00; Importo capitale: € 215.000,00 ; A rogito di Trotta Antonio in data 30/06/2010 ai nn. ;Iscritto/trascritto a Milano2 in data 02/08/2010 ai nn.; Note: Tasso effettivo globale annuo 5,34% - durata 30 anni.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B - C

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di Vela OBG S.r.l. con sede in Conegliano TV; Derivante da: atto pignoramento ; A rogito di Tribunale di Milano in data 13/02/2017 Rep. n., iscritto/trascritto a Milano2 in data 16/03/2017 ai nn.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B - C

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti*

4.3 Misure Penali

Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: NO

Identificativo corpo: A - appartamento

Abitazione in villini [A7] sito in Cormano (Milano), via Cadorna 77 (già 23)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -

Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No, l'immobile non è dotato di ascensore

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: cortile comune

Attestazione Prestazione Energetica: ACE

Indice di prestazione energetica: classe G - 397,51 kWh/mq annuo

Note Indice di prestazione energetica: L'ACE rimane valido solo ove vengano eseguite le regolari manutenzioni dell'impianto.

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B - box

Stalle, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cormano (Milano), via Cadorna 77 (già 23)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -

Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: cortile comune

Attestazione Prestazione Energetica: Non necessario

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C - box

Stalle, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cormano (Milano), via Cadorna 77 (già 23)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -

Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: cortile comune

Attestazione Prestazione Energetica: Non necessario

Indice di prestazione energetica: -

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:

Titolare/Proprietario: MMMMMM e NNNNNNNNNNNN, **proprietario/i ante ventennio dal 12/02/1981 al 19/02/2010**, tra maggior consistenza. In forza di atto di donazione - a rogito di Giuseppe Antonio Masini in data 12/02/1981, ai nn.; trascritto a Milano2, in data 12/03/1981, ai nn..

Titolare/Proprietario: ZZZZZZZZZZZZZZ, TTTTTTTTTTTTTT **proprietario/i dal 10/09/2009 al 02/08/2010**. In forza di successione - registrata a Milano2 in data 19/02/2010, al n., vol.; trascritto a Milano2, in data 16/03/2010, ai nn..



Note: accettazione tacita trascritta a Milano2, in data, ai nn..

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXXXX, YYYYYYYYYY.. proprietario/i dal 30/06/2010 ad oggi. In forza di atto di compravendita a rogito di Antonio Trotta di Vigevano in data 30/06/2010, ai nn.; trascritto a Milano2, in data 02/08/2010, ai nn..

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B - C

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 202/40
Intestazione:
Tipo pratica: Nulla osta
Per lavori: costruzione di casa di civile abitazione piano rialzato e cantina
Oggetto: nuova costruzione
Domanda in data 29/08/1939
Variante
Agibilità rilasciata il 28/11/1940
Dati precedenti relativi ai corpi: A

Numero pratica: 924/56
Intestazione:
Tipo pratica: Autorizzazione
Per lavori: ampliamento della costruzione uso negozio a piano terra (parte non pignorata)
Oggetto: nuova costruzione
Domanda in data 26/04/1956
Variante
Agibilità rilasciata il
Dati precedenti relativi ai corpi: altro

NOTA BENE:

Non è stata trovata in Comune e/o non esiste la pratica edilizia relativa all'edificazione del primo piano che è quello pignorato.

Nella presente pratica n.924/56 compare come già esistente (si vedano disegni allegati sub.5) il suddetto primo piano. Poichè la costruzione appare dunque realizzata prima del 01.09.1967, in attuazione della legge 06.08.1967 n.765, essendo tale costruzione esterna al centro abitato, *"all'epoca il titolo edilizio non era necessario e dunque era ammissibile anche una edificazione in parte basata su un titolo edilizio e in parte priva di titolo"* (sentenza TAR Brescia).

Peraltro, il condono ex art.40 legge n.47/85 e art.45 legge 380/01 non sarebbe applicabile essendo le ragioni del credito successive all'epoca dell'abuso.

Numero pratica: 3597/76
Intestazione:
Tipo pratica: Autorizzazione
Per lavori: completamento parapetto balcone primo piano
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 21/10/1976
Variante
Agibilità rilasciata il
Dati precedenti relativi ai corpi: A

NOTE:

Anche in questa pratica sono indicati i luoghi al primo piano: essi corrispondono (a parte l'assenza di gradini per uscire sul terrazzo nella pratica) a quanto rappresentato sulla scheda catastale ma non a quanto indicato nella suddetta pratica essendo il tavolato del vano verso il terrazzo in realtà più spostato verso l'interno. Occorre presentare una CILA per opere già eseguite.



Numero pratica: 4419/81
Intestazione:
Tipo pratica: CE n.7332
Per lavori: rifacimento intonaco rivestimento plastico facciate
Oggetto:
Domanda in data 01/06/1981
Rilascio in data 20/07/1981
Variante
Agibilità rilasciata il
Dati precedenti relativi ai corpi: A -B-C

Numero pratica: 4443/81
Intestazione: .
Tipo pratica: CE n.7438
Per lavori: sostituzione recinzione lotto di cui ai mappali 29 e 52
Oggetto:
Rilascio in data 20/07/1981
Variante
Agibilità rilasciata il
Dati precedenti relativi ai corpi: A-B

Numero pratica: 42/2010
Intestazione: .
Tipo pratica: sanatoria prot.n.8945
Per lavori: creazione scala tra negozio a PT e cantina
Oggetto:
Rilascio in data 31/03/2010
Variante
Agibilità rilasciata il
Dati precedenti relativi ai corpi: A
NOTA BENE:

la sanatoria riguarda altra unità a piano terra e il totale della cantina compresa la parte pignorata a piano interrato. La distribuzione interna delle cantine pignorate è diversa da quanto rappresentato sulla scheda catastale ma corrisponde a quanto visionato in loco.

Numero pratica: 1179/58
Intestazione: .
Tipo pratica: Nulla osta
Per lavori: costruzione di rustici uso deposito
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 20/11/1958
Variante
Agibilità rilasciata il
Dati precedenti relativi ai corpi: B - C

Numero pratica: 208/88 Condonò Edilizio
Intestazione: .
Tipo pratica: CE in sanatoria n.3903
Per lavori: cambio d'uso
Oggetto: rustico trasformato in box, per opere eseguite nel 1959
Rilascio in data 09/03/1988
Variante
Agibilità rilasciata il
Dati precedenti relativi ai corpi: B - C



7.1 Conformità edilizia:

Occorre presentare una CILA per opere già eseguite al piano primo.
 Oneri di sanatoria 1.000,00 euro
 oneri del professionista incaricato: 1.500,00 euro;
 totale oneri: 2.500,00 euro

7.2 Conformità urbanistica:**via Cadorna 77 (già 23)**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Documento: DELIBERA DI G.C. N. 44/2012. 11/12/2012

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B -C

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al corpo **A -**

Appartamento al primo piano del civico 77 (già 23), composto da ingresso/disimpegno, bagno, due locali e cucina abitabile. I tre locali si affacciano su una ampia terrazza che occupa tutto il fronte strada.

L'appartamento è molto luminoso; portoncino d'ingresso blindato.

Pertinenziale due vani cantina al piano seminterrato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di XXXXXXXXXXXX - Piena proprietà

1/2 di YYYYYYYYYY - Piena proprietà

Ulteriori informazioni sui debitori: celibi all momento dell'acquisto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie commerciale complessiva di circa mq **83 (abitazione, terrazzo e cantina)**

E' posto al piano: 1-S1

L'edificio è stato costruito nel: 1940

ha un'altezza utile interna di circa 3,0 m residenza; 2,2 m cantina

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: sufficiente

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Portone comune tipologia: **anta a battente** materiale: **alluminio e vetro** apertura: **elettrica**
condizioni: **discrete**

Porta di ingresso tipologia: **anta a battente** materiale: **misto** apertura: **manuale** condizioni:
buone

Infissi esterni materiale: **alluminio anticorodal con doppi vetri** protezione: **tapparelle**
materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**
con griglie di protezione e tende da sole sugli infissi verso terrazzo



Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno con vetro condizioni: discrete - Note:
Pavim. Esterna	materiale: gres condizioni: buone - Note: pavimento terrazzo
	materiale: autobloccanti in cemento condizioni: discrete - Note: pavimento cortile
Pavim. Interna	materiale: ceramica condizioni: buone - Note: tutto appartamento
Plafoni	materiale: intonaco condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: buone altezza: 220 cm
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle condizioni: buone altezza: 160 cm
Balaustra	In ferro; su intero terrazzo.
Cantine:	pavimento in battuta di cemento, pareti con intonaco rustico; porta in legno; punto luce interno con impianto a vista.

Impianti:

Antifurto	- Note:
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti
Condizionamento	- Note: predisposizione per impianto clima con due split in camera e sala
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone
Idrico	tipologia: sottotraccia rete di distribuzione: non nota condizioni: buone
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni condizioni: buone - Note: impianto autonomo con Caldaia murale esterna

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

Esiste impianto elettrico	SI, non fornita in visione la certificazione
---------------------------	--

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI, non fornita in visione la certificazione
----------------------------------	--

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

Impianto antincendio:

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



Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	per quanto noto alla scrivente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata valutata sulla base dei disegni della pratica edilizia comunale depositata.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione primo piano	sup lorda di pavimento	68,00	1,00	68,00
terrazzo	sup lorda di pavimento	40,00	0,25	10,00
cantina	sup lorda di pavimento	28,00	0,20	5,60
		136,00		83,60

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II - 2017

Zona: periferica

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1700

Valore di mercato max (€/mq): 2150

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B - box**

Box auto posto al piano terreno con accesso pedonale e carrabile dalla via Cadorna 77.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di XXXXXXXXXXXX - Piena proprietà

1/2 di YYYYYYYYYY - Piena proprietà

Ulteriori informazioni sui debitori: celibi all momento dell'acquisto



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie utile complessiva di circa mq **13,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1958

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

L'intero fabbricato è composto in questa zona da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **C - box**

Box auto posto al piano terreno con accesso pedonale e carrabile dalla via Cadorna 77.

1. Quota e tipologia del diritto**1/2 di XXXXXXXXXXXX- Piena proprietà****1/2 di YYYYYYYYYY - Piena proprietà**

Ulteriori informazioni sui debitori: celibi all momento dell'acquisto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie utile complessiva di circa mq **13,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1958

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

L'intero fabbricato è composto in questa zona da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**portone esterno materiale: **ferro** protezione: - condizioni: **buone**
portone pedonale e carrabile, apertura manuale/con telecomandoInfissi esterni materiale: **acciaio** protezione: - condizioni: **discrete**
porta basculante del box, apertura manualepareti interne materiale: tavolati rivestiti da **intonaco civile** condizioni: **insufficienti**Pavim. Esterna materiale: **autobloccanti di cemento** condizioni: **buone**Pavim. Interna materiale: **battuta di cemento** condizioni: **discrete**Plafoni materiale: **intonaco** condizioni: **sufficienti****Impianti:**

Elettrico

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

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----



Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	per quanto noto alla scrivente

Varie:**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza è stata valutata sulla base dei disegni della pratica edilizia comunale depositata.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
B - box	sup utile di pavimento	13,00	1,00	13,00
C - box	sup utile di pavimento	13,00	1,00	13,00
		26,00		26,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box
Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II - 2017
Zona: periferica
Tipo di destinazione: Residenziale
Tipologia: box
Superficie di riferimento: Lorda



Stato conservativo: Normale
 Valore di mercato min (€/mq): 1000
 Valore di mercato max (€/mq): 1300

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Criterio Sintetico Comparativo Parametrico, basato sui prezzi di mercato in zona per immobili di età e stato manutentivo simili a quello in esame.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
 Osservatorio Agenzia Entrate - II semestre 2017 - abitazioni in villini normale periferica 1700/2150 €/mq - box 1000/1300 €/mq
 CCIAM (periferia) II-2017- recente - 1300/1600 €/mq - box a corpo 13500/16500 euro
 Tecnocasa, Brusuglio usato medio 1600 €/mq
 idealista.it
 casa.it
 subito.it

8.3 Valutazione corpi:

A - abitazioni in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)
 Criterio Sintetico Comparativo Parametrico, basato sui prezzi di mercato in zona per immobili di età e stato manutentivo simili a quello in esame.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione 1° piano con terrazzo e cantina	83,60	€ 1.500,00	€ 125.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 125.400,00
Valore Corpo			€ 125.400,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 125.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 125.400,00

B - box. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)
 Criterio Sintetico Comparativo Parametrico, basato sui prezzi di mercato in zona per immobili di età e stato manutentivo simili a quello in esame.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
box	13,00	€ 1000,00	€ 13.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.000,00
Valore Corpo			€ 13.000,00



Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 13.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 13.000,00

C - box. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Criterio Sintetico Comparativo Parametrico, basato sui prezzi di mercato

in zona per immobili di età e stato manutentivo simili a quello in esame.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
box	13,00	€ 1000,00	€ 13.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.000,00
Valore Corpo			€ 13.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - appartamento con terrazzo e cantina	Abitazione in villini [A7]	83,00	€ 125.400,00	€ 125.400,00
B - box	rimesse, autorimesse [C6]	13,00	€ 13.000,00	€ 13.000,00
C - box	rimesse, autorimesse [C6]	13,00	€ 13.000,00	€ 13.000,00
			€ 151.400,00	€ 151.400,00

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%)	€ 7.570,00
Insoluto spese condominiali	€ 0
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.300,00
Costi di cancellazione oneri e formalità: €35,00 mutuo - €294,00 pignoramento - non sono inclusi i costi per il professionista)	€ 329,00
Giudizio di comoda divisibilità: no	



8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 140.201,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 140.000,00

Allegati

- All.1 - ispezione ipotecaria
- All.2 - ispezione catastale
- All.3 - planimetrie
- All.4 - atti provenienza
- All.5 - pratiche edilizie
- All.6 - verifica contratti di locazione
- All.7 - APE
- All.8 - fotografie

Data generazione:
28-05-2018

L'Esperto alla stima
Ing. Gabriella Parlante

