

TRIBUNALE di MILANO

III SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Creditore procedente: **DoBank S.p.a.**

contro

Esecutati: 

Unità immobiliare sita in: Cassano d'Adda, via Del Sole 1

RGE 2262/2016

Giudice: Dott. Giuseppe Fiengo

Esperto Nominato: Arch. Fabio Colmano

Custode Giudiziario: Sivag

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA e STIMA IMMOBILIARE

Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n.4604
Albo del Tribunale di Milano al n.11428
C.F. CLMFBA57C07F205A – P.IVA N. 07680380156

con studio in Milano – Via Jacopo Dal verme 5
tel. 02-87380716
e-mail: architetto@colmano.com

Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti Milano n: 4604
Albo CTU Tribunale Milano n° 11428
architetto@colmano.com

1



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali :

Lotto unico: appartamento sub 704

Bene: Via Del Sole 1 – Cassano d'Adda

Corpo: APPARTAMENTO

Categoria: abitazioni di tipo popolare [A/4]

Dati Catastali: foglio 17, particella 199, subalterno 704

2. Stato di possesso

Lotto unico: appartamento sub 704

Ubicazione: Via Del Sole 1 – Cassano d'Adda

➤ Possesso:

[REDACTED] (CF: [REDACTED])

Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

[REDACTED] (CF: [REDACTED])

Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, al momento delle operazioni peritali, sono risultate occupate dai rispettivi proprietari

3. Contratti di locazione:

Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione a nome dei sig.ri El Ghachi Ep Kroud Ghizlane e Kroud Adil.

4. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: NESSUNA

5. Creditori:

- Creditori Iscritti: Unicredit S.p.a. (Creditore procedente)

6. Regolarità Urbanistica:

Lotto unico: appartamento = SI

7. Regolarità Edilizia:

Lotto unico: appartamento = non verificabile

8. Regolarità Catastale:

Lotto unico: appartamento = SI

9. APE (attestato prestazione energetica):

= NON PRESENTE



10. **Prezzo:**

Lotto unico: appartamento sub 704

LOTTO UNICO - Corpo: appartamento	
Valore di stima <i>(al lordo delle detrazioni)</i>	€ 67.446,00
Prezzo base d'asta CONSIDERATO LIBERO <i>(al netto delle detrazioni)</i>	€ 63.800,00
Prezzo base d'asta CONSIDERATO OCCUPATO <i>(al netto delle detrazioni)</i>	€ 51.000,00

3



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA e STIMA IMMOBILIARE

Il sottoscritto Architetto Colmano Fabio con studio in Milano in Via Jacopo Dal Verme 5, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n° 4604 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Milano al n° 11428, con ordinanza del G.E. Dott. Giuseppe Fiengo in data 23/07/2017 veniva nominato esperto per la procedura in epigrafe

*** **

Allo scopo di evadere l'incarico affidato, il sottoscritto consulente nominato, esperiva le necessarie indagini ed ispezioni peritali, provvedendo agli opportuni rilievi in loco, effettuando le visure necessarie e prelevando le schede catastali per gli immobili in oggetto presso gli uffici competenti dell'Agenzia del Territorio di Milano al fine della completa ed esatta identificazione al N.C.E.U. delle proprietà immobiliari pignorate.

Veniva inoltre esaminata la documentazione storica ipotecaria-catastale depositata in atti, e presso l'Agenzia delle Entrate, allo scopo di verificarne la completezza e la corrispondenza con le risultanze delle indagini effettuate.

Il sottoscritto provvedeva quindi alle opportune verifiche tecnico-urbanistiche ed edilizie presso il competente Ufficio di Edilizia Privata del Comune di Milano dal quali assumeva le informazioni utili allo svolgimento dell'incarico.

L'immobile è stato regolarmente visionato in data 09/11/2017 alla presenza del Custode giudiziario Sivag oltre che da dagli esecutari che hanno consentito l'accesso all'unità immobiliare.

L'esperto operava quindi un'ispezione all'esterno e all'interno degli immobili al fine di assumere gli elementi utili alla individuazione e alla descrizione dei beni.

Sulla base delle risultanze emerse dalle ricognizioni effettuate sul posto, con riferimento agli argomenti riportati nel quesito posto dal G.E. allo scrivente, per agevolare la lettura con la tecnica della puntuazione, si precisa quanto segue:

*** **

DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona:

L'unità immobiliare periziata è sita nel centro storico del comune di Cassano d'Adda in una zona a traffico limitata con discreta presenza di parcheggi per le auto. Il condominio, essendo inserito nel tessuto urbano del cittadino, fruisce di tutti i servizi primari e secondari presenti nelle vicinanze. A livello locale sono quindi presenti attività di vendita al dettaglio e della grande distribuzione; sono inoltre presenti scuole per l'infanzia, scuole di grado inferiore, scuole di grado superiore, mentre gli istituti universitari non sono presenti nelle vicinanze ma raggiungibili nella città di Milano e Bergamo.

La zona è ottimamente servita di spazi per attività ricreative e svago; servizi sanitari di prima necessità o di urgenza e di emergenza.

Urbanizzazioni:

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

La zona è servita da mezzi pubblici di superficie quali autobus linee F, T10, Z405 che consente il collegamento con la fermata della metropolitana linea verde M2 "Gessate" e quindi con il centro di Milano. Nel territorio comunale è inoltre presente la stazione ferroviaria fermata "Cassano d'Adda" che si collega, grazie alle linee sub-urbane e regionali alle stazioni di Milano. Sono presenti in zona importanti assi autostradali quali: A4 (Torino-Trieste); A 35 (BreBeMi) e TEEM.



Lotto UNICO: appartamento sub 704
Bene immobile sito in Cassano d'Adda
Via Del Sole n. 1

Lotto unico:

Unità immobiliare sita in Cassano d'Adda, via Del Sole 1
L'appartamento ad uso abitazione è posto al piano 1° ed è composto da tre locali oltre servizi ed accessori. Sviluppa una superficie di circa **74,94 mqe.**

1. IDENTIFICAZIONE IN CATASTO (allegato 7)

Appartamento:

Fig. 17, part. 199, sub. 704, cat A/4, classe 4, consistenza 5 vani, rendita € 214,33, piano 1

Coerenze appartamento, da nord in senso orario: proprietà mapp. 199 sub 703, proprietà mapp. 199 sub 703, ballatoio comune, affaccio su via del sole, affaccio su piazza del Popolo.

2. STATO DI POSSESSO (allegato 7)

Bene: lotto unico – appartamento

Intestazione:

- [redacted] (CF: [redacted])
Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
- [redacted] (CF: [redacted])
Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

3. STATO DI OCCUPAZIONE (allegato 10)

Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione a nome dei sig.ri [redacted] e [redacted], quali dante causa.

4. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI (allegati 3,6)

Come riportato nel certificato notarile e verificato nella visura storica, si evince quanto segue:

4.1. Precedenti proprietari (nel ventennio):

"Anteriormente al ventennio l'immobile in oggetto era di proprietà di:

[redacted] nato a [redacted] il [redacted]
[redacted] nata a [redacted] il [redacted]

proprietà per 1/2 ciascuno

in virtù di compravendita in autentica notaio Masetti del 15/07/1976 n. 7701 di rep. trascritta a Milano 2 il 30/07/1976 ai nn. 33010/27714;....

- *con successione in morte di [redacted] (nato a Cassano D'Adda il [redacted], deceduto il [redacted]), denuncia registrata a Milano il 08/10/1999 al n. 650/97 di rep. Trascritta a Milano 2 il 02/03/2004 ai nn. 27447/14151 a [redacted] nata a [redacted] il [redacted]*
(CF: [redacted])

[redacted] nata a [redacted] il [redacted]
(CF: [redacted])

proprietà per 1/4 ciascuno con rinuncia all'eredità di [redacted] (Pretura circondariale di Milano sez. staccata di Cassano D'Adda n. 6486/96 del 30/11/1996);

- *con successione in morte di [redacted] (nata a [redacted] il [redacted])*



deceduta il [redacted] denuncia registrata a Gorgonzola il giorno 04/09/2002 al n.58/30 di rep
trascritta a Milano 2 il 03/09/2003 ai nn. 128396/77755 a

[redacted] nata a [redacted] il [redacted]

(CF: [redacted])

proprietà per 1/2

-con rinuncia all'eredità della Sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted]

La signora [redacted] ha tacitamente accettato le suddette eredità trascritte a Milano 2 il
30/01/2004 ai nn. 11244/6033 e 11245/6034;

con compravendita in autentica notaio GUZZI PIOLA ANTONIO del 27/09/2002 al n. 25108 di rep
trascritto a Milano 2 il giorno 11/10/2002 ai nn. 125326/73091 a

[redacted] nata a [redacted] il [redacted]

CF: [redacted]

[redacted] nato [redacted] il [redacted]

CF: [redacted]

proprietà per 1/8 ciascuno in regime di comunione legale dei beni."

4.2. Attuali proprietari:

"Con compravendita in autentica notaio Riccardo Ivaldi del 26/10/2007 al n. 234265/15138 di
rep trascritta a Milano 2 il 31/10/2007 ai nn. 164221/86573 a

[redacted] nata in [redacted] il giorno [redacted]

CF: [redacted]

[redacted] nato a [redacted] il [redacted]

CF: [redacted]

Proprietà per 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni."

5. Ispezione ipotecaria – Elenco sintetico delle formalità (allegato 5):

Bene: LOTTO UNICO:

Appartamento - Via Del Sole 1, Cassano d'Adda

Foglio 17, particella 199, sub 704

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

5.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

5.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

5.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

5.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

TRASCRIZIONE del 11/10/2002 – Registro particolare 73091 Registro Generale 125326
Pubblico Ufficiale GUZZI PIOLA ANTONIO Repertorio 25108 del 27/09/2002

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 03/09/2003 – Registro particolare 77755 registro generale 128396

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 58/30 del 04/09/2002

ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

TRASCRIZIONE del 30/01/2004 – registro Particolare 6032 Registro Generale 11243

Pubblico ufficiale GUZZI PIOLA ANTONIO Repertorio 25108 del 27/09/2002



ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
TRASCRIZIONE del 31/10/2007 – Registro Particolare 86573 Registro Generale 164221
Pubblico ufficiale IVALDI RICCARDO Repertorio 234265/15138 del 26/10/2007
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

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

ISCRIZIONE del 31/10/2007 – Registro Particolare 43356 Registro Generale 164222
Pubblico ufficiale IVALDI RICCARDO Repertorio 234266/15139 del 26/10/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

TRASCRIZIONE del 12/10/2016 – Registro particolare 72599 registro Generale 114390
Pubblico ufficiale UFFICIAL EGIUDIZIARIO Repertorio 42524 del 29/09/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore: Unicredit S.p.a.

Contro: 

7

6. Regolarità edilizia: NON VERIFICABILE

A seguito delle richieste di accesso agli atti di fabbrica inoltrate al Comune di Cassano d'Adda non sono risultate reperibili pratiche edilizie riferite all'unità immobiliare

L'immobile risulta essere presente anche prima del 1967 in quanto si trova all'interno dell'antico centro storico di Cassano D'Adda.

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE non ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e la scheda catastale.

7. Regolarità catastale: CONFORME (allegato 7)

Planimetria catastale: Dichiarazione protocollo n. 000612255 del 23/07/2002

Dalla visura storica (allegato 6) si è rilevato che i precedenti catastali (foglio 17, particella 199, subalterni da 1 a 7) sono stati soppressi ed hanno generato gli attuali subalterni; compreso il sub 704 (subalterno riferito all'unità immobiliare in epigrafe). Tale modifica deriva da una "Variazione del 23/07/2002 protocollo n. 612255 in atti dal 23/07/2002 per ristrutturazione – frazionamento e fusione (n. 37092.1/2002)"

Detta modifica già riportata in visura storica per immobile (allegato 6) è stata verificata presso il competente e archivio dell'Agenzia del Territorio nel quale si sono ritrovate la scheda relativi ai subalterni soppressi.

Durante il sopralluogo il sottoscritto PE non ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e la scheda catastale attualmente depositata presso l'Ufficio del Catasto.

8. Regolarità Urbanistica: CONFORME (allegato 9)

E' verificata la conformità urbanistica - Lo strumento urbanistico Vigente è il PGT.

Il Piano delle Regole individua l'area su cui sorge il complesso residenziale all'interno della "Città storica". Il Piano delle Regole identifica nell'Art. 37 le norme riferite alla suddetta zona.

9. Spese di gestione condominiale (allegato 11):

L'Amministratore condominiale ha fornito le seguenti informazioni:

Appartamento sub 704

Spese ordinarie medie annue di gestione dell'immobile:

- Spese medie ordinarie di gestione calcolate: € 600,00 (circa)



Spese condominiali scadute ed insolute (gestione ordinaria):

- Spese insolte gestione 2016:	€	0,00
- Spese insolte gestione 2017:	€	272,82

In data odierna l'Amministrazione Condominiale, sentita telefonicamente, conferma che gli Esecutati non hanno pagato le due rate del 31/10/2017 e 31/12/2017 che saranno pertanto portate in detrazione nei conteggi finali.

Spese condominiali scadute ed insolute (gestione straordinaria):

NESSUNA

- <u>Millesimi</u> di Proprietà per spese di proprietà:	134,20/1000
---	-------------

Avvertenze ulteriori: il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolte relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO. Il complesso condominiale non è dotato di ascensore. Per superare tale impedimento e accedere al ballatoio condominiale, potrà essere installato un servoscala o potranno, eventualmente, essere utilizzati dispositivi per il superamento del vano scala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

10. Attestazione Prestazione Energetica:

Dalla ricerca effettuata presso il catasto energetico NON RISULTANO depositate attestati di prestazione energetica.

In merito all'Attestato di Prestazione Energetica si precisa che secondo quanto previsto rispettivamente nel punto 3, lettera b) e nel punto 4, lettera a) dell'Allegato alla dgr. 3868/2015 del 17.07.15 Regione Lombardia, che recepisce i Decreti interministeriali del 26 giugno 2015 attuativi del D.lgs. 192/2005 così come modificato dalla L. 90/2013, si legge: *"..l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali." e *"..L'obbligo di indicare le caratteristiche energetiche degli edifici e delle singole unità immobiliari in occasione della pubblicazione di annunci commerciali che hanno come oggetto la loro vendita o locazione resta escluso per gli edifici che non rientrano nell'ambito di applicazione dell'obbligo di dotazione e allegazione della certificazione energetica, di cui al precedente punto 3."**

Inoltre, nel Decreto n. 224 del 18/01/2016 relativo a *"integrazioni alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici definita con decreto 6480 del 30/07/2015"*, si legge che:

" con dgr. 3868 del 17.7.2015 sono state approvate le Disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici ed il relativo attestato di prestazione energetica a seguito dell'approvazione dei decreti ministeriali per l'attuazione del d.lgs. 192/2005, come modificato con l. 90/2013";

e che: - *" con decreto regionale n. 6480 del 30.7.2015 è stato approvato il suddetto "testo unico", con i relativi allegati";*

e che: - *"rilevato che la concreta applicazione della disciplina approvata con il suddetto decreto ha posto in evidenza la necessità di chiarire gli adempimenti necessari in relazione ad ulteriori fattispecie, nonché di correggere alcuni refusi; considerata la necessità di integrare le disposizioni approvate con decreto n. 6480/2015 per recepire quanto sopra rilevato nonché per*



fornire ulteriori precisazioni..... Visto il documento allegato, relativo all'integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto 6480 del 30.7.2015;

Dato Atto che il presente provvedimento rientra tra le competenze della UO Energia e Reti Tecnologiche, individuate dalla DGR n° 87 del 29 aprile 2013 e dal decreto del Segretario generale n° 7110 del 25 luglio 2013;

DECRETA di approvare, quale parte integrante e sostanziale del presente decreto, l'allegato documento relativo all'integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto 6480 del 30.7.2015.

Al punto 1.1 dell'allegato documento si legge:

"E' confermata l'esclusione dall'obbligo di allegazione dell'APE per i provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali.

E' abrogato quanto previsto al punto 10.4 del decreto regionale n. 6480 del 30.7.2015.

Lo scrivente prende atto dell'attuale normativa e, al fine di non gravare sulla procedura con inutili costi, non procede alla redazione del documento.

- Resta inteso che qualora il Giudice o il Delegato dovessero ritenere necessario l'APE lo scrivente si rende disponibile fin da ora alla sua redazione e al riguardo fornirà opportuno preventivo per le relative prestazioni professionali oltre le eventuali spese accessori.

11. DESCRIZIONE

Componenti edilizie del complesso condominiale

Il fabbricato, nel quale è inserita l'unità immobiliare oggetto del presente procedimento, è costituito da un edificio di 3 piani fuori terra ed è inserito all'interno del centro storico. Il fabbricato, che è prevalentemente ad uso residenziale con un ristorante al piano strada, si presenta generalmente in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione.

Componenti edilizi specifici appartamento

APPARTAMENTO – L'immobile, sito nel centro storico del paese, è raggiungibile sia da Piazza del Popolo che da via Del Sole, in quanto è ubicato all'incrocio delle due vie. Nel piano strada del condominio è presente un attività di ristorante mentre per accedere all'appartamento si utilizza il cancelletto di ingresso con accesso da via Del Sole al civico n. 1.

Dal vano scala comune che distribuisce i vari piani, si accede ai ballatoi dove sono posti gli ingressi alle singole unità immobiliari.

L'appartamento, posto al piano primo, si presenta generalmente in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

Il portoncino d'ingresso da accesso all'appartamento; dove è posta a sinistra la cucina (dotata di finestra con affaccio su vicolo Del Sole), e di fronte troviamo il soggiorno abbastanza ampio con finestra su Piazza del Popolo.

Dal soggiorno, si accede al disimpegno che distribuisce il bagno (dotato di finestra per una naturale illuminazione e areazione) oltre che la zona notte costituita da due camere da letto. Lè dotata di doppio affaccio su vicolo Del Sole mentre la camera singola (con accesso dalla camera matrimoniale) non è dotata di finestre.

Caratteristiche:

- esposizione: doppia
- pareti esterne: intonacate (in cattivo stato di manutenzione e conservazione)
- pareti interne: normalmente tinteggiate. In ceramica in cucina e nel bagno fino ad un'altezza di circa 170 cm
- pavimenti: piastrelle in ceramica in tutti i locali
- porte d'accesso: portoncino di tipo normale (originale dell'epoca)



- serramenti esterni: in legno con vetro singolo (originali dell'epoca)
- Cassonetti: non presenti in quanto i serramenti sono dotati di persiane esterne
- porte interne: ante a battente in legno, alcune porte presentano una specchiatura in vetro
- impianto citofonico: presente
- impianto elettrico: sottotraccia (funzionante)
- impianto idrico: sottotraccia (funzionante)
- impianto termico: riscaldamento autonomo diffusione a termosifoni in ghisa
- impianto di raffrescamento estivo: non presente
- acqua calda sanitaria: prodotta con caldaia "turbo" installata nel disimpegno
- condizioni generali: buone

12.STIMA Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso. Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	Parametro	Superficie	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda	74,94	1,00	74,94
				74,94 mq. commerciali

13.STIMA

Criterio di stima: Premesso che la stima si riferisce alla data odierna, avuto riguardo alla natura e destinazione dei beni, il sottoscritto perito estimatore, a seguito delle verifiche tecniche ed i rilievi metrici, che il sottoscritto tecnico ha potuto effettuare in loco, ha individuato con meticolosità tutti gli elementi che possono influire sul valore venale dello stesso, svolgendo apposite ricerche presso operatori economici/commerciali del settore della zona interessata, attraverso i mezzi di informazione disponibili, mediante consultazione del bollettino sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e provincia - 1° semestre 2017", Borsa Immobiliare/Camera di Commercio di Milano, dalla consultazione del bollettino Agenzia del Territorio-OMI, 1° semestre 2017, nonché da conoscenze personali nel settore, onde avere a disposizione ampie ed attendibili elementi di confronto.

Nelle valutazioni tecniche si sono attentamente considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile; di unità immobiliari simili in zona oltre le condizioni generali del comparto edilizio e quelle specificatamente riferite all'unità immobiliare oggetto della presente procedura. In funzione dello scopo della richiesta di stima, si sono presi in considerazione alcuni metodi estimativi. Considerate le richieste del quesito ed i metodi di valutazione disponibili nell'ambito della stima di un immobile, si ritiene che il metodo "comparativo" sia quello più idoneo, in questo specifico caso, ad individuare il più probabile valore commerciale del bene immobile oggetto della presente procedura. Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare, permettendo di determinare "il più probabile valore economico".

Applicando tale metodo ne consegue che la superficie vendibile complessiva, valutata in mqe (metri quadri equivalenti), è stata determinata considerando la sommatoria delle superfici commerciali (comprensive delle superfici corrispondenti alla proiezione in pianta delle pareti



perimetrali esterne e/o al 50% se a confine con altrui proprietà e/o parti comuni) di cui è composta l'unità immobiliare. Dette superfici sono state rese equivalenti mediante l'applicazione dei consueti coefficienti di confronto e trasformazione normalmente utilizzati nelle tecniche estimative.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative nonché del periodo di forte crisi. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Fonti di informazioni

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Ufficio Tecnico del comune di Cassano d'Adda
- Bollettino sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e provincia - 1° semestre 2017",
- Borsa Immobiliare/Camera di Commercio di Milano
- Operatori commerciali di settore presenti in zona
- Conoscenze ed esperienze personali del settore immobiliare
- Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
 Valori relativi all'Agenzia del Territorio
 Periodo: 1° semestre 2017
 Comune: Cassano d'Adda
 Codice zona: B1 - Fascia/zona: Centrale/CENTRO

<u>RESIDENZIALE</u>			
<i>Tipologia</i>	<i>stato conservativo</i>	<i>Valore Mercato (€/mq)</i>	
Abitazioni di tipo economico	normale	min. 1.200,00	max. 1.450,00

Valore unitario determinato dal perito estimatore: considerate le particolari condizioni della zona, del complesso condominiale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il Valore unitario di **900,00 €/mqe.**

Valutazione/Stima dell'unità immobiliare costituita dall'appartamento:

<i>ID</i>	<i>Tipologia immobile</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	A/4 [abitazioni di tipo popolare]	74,94	€ 900,00	€ 67.446,00
				€ 67.446,00



Adeguamenti e correzioni della stima:

• Valore LOTTO UNICO	€ 67.446,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 3.372,30
• Spese di regolarizzazione edilizia/catastale	-
Spese condominiali insolite gestione ordinaria 15/16 e 16/17	-€ 272,82
• Spese condominiali insolite gestione straordinaria	-
Valore LOTTO al netto delle decurtazioni	€ 63.800,88

Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO:

Prezzo di vendita nello stato "libero" (al netto delle detrazioni)	€ 63.800,00
Prezzo di vendita nello stato "occupato" (al netto delle detrazioni)	€ 51.000,00

12

Milano, 9 gennaio 2018

L'esperto
Arch. COLMANO FABIO



ALLEGATI

1. Elaborato fotografico
2. Atto di pignoramento
3. Certificato notarile
4. Rogito
5. Ispezione ipotecaria
6. Visura storica per immobile
7. Planimetria catastale
8. Estratto di mappa
9. Estratto PGT e PRG
10. Agenzia delle Entrate – NO contratti locazione
11. Spese condominiali

