

Espropriazione immobiliare post L. 80 - N. 900/2016
UBI Banca S.p.A.
contro
Omissis e Omissis

TRIBUNALE DI MILANO
III SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Espropriazione immobiliare post L.80

UBI BANCA S.p.A.

contro

OMISSIS E OMISSIS

con l'intervento di

EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.p.A.

N. Gen. Rep. **900/2016**

Giudice: Dott. Giacomo Puricelli
Custode Giudiziario: Avv. Francesca Frojo

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: arch. Nunzia Cacciola

Iscritto al Ruolo dei Periti e degli Esperti della C.C.I.A.A. di Milano al n. 2732

Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 13013

C.F. CCCNNZ65R69A026N – P. IVA N. 06459530967

con studio in Milano

e-mail: nunzia.cacciola@yahoo.it

PEC: nunzia.cacciola@pec.it



RIEPILOGO**Dati catastali degli immobili:**

nel Comune di **Cassano d'Adda (Mi)**:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di **appartamento** in Cassano d'Adda (Mi), via Galileo Galilei, 23. Unità immobiliare, composta da tre locali, servizi e balconi posta al secondo piano con cantina e solaio.

L'immobile sviluppa una superficie commerciale di **mq 75** circa.

foglio 21, particella 228, sub. 6, Cat. A/3, classe 4, consistenza vani 4, superficie catastale totale mq.68, totale escluse aree scoperte 67, piano 2-3-S1, via Galileo Galilei 23, rendita € 177,66.

Se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa:

i beni sono attualmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cassano d'Adda (Mi),

Intestati a:

Omissis

Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

Omissis

Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

Immobili liberi e/o occupati:

- Al momento del sopralluogo con il custode delegato, l'immobile era libero;
- In seguito ad indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio è emerso che risulta un contratto di locazione intestato agli esecutati come dante causa in riferimento all'immobile oggetto della presente.

Valore degli immobili all'asta liberi e/o occupati:**Lotto 1**

- (1/2)	Omissis	€	44.500,00	libero
		€	35.600,00	occupato
- (1/2)	Omissis	€	44.500,00	libero
		€	35.600,00	occupato

Riepilogo lotti all'asta						
n. Lotto	ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Prezzo base asta	Valore occupato
1	A	Abitazione	75.00	€ 98.000,00	€ 89.000,00	€ 71.200,00



SOMMARIO

- 1. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita**
- 2. Descrizione sommaria**
- 3. Stato di possesso**
- 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
 - 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale
 - 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico, diritti prelazione
 - 4.1.4. Altre limitazioni d'uso
 - 4.2. Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura**
 - 4.2.1. Iscrizioni
 - 4.2.2. Pignoramenti
 - 4.2.3. Altre trascrizioni
 - 4.2.4. Altre limitazioni d'uso
- 5. Altre informazioni per l'acquirente**
- 6. Attuali e precedenti proprietari**
 - 6.1. Attuali proprietari
 - 6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio)
- 7. Pratiche edilizie**
 - 7.1 Conformità edilizia
 - 7.2 Agibilità
 - 7.3 Conformità urbanistica
- 8. Descrizione immobili**
- 9. Valutazione complessiva dei beni**
 - 9.1. Criterio di stima
 - 9.2. Fonti di informazione
 - 9.3. Valutazione immobili
 - 9.4. Prezzo base d'asta del lotto



**Bene immobile sito in:
Cassano d'Adda (Mi) via Galileo Galilei 23
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Comune di Cassano d'Adda (Mi)

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **appartamento** in Cassano d'Adda (Mi), via Galileo Galilei, 23. Unità immobiliare, composta da tre locali, servizi e balconi posta al secondo piano con cantina e solaio. L'immobile sviluppa una superficie commerciale di **mq 75** circa.

Identificato in Catasto – Comune di Cassano d'Adda (Mi) come segue:

Intestazione:

Omissis

Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

Omissis

Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

descrizione:

foglio 21, particella 228, sub. 6, Cat. A/3, classe 4, consistenza vani 4, superficie catastale totale mq. 68, totale escluse aree scoperte 67, piano 2-3-S1, via Galileo Galilei 23, rendita € 177,66.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario.

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario (come da atto di compravendita):

A nord e a sud con parti condominiali, ad est con il mappale 979, ad ovest in parte con parti condominiali e in parte con proprietà di terzi;

Coerenze della cantina in blocco unico, da nord in senso orario (come da atto di compravendita):

A nord, a sud e ovest con parti condominiali, ad est con proprietà di terzi;

Coerenze del solaio in blocco unico, da nord in senso orario (come da atto di compravendita):

A nord e a sud con parti condominiali, ad est con proprietà di terzi.

Segnalazioni:

- In sede di sopralluogo, rispetto all'ultima planimetria catastale in atti del 17/07/1962 – Cassano d'Adda (Mi), si rilevano difformità relative all'assetto distributivo interno.

Osservazioni all'identificazione catastale: si segnala che nella scheda catastale, il solaio non è sufficientemente coerenziato al contorno.

Conformità catastale: non si dichiara la conformità.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Comune di Cassano d'Adda (Mi)



Caratteristiche zona: Zona ad ovest del centro storico di Cassano d'Adda a traffico locale con parcheggi sufficienti, edifici residenziali.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

La zona dove è ubicato l'immobile pignorato, è provvista delle urbanizzazioni primarie e secondarie.

Servizi offerti dalla zona: negozi a dettaglio (buono), cimitero (nelle immediate vicinanze) (buono), spazi verdi (buono), Palestra comunale (buono), ospedale (buono), farmacie (buono), municipio (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), asilo nido (buono), scuola media inferiore (buono).

Collegamenti pubblici: autobus di linea, stazione ferroviaria nelle vicinanze, autostrada Milano - Venezia, SS. 31.

3. STATO DI POSSESSO

Il bene immobile oggetto del pignoramento, secondo quanto dichiarato in sede di sopralluogo, con il custode delegato, è libero.

In seguito ad indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio è emerso che risulta un contratto di locazione intestato agli esecutati come dante causa in riferimento all'immobile oggetto della presente, n. 1627 serie 3T regolarmente registrato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Treviglio, in data **28 luglio 2014**.

Durata del contratto: 4+4 dal 15/06/2014 al 14/06/2018.

Canone annuo locazione: € 6.240,00 + spese gestione ordinaria condominiale.

Dalle informazioni rilevate nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio e nella "Rilevazione dei prezzi degli immobili" della Borsa Immobiliare di Milano, risulta nella stessa zona per immobili simili, un canone di locazione di mercato pari a:

- **Secondo l'attuale valutazione**

(Immobile nello stato di fatto rilevato durante il sopralluogo):

€/mese 338,00 + spese

Canone annuo mercato pari a: €/anno 4.056,00 + spese

1/3 canone annuo mercato € 4.080/3 = €/anno 1.352,00

€/anno 6.240,00 (canone pattuito nel 2014) > €/anno 1.352,00 (1/3 mercato)
(verifica ai sensi dell'art. 2923, co. 3, c.c. locazione a "canone vile")

(cfr. comunicazione Agenzia Entrate, Milano 2 - allegato).

(cfr. comunicazione Agenzia Entrate, Treviglio - allegato).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza, si riporta quanto segue.

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, diritti prelazione: **nessuno**.

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: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, contro **Omissis e Omissis**, a favore di **Banca Regionale Europea S.p.A. – Cuneo**, atto di mutuo a firma del Notaio Dott. Enrico Chiodi Daelli (Notaio in Milano) in data 13/10/2003 al Rep n. 153913/25122, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 15/10/2003 ai nn. 148968/31065.

Riferita limitatamente a: quota 1/1
Capitale: € 118.000,00
Totale: € 236.000,00
Durata: 25 anni
Tasso interesse annuo: 4 %

Immobile n. 1
C003 – Cassano d'Adda, Catasto Fabbricati, foglio 21, particella 228, subalterno 6, A/3, via Galileo Galilei 23, 4 vani, piano 2-3-S1.

Ipoteca Legale: derivante da Norma art. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602 contro **Omissis** a favore di **Esatri Esazione Tributi S.p.A. - Milano**, in data 20/06/2006 al Rep. n. 3145/68, iscritta a Milano 2, in data 30/06/2006 ai n.n. 102839/24475.

Riferita limitatamente a: quota 1/2
Capitale: € 18.838,75
Totale: € 37.677,50
Immobile n. 1

C003 – Cassano d'Adda, Catasto Fabbricati, foglio 21, particella 228, subalterno 6, A/3, via Galileo Galilei 23, 4 vani, piano 2-3-S1.

4.2.2. Pignoramenti

Pignoramento: derivante da atto esecutivo o cautelare, contro **Omissis**, a favore di **Omissis**; atto giudiziario Tribunale di Milano sez. Cassano d'Adda repertorio n. 997 del 02/08/2006; trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. Il., in data 05/10/2006 ai nn. 151400/79281 per la quota di 1/2.

Unità negoziale n. 1
Immobile n. 1
C003 – Cassano d'Adda, Catasto Fabbricati, foglio 21, particella 228, subalterno 6, A/3, via Galileo Galilei 23, 4 vani, piano 2-3-S1.

Segnalazione dalla cancelleria

In data 04/09/2018 dai controlli effettuati dalla cancelleria non risulta la pendenza del pignoramento. Si evidenzia, a tal uopo, che la procedura esecutiva precedentemente iscritta (1312/2006), risulta estinta.

Pignoramento: derivante da atto esecutivo o cautelare, contro **Omissis e Omissis**, a favore di **Banca Popolare Commercio E Industria S.p.A. - Milano (Mi)**; atto giudiziario Tribunale di Milano repertorio n. 16601 del 06/04/2016; trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. Il., in data 20/04/2016 ai nn. 42385/26775.

Unità negoziale n. 1
Immobile n. 1
C003 – Cassano d'Adda, Catasto Fabbricati, foglio 21, particella 228, subalterno 6, A/3, via Galileo Galilei 23, 4 vani, piano 2-3-S1.



4.2.3. Altre trascrizioni

Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: al 12/11/2018 risulta un debito di **€ 3.519,73**.

(cfr. documento amministratore condominio – allegato)

Millesimi di proprietà 33,26/1000

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2017/18 € 800,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni circa € 1.400,00

Spese straordinarie deliberate: L'amministratore di condominio ha comunicato alla sottoscritta: "che nel 2017 e 2018 non sono state deliberate spese straordinarie. E' in previsione il rifacimento dello scivolo di accesso ai box e la pavimentazione del cortile, argomenti che verranno inseriti nella prima assemblea condominiale; inoltre ha comunicato che il tetto del condominio è in lastre di eternit".

Cause in corso condominiali: Vi sono una serie di azioni di recupero nei confronti di condomini morosi.

Atti ablativi: nessuno.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non accessibile.

Attestazione Prestazione Energetica: presente con scadenza 28/05/2024 codice identificativo **1505900019114** registrato in data 28/05/2014.

Classe energetica: G 290,68 kWh/m²a

Note dell'esperto: nessuna

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 dell'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.

Informazioni derivanti dall'atto di compravendita:

- I sig.ri **Omissis e Omissis** dichiarano di essere coniugati in regime di separazione dei beni.
- Prezzo convenuto dalle parti: € 85.000,00.

(cfr. copia atto di compravendita – allegato)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

Omissis e Omissis per la quota di 1/2 ciascuno proprietari dal 13/10/2003 in forza di:

atto di compravendita a firma del Dott. Enrico Chiodi Daelli (Notaio in Milano) in data 13/10/2003 al Rep n. 153912/25121, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 15/10/2003 ai nn. 148967/89793.

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)



6.2.1 Al ventennio l'immobile risultava di proprietà del sig. **Omissis** nato a Omissis proprietaria per titoli anteriori al ventennio.

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2.2 In forza di atto di compravendita a firma del Dott. Sergio Ciancimino (Notaio in Cassano d'Adda) in data 23/06/1999 al Rep n. 329, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 02/07/1999 ai nn. 65234/44747, il sig. **Omissis**, vendeva ai sig.ri **Omissis** nato a Palermo il Omissis e **Omissis** nata ad Alessandria il Omissis per la quota di 1/2 ciascuno.

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2.3 In forza di atto di compravendita a firma del dott. Enrico Chiodi Daelli (Notaio in Milano) in data 13/10/2003 al Rep n. 153912/25121, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 15/10/2003 ai nn. 148967/89793, i sig.ri **Omissis e Omissis**, vendevano ai sig.ri **Omissis e Omissis** per la quota di 1/2 ciascuno.

Riferito limitatamente a corpo unico.

7. PRATICHE EDILIZIE

Le opere originarie relative all'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della procedura, sono state iniziate in data successiva al 1° settembre 1967:

- Nulla Osta per esecuzione di lavori edili Pratica N.° 710 del 04/04/1961 per la costruzione di casa per civile abitazione.

(cfr. copia nulla osta del 1961 – allegato)

(cfr. copia tavole – allegato)

7.1 Conformità edilizia:

In sede di sopralluogo, rispetto all'ultima planimetria catastale in atti del 17/07/1962, si rilevano difformità relative all'assetto distributivo interno.

Modifiche:

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico Comunale, è risultato che per le suddette modifiche, non è stato presentato nessun progetto.

Le opere realizzate senza permessi, consistono nell'ampliamento di circa un metro del soggiorno verso la camera, inoltre sono stati spostati gli attacchi della cucina nel soggiorno per creare una cameretta.

Il potenziale acquirente, dovrà presentare un progetto "a parziale sanatoria", pagando l'oblazione pari a € 1.000,00, per la violazione dell'art. 6, comma 7, DPR n. 380/2001, affidando ad un tecnico abilitato l'incarico di presentazione al competente Ufficio Tecnico Comunale, contestualmente dovrà presentare all'Ufficio del Territorio anche la variazione catastale dell'unità immobiliare, la cui composizione attuale, non è conforme alla scheda di originaria denuncia del bene. Le spese relative all'eventuale presentazione della pratica edilizia si preventivano indicativamente in:

- € 1000,00, relativamente all'oblazione da versare al Comune di Cassano d'Adda;
- € 900,00 + oneri fiscali, relativamente alla pratica in sanatoria;
- € 500,00 + oneri fiscali, oneri fiscali per la variazione catastale DOCCA.

Totale € 2.400,00 circa oltre oneri di legge che, decurtati dal valore del bene, sono da intendersi a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Per quanto sopra, non si dichiara la conformità edilizia.



7.2 Agibilità:

Nel fascicolo è presente il certificato di abitabilità n. 710 del 25/07/1962.
(cfr. copia certificato di abitabilità – allegato).

8. DESCRIZIONE IMMOBILE

Comune di Cassano d'Adda (Mi)

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **appartamento** in Cassano d'Adda (Mi), via Galileo Galilei, 23. Unità immobiliare, composta da tre locali, servizi e balconi posta al secondo piano con cantina e solaio.
L'immobile sviluppa una superficie commerciale di **mq 75** circa.

Identificato in Catasto – Comune di Cassano d'Adda (Mi) come segue: intestazione:

Omissis

Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

Omissis

Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

descrizione:

foglio 21, particella 228, sub. 6, Cat. A/3, classe 4, consistenza vani 4, superficie catastale totale mq. 68, totale escluse aree scoperte 67, piano 2-3-S1, via Galileo Galilei 23, rendita € 177,66.

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario (come da atto di compravendita):

A nord e a sud con parti condominiali, ad est con il mappale 979, ad ovest in parte con parti condominiali e in parte con proprietà di terzi;

Coerenze della cantina in blocco unico, da nord in senso orario (come da atto di compravendita):

A nord, a sud e ovest con parti condominiali, ad est con proprietà di terzi;

Coerenze del solaio in blocco unico, da nord in senso orario (come da atto di compravendita):

A nord e a sud con parti condominiali, ad est con proprietà di terzi.

Appartamento ad uso abitazione, piano secondo senza ascensore

L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte integrante di un immobile costruito negli anni '60.

Unità immobiliare ad uso residenziale costituita da tre locali servizi e balconi ubicata al piano secondo con annesso vano di cantina e solaio.

L'esposizione dell'immobile è su due fronti interni.

Il fabbricato è costituito da tre piani fuori terra.

Le strutture del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare, sono in muratura portante, con tamponamenti in laterizio, solai interpiano in latero-cemento.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate di colore beige, i balconi hanno i parapetti con ringhiera in ferro, tapparelle in plastica.

Riscaldamento autonomo a gas metano con termosifoni.

Lo stato di manutenzione delle parti esterne comuni è sufficiente, i prospetti del fabbricato sono uniformi nelle finiture, così pure l'atrio d'ingresso e il vano scala.

Non è presente l'ascensore.



Per quanto attiene l'unità immobiliare, le condizioni attuali non limitano l'abitabilità, i locali sono luminosi, buona la distribuzione funzionale. L'appartamento è stato recentemente ristrutturato, ottime le condizioni di manutenzione.

Nel corso del sopralluogo, per quanto attiene al fabbricato, non sono state rilevate condizioni strutturali pregiudizievoli.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Condizioni
Piano secondo				
Appartamento	67,51	1	67,51	Ottime
Balcone	4,6	0,30	1,38	Buone
Piano seminterrato				
Cantina	3,76	0,25	0,94	Sufficienti
Piano quarto				
Solaio	22,40	0,25	5,6	Sufficienti
Totale	98,27		75,43	
			Arr. 75,00	
Totale			75,00 Arr.	

Segnalazioni:

Nella determinazione della superficie commerciale/convenzionale, la scrivente, ha ritenuto di usare i coefficienti di destinazione, in accordo con la bibliografia tecnica (usi tecnici nella valutazione di immobili – usi e consuetudini della Camera di Commercio di Milano, Codice della Valutazione Immobiliare, Sistema Misurazione Italiano).

I coefficienti di raccordo individuati per l'immobile residenziale sono:

Superficie residenziale lorda = 1,00;

Superficie dei balconi a livello = 0,30;

Superficie pertinenze (cantine e solai) non a livello = 0,25.

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura):	materiale/tipologia: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Strutture verticali (struttura):	materiale: mattoni forati o doppio uni Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Travi (struttura):	materiale: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Solai (struttura):	tipologia: non conosciute. Condizione: non verificate. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Muratura (struttura):	tipologia: tamponamento, con intonaco e tinteggiatura per esterni Condizioni: in ordine. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Copertura (struttura e rivestimento)	tipologia: a falde. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. tipologia: ante a battente in legno. Condizioni: in ordine.



<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	Si riferisce limitatamente a: corpo unico. tipologia: ante a battente in PVC con doppio vetro e tapparelle in plastica.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Condizioni: in ordine. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni(componente edilizia):</i>	materiale: intonaco a gesso e varie mani di pittura. Condizioni: in ordine. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati + intonaco + tinteggiatura. Lo stato delle pareti è in ordine. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno e cucina ceramica. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti : (componente edilizia):</i>	ubicazione: intera unità. materiale: ceramica. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: legno. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: non conosciuta. Condizioni: non verificate. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione 220V. Condizioni: non verificate. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: condominiale. Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari. Condizioni: funzionante. Certificazioni: non conosciute. Bagno completi di quattro apparecchi (doccia). Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: riscaldamento autonomo. Condizioni: non verificata. Caloriferi: termosifoni in ghisa. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Ascensore(impianto)</i>	Non presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Note: non sono disponibili le certificazioni di conformità degli impianti (gas, elettrico).

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

9.1 Criterio di stima

Per quanto riguarda i criteri adottati per la determinazione del valore di mercato del bene in oggetto, la scrivente ritiene di utilizzare il criterio della stima comparativa,



assumendo come valori di confronto: quelli pubblicati sia nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate, sia nella "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia" della Borsa Immobiliare di Milano – TEMA, Territori, Mercato e Ambiente, in collaborazione con FIMAA Milano Monza & Brianza; inoltre le quotazioni del Borsino Immobiliare e gli annunci di vendita pubblicati sui siti online specializzati.

I dati di mercato rilevati, sono stati adeguati al caso di studio, in considerazione delle caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione, intrinseche (stato di possesso, tipologia, elementi strutturali e finiture, consistenza impianti e loro stato di manutenzione, grado di isolamento termico e acustico, piano, affacci e orientamento, panoramicità, presenza di spazi accessori, ecc.) ed estrinseche (contesto ambientale, accessibilità alla rete dei trasporti pubblici, aree pedonali, mix funzionale e/o sociale, fonti di inquinamento visivo, acustico, olfattivo, difficoltà di parcheggio, zone a elevato degrado sociale/ambientale, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).

Poiché i prezzi comparabili assunti, sono riferiti ad annunci di vendita (asking price) e non a contratti di compravendita conclusi e trascritti, si ritiene opportuno, per ridurre la potenziale criticità del dato assunto, applicare una riduzione del 10%.

La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo (07/11/2018), inoltre la valutazione è da intendersi sempre a corpo e non a misura.

9.2. Fonti di informazione

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari Milano 2;
- Borsa immobiliare di Milano e provincia:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2018;
 - TEMA Territori, Mercato e Ambiente, Azienda della Camera di Commercio di Milano, in collaborazione con FIMAA Milano Monza & Brianza, 1° semestre 2018;
 - Borsino immobiliare 2018
- Agenzia delle Entrate, Ufficio di Milano 2;
- Ufficio Tecnico del Comune di Cassano d'Adda;
- Ufficio Accesso agli atti del Comune di Cassano d'Adda;
- Rassegna quotazioni immobiliari online siti specializzati (casa.it, immobiliare.it, Tecnocasa).

Ricerca online annunci vendita in zona, fonte: immobiliare.it

Località	Tipologia	Superficie mq	Costo totale	Costo mq
Cassano d'Adda, Via Galileo Galilei	Residenziale	100	€ 119.000,00	€/mq 1.190,00
Cassano d'Adda, Via Galileo Galilei	Residenziale	91	€ 127.000,00	€/mq 1.395,00
Cassano d'Adda, Via Leonardo da Vinci	Residenziale	104	€ 135.000,00	€/mq 1.298,00

Secondo le quotazioni delle proposte immobiliari delle varie agenzie in zona, rilevate sul sito immobiliare.it, si riportano per immobili simili ai beni pignorati, i seguenti valori:
- da €/mq 1.190,00 a €/mq 1.395,00

Valori medi di compravendita TEMA - Territori, Mercato e Ambiente

Secondo le analisi della Camera di Commercio di Milano, TEMA, per immobili simili ai beni in oggetto (categoria degli appartamenti in ordine), è possibile tenere conto di valori compresi:



- da €/mq 1.050,00 a €/mq 1.350,00

Valori medi compravendita O.M.I. - Agenzia delle Entrate

Dalla rilevazione O.M.I., risulta che i prezzi medi di mercato - per immobili con destinazione residenziale (abitazioni di tipo economico) in condizioni normali, simili ai beni oggetto di valutazione - sono compresi:

- da €/mq 1.200,00 a €/mq 1.400,00

Valori medi compravendita borsinoimmobiliare.it

Secondo quest'ultima fonte di rilevazione immobiliare, è possibile tenere conto (per la categoria delle abitazioni di tipo economico in ordine) di valori compresi:

- da €/mq 1.180,00 a €/mq 1.271,00

Sulla base delle verifiche effettuate, tenuto conto delle caratteristiche dell'unità oggetto di stima e del contesto urbano di appartenenza, si considerino tra i valori qualitativi più significativi:

- luminosità e tranquillità;
- la presenza di un balcone e la doppia esposizione;
- la presenza di un ampio solaio e della cantina;
- vicinanza al centro storico.

Viceversa, tra i fattori meno qualificanti, si considerino:

- mancanza dell'ascensore;
- opere interne da regolarizzare.

Per tutte le considerazioni già esposte, si può ipotizzare:

- un valore di €/mq 1.300,00 per l'appartamento, cantina e solaio

9.3. Valutazione immobili

Abitazione, cantina e solaio - unità A

Edificio di tipo economico, appartamento ad uso abitazione - piano 2°

Sulla base di quanto analizzato nella presente perizia, si consideri per l'unità immobiliare "unità A" sita in Cassano d'Adda (Mi), via Galileo Galilei 23, oggetto della presente procedura, un valore unitario ritenuto equo e attuale per immobili simili considerati liberi, pari a:

Cassano d'Adda (Mi):

€ 98.000,00 abitazione, cantina e solaio

Identificato in Catasto – Comune di Cassano d'Adda (Mi) come segue:

intestazione:

Omissis

Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

Omissis

Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

descrizione:

foglio 21, particella 228, sub. 6, Cat. A/3, classe 4, consistenza vani 4, superficie catastale totale mq. 68, totale escluse aree scoperte 67, piano 2-3-S1, via Galileo Galilei 23, rendita € 177,66.



9.3. Valutazione immobili					
n. Lotto	ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (1/1)
1	A	Abitazione, cantina e solaio	75.00	€ 98.000,00	€ 98.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Lotto 1 – Valore diritto e quota	€ 98.000,00
Riduzione del valore di stima, così come disposto dal G.E. - 5%	- € 4.900,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica, catastale	- € 2.400,00
Spese di opere edilizie/impiantistiche di ripristino stato dei luoghi	nessuna
Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	- € 1.400,00
Totale al netto delle decurtazioni (arrotondato)	€ 89.000,00

Giudizio di comoda divisibilità:

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura, non è divisibile, pertanto si consideri un unico lotto (lotto 1).

9.4. Prezzo base d'asta del lotto

Lotto 1

Valore dell'immobile libero nello stato di fatto in cui si trova (al netto delle decurtazioni) **€ 89.000,00**
 Valore dell'immobile occupato (- 20%) **€ 71.200,00**

- (1/2) Omissis	€ 44.500,00	libero
	€ 35.600,00	occupato
- (1/2) Omissis	€ 44.500,00	libero
	€ 35.600,00	occupato

Riepilogo lotti all'asta					
n. Lotto	ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Prezzo base asta
1	A	Abitazione cantina e solaio	75.00	€ 98.000,00	€ 89.000,00

La sottoscritta ritiene di avere esaurito l'incarico conferitole, dichiarando di aver agito in coscienza mediante accurati sopralluoghi, attento studio di ogni caratteristica che potesse influenzare la presente valutazione, giungendo infine alla soluzione dei quesiti.



ALLEGATI

- 1) Estratto di mappa;
- 2) Planimetria catastale;
- 3) Visura storica per immobile;
- 4) Documenti amministrazione Condominio;
- 5) Copia atto compravendita;
- 6) Ispezioni ipotecarie Milano 2;
- 7) Ricerca contratti di locazione Agenzia Entrate Milano 2;
- 8) Ricerca contratti di locazione Agenzia Entrate Treviglio;
- 9) Contratto di locazione;
- 10) Rilievo fotografico;
- 11) Copia nulla osta del 1961;
- 12) Copia tavole;
- 13) Copia certificato di abitabilità.

Si attesta di avere inviato al creditore procedente e ai creditori intervenuti, copia della relazione peritale mediante posta elettronica certificata, e ai debitori esecutati, copia della relazione tramite posta.

Milano, 04/01/2019

L'esperto nominato
architetto Nunzia Cacciola

