

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

contro:



N° Gen. Rep. **1715/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20 giugno 2018 ore 13,15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SILVIA VAGHI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Giuseppe Bellia
Codice fiscale: BLLGPP54C25F205V
Studio in: Via Rucellai 6 - 20126 Milano
Telefono: 0226000089
Fax: 0225785890
Email: belliagiuseppe@yahoo.it
Pec: giuseppe.bellia2@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Carducci n. 17 – Cassano D’Adda (Milano) - 20062

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 17, particella 347, sub. 19

2. Stato di possesso

Bene: via Carducci n. 17 – Cassano D’Adda (Milano) - 20062

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: [REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Carducci n. 17 – Cassano D’Adda (Milano) - 20062

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Carducci n. 17 – Cassano D’Adda (Milano) - 20062

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: ITALFONDIARIO SPA; EQUITALIA S.P.A.

5. Comproprietari

Bene: via Carducci n. 17 – Cassano D’Adda (Milano) - 20062

Lotto: 001

Corpo: A

Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: via Carducci n. 17 – Cassano D’Adda (Milano) - 20062

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Carducci n. 17 – Cassano D’Adda (Milano) - 20062

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Carducci n. 17 – Cassano D’Adda (Milano) - 20062

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 78.000,00

Prezzo da occupato: € 78.000,00

Bene in **Cassano D'Adda (Milano)**
via Giosuè Carducci n. 17

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Giosuè Carducci N. 17

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Ulteriori informazioni sui debitori:

[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

foglio 17, particella 347, sub. 19 indirizzo via CARDUCCI GIOSUE' n. 17 piano 1-S1, comune CASSANO D'ADDA, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 4,5, superficie -, rendita € 199,87

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/03/2011 protocollo n. MI0200469 in atti dal 07/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 27396.1/2011)

Confini: da nord in senso orario:

- dell' appartamento: cortile comune, proprietà di terzi, pianerottolo e vano scale comuni da cui si accede, altra proprietà di terzi a chiusura.
- della cantina: cantina di terzi, spazio comune con al di là via Carducci, altra cantina di terzi a chiusura.

Conformità catastale: NO

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: in base al sopralluogo effettuato ed analizzando lo stato dei luoghi rispetto a quanto rappresentato sulla planimetria catastale e' emerso che sono stati demoliti il tavolato divisorio che separava il locale soggiorno posto a destra dell'ingresso dal disimpegno ed il piccolo ripostiglio posto sempre a destra dell'ingresso.

Regolarizzabili mediante: **ripristino dello stato dei luoghi in conformità alla planimetria catastale.**

Descrizione delle opere da sanare: ricostruzione del tavolato divisorio tra locale soggiorno e disimpegno e del ripostiglio entrambi posti a destra dell'ingresso.

Aggiornamento planimetria catastale con Docfa : 0

Oneri Totali: € 0

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il Comune di Cassano D'Adda nel quale trova collocazione l'unità immobiliare ha una popolazione di circa 18.000 abitanti ed e' situato ad est di Milano; tale Comune dista in linea d'aria circa 27 km dal centro del capoluogo lombardo e 23,0 km da Bergamo ed e' ubicato nelle vicinanze dei Comuni di prima fascia di Inzago (da cui dista circa 3,0 km), di Fara Gera D'Adda (4,0 km), di Pozzuolo Martesana (circa 4,5 km), di Pozzo D'Adda (circa 5,5 km), di Treviglio (circa 6,0 km), di Rivolta D'Adda (circa 6,0 km), di Vaprio D'Adda (circa 6 km), nelle vicinanze del limite territoriale della provincia di Milano con la provincia di Bergamo. Tale Comune e' raggiungibile da Milano da viale Argonne (zona piazzale Susa), proseguendo per il cavalcavia Buccari, via Tucidide e via Corelli, imboccando la via Rivoltana e poi la SP 14 ("Rivoltana"), SP 39 (della "Cerca") e SP 104 (Strada Provinciale Truccazzano- Trezzo sull'Adda) giungendo a Cassano D'Adda dopo avere percorso circa 27 km. Si può raggiungere Cassano D'Adda da via Rombon (zona via Porpora) ed imboccando la SP 103 (detta "cassanese moderna") ci si innesta nella SPexSS11 che giunge nel suddetto comune dopo aver percorso circa 25 km. Inoltre si può raggiungere il Comune di Cassano D'Adda da via Palmanova imboccando la SP 11 (strada "Padana Superiore") e proseguendo per la A51 (tangenziale est) e successivamente percorrendo la SP 11 si giunge a Cassano D'Adda. Il Comune fruisce di una propria stazione ferroviaria posta sul tronco comune alle linee Milano-Bergamo e Milano-Venezia, che si separano poco più ad est, oltre il ponte sull'Adda. Tale linea e' fruita anche dal passante ferroviario S5 (Varese - Milano passante - Treviglio) che collega Varese a Treviglio, passando per Milano Certosa, Milano Porta Garibaldi e dal passante S6 (linea Novara- Milano Passante- Treviglio) transitando dal Passante Ferroviario Milano attraverso Milano Certosa e Milano Porta Garibaldi. In autobus e' possibile raggiungere Inzago attraverso la linea del Bus Z405 della Società AUTOGUIDOVIE che partendo dal capolinea di Gorgonzola (M2), prosegue per Gessate (M2) attraversa i Comuni di Pozzuolo Martesana ed Inzago, transita per Cassano D'Adda e fa capolinea a Treviglio (FS) con una frequenza maggiormente concentrata nelle prime ore del mattino e pomeriggio per favorire il flusso di pendolari e studenti; Il Comune e' servito inoltre dalla linea del bus Z407 della Società AUTOGUIDOVIE che partendo dal Comune di Gorgonzola (M2), serve i Comuni di Melzo, Liscate, Truccazzano, transita per la Stazione di Cassano D'Adda delle FS e fa capolinea nello stesso Comune di Cassano D'Adda in via Europa e dalla linea Z309 che partendo dal

Comune di Cassano D'Adda serve i Comuni di Inzago, Trezzo D'Adda e Vaprio D'Adda. La zona dove è ubicato il fabbricato risulta centrale del tessuto urbano del Comune ed è provvista di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria; è lambita da strade di buona percorribilità con un sufficiente numero di parcheggi per lo più riservati ai residenti. La zona risulta servita dalle vie Milano, via Vittorio Veneto e via Treviglio che formano un unico asse viario che attraversano il Comune in direzione ovest-est a forte flusso veicolare giornaliero. Dal fabbricato dove è ubicata l'unità staggita sono agevolmente raggiungibili gli uffici comunali situati nel palazzo Cornaggia-Medici di piazza Matteotti ubicato a circa 400 metri dal fabbricato dove sono presenti i servizi utili per la vita della comunità. Il quartiere presenta caratteristiche prevalentemente residenziali con fabbricati sia di civile abitazione che di tipo economico edificati a partire dagli anni '60. La zona fruisce di filiali bancarie di primari istituti di credito (Intesa Sanpaolo, Unicredit, Banco Desio e Della Brianza), di negozi di diversa tipologia merceologica ubicati per lo più nelle adiacenti via Treviglio e via Milano, di un supermercato della catena commerciale U2- Unes di via Manzoni, degli uffici postali di via Manzoni e di via Quintino di Vona, della farmacia privata situata in via Vittorio Veneto, di scuole dell'infanzia, primaria e secondaria di 1° grado, dell'Istituto secondario di 2° grado "Giordano Bruno" di via Giovanni XXIII (liceo scientifico e linguistico). A circa 2 km dal fabbricato è ubicata il supermercato della catena commerciale Coop di piazzale Gobetti. Sono presenti in zona strutture ricettive tra cui annoveriamo l'Hotel Castello Visconteo di via Quintino di Vona, e un congruo numero di luoghi di ristoro. Nelle immediate adiacenze è presente l'Ospedale "Zappatoni" di via Quintino di Vona con sezioni di riabilitazione Ortopedica e Neurologica. In adiacenza al fabbricato è ubicata il luogo di culto rappresentato dalla Parrocchia "Santa Maria Immacolata e San Zenò" di via Vittorio Veneto. La zona è in adiacenza al fiume Adda, facente parte del Parco Adda Nord. L'alzaia che costeggia il fiume Adda all'interno del territorio del Parco Adda Nord, che si estende da Lecco a Truccazzano passando per Cassano D'Adda è tutta percorribile a piedi e in bicicletta; in adiacenza alla zona è ubicato inoltre il Naviglio della Martesana con i suoi percorsi pedonali ed itinerari storici che si sviluppa per un percorso di circa 40 km e che partendo dal Comune di Trezzo sull'Adda giunge, dopo avere attraversato diversi comuni, termina in Milano in via Melchiorre Gioia con una pista ciclabile in aderenza. A circa 70 metri dal fabbricato è posta la fermata del bus della linea Z405 della sopracitata Società di trasporto pubblico di superficie. Il fabbricato in cui è ubicato l'unità staggita è un corpo di fabbrica con caratteristiche prettamente residenziali, edificato negli anni 60-62. Si accede al fabbricato di tre piani fuori terra con area pertinenziale delimitata da una recinzione con muretto e soprastante inferriata da un cancello in ferro. Superato tale cancello si giunge, percorrendo pochi metri di area esterna condominiale, al portone di accesso del civico 17 di via Giosuè Carducci accanto al quale sono posti i citofoni. Oltrepassato tale portone si percorrono le scale comuni condominiali e si giunge al pianerottolo del piano primo dove è ubicata l'unità posta a sinistra del vano scale. L'unità una superficie lorda di 61,68 mq oltre a 4,08 mq di balcone e 7,20 mq di cantina.

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale 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: Filiali di primarie banche (Intesa Sanpaolo, Unicredit, Banco Desio e Della Brianza) (buona), Centri commerciali (supermercato della catena commerciale U2-Unes, Coop.), Negozi di diversa tipologia commerciale (buona), Farmacie private (buona), Uffici Postali (buona), Scuole dell'infanzia, primaria e secondaria di 1° e 2° Grado (buona), Strutture ricettive e luoghi di ristorazione (buona), luoghi di culto (buona), Strutture ospedaliere (buona).

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziali

Importanti centri limitrofi: Treviglio, Melzo, Vaprio D'Adda.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Adda Nord e Naviglio della Martesana

Attrazioni storiche: Villa D'Adda-Borromeo, Villa Brambilla

Principali collegamenti pubblici: Linea del bus Z 405 a circa 70 metri.

3. STATO DI POSSESSO:



Dalla comunicazione effettuata dall'Agenzia delle Entrate relativamente all'unità immobiliare non si rilevano contratti locativi.

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.

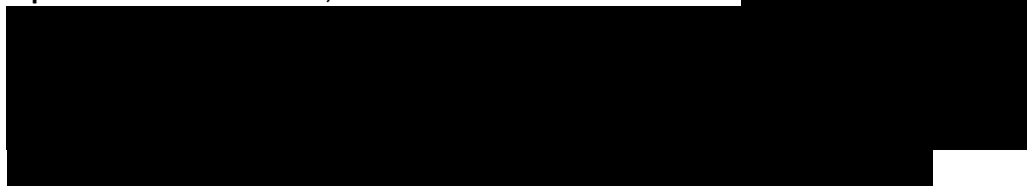
4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

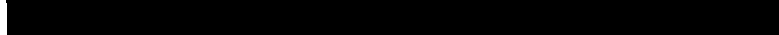
4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:


- **Ipoteca volontaria attiva;** A favore di BANCA INTESA S.P.A. 

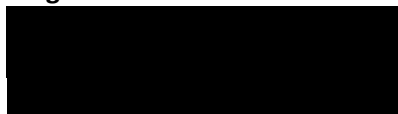


Ipoteca legale; A favore di EQUITALE EMILIA NORD SPA contro 

 Importo ipoteca: € 23.705,88; Importo capitale: € 11.852,94; Iscritta a MILANO 2 in data 14/02/2011 ai nn. 16954/3324.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di ITALFONDIARIO S.P.A. ; 

 trascritto a MILANO 2 in data 13/05/2015 ai nn. 44107/29296.

Pignoramento a favore di ITALFONDIARIO S.P.A. ; [REDACTED]
[REDACTED] trascritto a MILANO 2 in data 13/09/2016 ai nn.
101235/64068.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 600 circa

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0

Spese condominiali scadute ed insolte con riferimento a tutti i condomini morosi: € 2.687,40

NOTA BENE: dalla dichiarazione fornita dall'Amministratore del Condominio, [REDACTED] in data 09-05-2018, si evince quanto segue: le spese ordinarie annue di gestione insolte dell'anno in corso (gestione 2018) sono pari ad **€ 149,00**; le spese di gestione ordinarie insolte dell'esercizio relativo all'anno precedente all'anno in corso (gestione 2017) sono pari a **€ 0** avendo effettuato un pagamento di € 605,64; **LA SOMMA DELLE SPESE CONDOMINIALI INSOLTE DELL'ULTIMO BIENNIO RELATIVE ALL'UNITA' IMMOBILIARE STAGGITA E' PARI A COMPLESSIVI € 149,00.** Il TOTALE delle SPESE ORDINARIE COMPLESSIVE TOTALI INSOLTE COMPRENSIVE DEGLI ANNI PRECEDENTI ALL'ULTIMO BIENNIO SONO PARI a **€ 149,00.**
Non sono state segnalate spese straordinarie insolte deliberate.

Millesimi di proprietà: 35,80

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

- l'unità immobiliare in oggetto non risulta accessibile ai soggetti diversamente abili in quanto è ubicata al piano primo di un edificio privo di ascensore e le scale risultano sprovviste di servoscale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: -

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

Avvertenze ulteriori: Nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Trattasi di immobile realizzato antecedentemente alla data del 01/09/1967

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

A seguito di richiesta di accesso agli Atti di Fabbrica effettuata presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Cassano D'Adda in data 22-03-2018 è risultato che non è reperibile presso l'Archivio del Comune la pratica edilizia N. 673/1960 presentata in data 09-12-1960 e rilasciata in data 27-12-1960 relativamente alla "costruzione nuovo condominio via Carducci" presentata dal sig. Tresoldi Luigi.

Si allega la comunicazione, trasmessa via Pec, rilasciata dall' Ufficio Tecnico del Comune.

In mancanza dei disegni di progetto lo scrivente deve necessariamente fare riferimento unicamente alla

planimetria catastale.

Il costo del ripristino dello stato dei luoghi conformemente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale e' di € 2.000,00.

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	N. 60 del 17-07-2013 e pubblicata sul B.U.R.L. in data 02/01/2014 da cui ha preso efficacia
Zona omogenea:	L'area ricade nel Vigente PGT in "Tessuto Urbano consolidato"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico e paesaggio:	SI. L'area e' soggetta a VINCOLO DI TUTELA INDIRETTA DI BENI DI INTERESSE STORICO ED ARTISTICO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,50 mq/mq
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	H = 14 m.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

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

Unità immobiliare ad uso abitazione, posta al primo piano di un fabbricato di tipo economico ad uso residenziale di tre piani fuori terra oltre a piano interrato ad uso cantine e locali di sgombero. Al piano primo l'unità e' posta a sinistra del pianerottolo e vano scale comuni. Risulta attualmente composta da un disimpegno di ingresso, un locale soggiorno, una camera da letto, un locale cucina, un bagno, un balcone a livello accessibile sia dal soggiorno che dalla cucina, con annesso un vano di cantina al piano seminterrato. L'unità presenta una doppia esposizione sui lati nord ed ovest. Il fabbricato di appartenenza presenta finiture di tipo economico ed è stato edificato negli anni '60-'62; non risulta dotato di ascensore e di servizio di portierato. Le facciate sono rifinite ad intonaco civile e tingeggiato. Lo stato di manutenzione del fabbricato risulta in generale, discreto. Lo stato di manutenzione dell'unità risulta buono e conta una superficie lorda commerciale di 61,68 mq. oltre a 4,08 mq di balcone e 7,20 mq di cantina.

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] dei beni –

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Ulteriori informazioni sui debitori:

[REDACTED]

[REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq 72,36

L'appartamento e' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel 1960-1962 e non e' stato oggetto di ristrutturazione

L'appartamento ha un'altezza utile interna di circa m. 2,96 mentre la cantina ha un' altezza interna di 2,22 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui seminterrati n. 1

Stato di manutenzione generale del fabbricato: discreto

Condizioni generali dell'immobile: lo stato di manutenzione e conservazione è buono

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali materiale: **in c.s.** condizioni: **sufficienti**

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Portone di accesso al fabbricato tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro e vetro** apertura: **elettrica** condizioni: **sufficienti**

Infissi esterni tipologia: **a semplice e doppia anta a battente** materiale: **pvc con doppi**

vetri atermici condizioni: buone protezione: tapparelle in plastica; condizioni: **buone**

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone L'infisso di accesso alla cucina e' una porta a scorrere in legno mentre l'accesso al bagno avviene tramite una porta a soffietto in legno condizioni: buone.
Pareti esterne	materiale: muratura di laterizio a coibentazione: inesistente rivestimento: finitura intonacato e tinteggiato condizioni: discrete
Pavim. Interna	materiale: in ceramica in monocottura; condizioni: buone
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone
Porta di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: sufficienti conformità: Non e' stata reperita la dichiarazione di conformità
Ascensore	ASSENTE
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: Non e' stata reperita la dichiarazione di conformità
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: Non e' stata reperita la dichiarazione di conformità
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in acciaio condizioni: sufficienti conformità: Non e' stata reperita la dichiarazione di conformità

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti** conformità: **Non e' stato reperito il certificato di conformità**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano**; distribuzione: **tubi in acciaio zincato** diffusori: **termosifoni in acciaio**: **sufficienti** conformità: **Non e' stato reperito il certificato di conformità**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si assume per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, quest'ultima calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzera di quelli confinanti con altre unità immobiliari (con un massimo di 25 cm), comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze opportunamente ragguagliate con appositi coefficienti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup reale lorda	61,68	1,00	61,68
balcone	sup reale lorda	4,08	0,30	1,22
cantina	sup reale lorda	7,20	0,25	1,80
		72,96		64,70

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: 2° semestre 2017

Zona: Cassano D'Adda

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Valore di mercato max (€/mq): 1450

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 1960-1962 e successive adeguamenti

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento: di tipo autonomo con caldaia murale

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note:-

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile NON dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Si assume per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, quest'ultima calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzera di quelli confinanti con altre unità immobiliari (con un massimo di 25 cm), comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze opportunamente ragguagliate con appositi coefficienti.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Cassano D'adda;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;

Ufficio Tecnico di Cassano D'adda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- 1) O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio;
 2) BORSINO IMMOBILIARE;
 3) BORSA IMMOBILIARE DI MILANO (Camera di Commercio);
 4) PRINCIPALI AGENZIE IMMOBILIARI DI ZONA;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
 1) Agenzia del Territorio, fascia/zona: centro: riferimento 2° semestre 2017: - ABITAZIONI di tipo economico, stato conservativo normale: VALORE MIN 1.200 €/MQ - VALORE MAX 1.450 €/MQ;
 2) Borsino Immobiliare: Zona: Cascina Volta, V. Veneto, Milano - ABITAZIONI di tipo economico; stato buono: 1^ fascia (ubicazione di maggior pregio) 1.261 €/mq; 2^ fascia (ubicazione di minor pregio) 1.171 €/mq; fascia media € 1.216 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	61,68	€ 1.300,00	€ 80.184,00
balcone	1,22	€ 1.300,00	€ 1.586,00
cantina	1,80	€ 1.300,00	€ 2.340,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 84.110,00
Valore corpo			€ 84.110,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 84.110,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 84.110,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie equivalente ragguagliata</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	64,70	€ 84.110,00	€ 84.110,00

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%)	€ 4.205,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 149,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 77.756,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 77.756,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 77.756,00
8.6 Regime fiscale della vendita	€ 25.183,62

Allegati

- Allegato n° 1: cartografia;
- Allegato n° 2: certificati di residenza dei debitori e certificato di morte del sig. Scarabaggio Giuseppe;
- Allegato n° 3: atto di provenienza;
- Allegato n° 4: ispezioni ipotecarie;
- Allegato n° 5: planimetria catastale, visura storica catastale ed estratto di mappa;
- Allegato n° 6: dichiarazione di irreperibilità degli atti di fabbrica;
- Allegato n° 7: attestazione dell'Agenzia delle Entrate circa eventuali contratti locativi;
- Allegato n° 8: dichiarazione dell'amministratore relativa alle spese condominiali insolute;
- Allegato n° 9: documentazione fotografica.

Data generazione:
25-05-2018

L'Esperto alla stima
Ing. Giuseppe Bellia