

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

promossa da: **Condominio di Via Adamello 3 Cormano Milano**

contro



N° Gen. Rep. **836/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29-11-2016 ore 10:20

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. SIMONA CATERBI**



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Barbara Bedogni  
**Codice fiscale:** BDGBBR59R66F205G  
**Studio in:** Viale Cassala 34 - Milano  
**Email:** bedogni@arcadstudio.it.  
**Pec:** bedogni.5280@oamilano.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Adamello 3 - Brusuglio - Cormano (Milano) - 20032

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento con cantina e solaio

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** foglio 16, particella 292, subalterno 709

**Corpo:** Box

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

**Dati Catastali:** foglio 16, particella 292, subalterno 4

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Adamello 3 - Brusuglio - Cormano (Milano) - 20032

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento con cantina e solaio

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo:** Box

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

**Bene:** Via Adamello 3 - Brusuglio - Cormano (Milano) - 20032

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento con cantina e solaio

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** Box

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Adamello 3 - Brusuglio - Cormano (Milano) - 20032

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento con cantina e solaio e Box

**Creditori Iscritti:** Unicredit Banca Società per azioni, Condominio di Via Adamello 3 Cormano Milano

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Adamello 3 - Brusuglio - Cormano (Milano) - 20032

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento con cantina e solaio

**Regime Patrimoniale:** Comunione legale dei beni

**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo:** Box

**Regime Patrimoniale:** Comunione Legale dei beni

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Bene:** Via Adamello 3 - Brusuglio - Cormano (Milano) - 20032

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento con cantina e solaio

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Box

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Adamello 3 - Brusuglio - Cormano (Milano) - 20032

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento con cantina e solaio

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Box

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Adamello 3 - Brusuglio - Cormano (Milano) - 20032

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 108.500,00

**Prezzo da occupato:** € 98.000,00

Beni in **Cormano (Milano)**  
Località **Brusuglio**  
Via Adamello 3

**Lotto: 001**

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

**Identificativo corpo: Appartamento con cantina e solaio.**

**Abitazione di tipo civile [A/2] sito in frazione: Brusuglio, Via Adamello 3**

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] Residenza: Via Adamello 3 Cormano - Stato Civile: coniugata  
con [redacted] Regime Patrimoniale: Comunione legale dei beni - Ulteriori informazioni sul  
debitore: Il matrimonio non è stato registrato in Italia

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted]

Cod. Fiscale: [redacted] Residenza: Cormano - Via Adamello 3 - Stato Civile: coniugato  
con [redacted] Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debi-  
tore: Il matrimonio non è stato registrato in Italia

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] **Brusuglio 16**, particella 292, subalterno 709, indirizzo  
Via Adamello 3, piano T-5-6, comune Cormano, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, su-  
perficie 78 mq., rendita € 555,19

Derivante da: Divisione ex sub 101

Millesimi di proprietà di parti comuni: 30,70/1000

Confini: Appartamento-Nord-Ovest: cortile comune; Sud: altra unità immobiliare; Est: cortile  
comune e vano scala comune. Solaio- Nord: altra unità immobiliare; est: parti comuni; Sud: al-  
tra unità immobiliare; Ovest: cortile comune. Cantina- Nord-Est-Ovest: altra unità immobiliare;  
Sud: cortile comune.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Cucina indipendente

Regolarizzabili mediante: Nuova scheda catastale

Descrizione delle opere da sanare: Rendere indipendente la cucina dal locale adiacente ora ca-  
mera e non soggiorno

Pratica DOCFA: € 400,00

Oneri Totali: € 400,00

**Identificativo corpo: Box.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6] sito in frazione: Brusuglio, Via Adamello 3**

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] Residenza: Via Adamello 3 Cormano - Stato Civile: Coniugata  
con [redacted] Regime Patrimoniale: Comunione Legale dei beni - Ulteriori informazioni sul  
debitore: Il matrimonio non è stato registrato in Italia

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] **piena proprietà**

Cod. Fisca [redacted] residenza: Cormano - Via Adamello 3 - Stato Civile: coniugato  
 co [redacted] regime Patrimoniale: comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debito:  
 tore: Il matrimonio non è stato registrato in Italia

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted], foglio 16, particella 292, subalterno 4, indirizzo  
 Via Adamello 3, piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq., superficie mq. 14,00, rendita € 40,49

Derivante da: Costituzione

Millesimi di proprietà di parti comuni: 4,25/1000

Confini: Nord - cortile comune; Est - Sud - Ovest - altra unità immobiliare

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

Brusuglio è una frazione del comune lombardo di Cormano, di cui costituisce tutta la striscia meridionale al di là dell'autostrada A4. Il Comune di Cormano è situato al confine nord di Milano, lungo il torrente Seveso, ed è compreso tra i territori di Milano, Novate Milanese, Bollate, Paderno Dugnano, Cusano Milanino e Bresso. E' un centro dell'hinterland milanese, ormai assorbito dalla periferia della metropoli cui è collegato tramite le principali infrastrutture come la SP35 Milano-Como, A4 Torino-Venezia, Strada Statale dei Giovi (Comasina), e con i trasporti, dalle Ferrovie Nord Milano con la nuovissima Stazione Cormano – Cusano Milanino, ATM Autolinea 83 Milano/Niguarda-Bresso-Brusuglio, ATM Autolinea 620 Milano Stazione Centrale-Senago, ATM Metrotranvia Milano-Limbiate, ATM Metrotranvia Milano-Desio, ATM 705 Cormano-Milano via Ippocrate, ATM 708 Bresso-Sesto Rondò M1, ATM 729 Cormano-Cusano Milanino-Sesto FS M1. E' composto da 4 principali quartieri, Ospitaletto, Brusuglio, Molinazzo e Fornasè, il territorio si estende fino all'ingresso del Parco Nord, del Parco della Balossa, e ha al suo interno altri due grandi parchi, il Parco dell'Acqua e il Parco della Villa Gioiosa. Ha due zone storiche molto caratteristiche, quella del Centro e quella nei pressi della Villa Manzoni. Tutti i suoi quartieri sono serviti da asili nido, scuole materne, scuole elementari e medie, diversi supermercati in tutte le frazioni e il Centro Commerciale Coop sulla Strada Statale dei Giovi.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale Maggiore (Km. 2,50), Farmacie (entro mt. 200), supermercati (tra mt. 200 e Km. 1,00), Uffici Postali (entro mt. 500), Banche - più Istituti - (entro mt. 500), Scuole dell'Infanzia (tra mt. 700 e Km. 2,00), Scuole Primarie (tra mt. 800 e Km. 2,00), Scuole Secondarie di Primo Grado (entro Km. 1,50)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Cusano Milanino-Bresso-Paderno Dugnano-Cinisello Balsamo-Sesto San Giovanni.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Villa Manzoni costituì la residenza estiva dello scrittore e della sua famiglia che dal 1813 abitava stabilmente a Milano in via Morone. Qui Alessandro Manzoni iniziò nel 1821 "I Promessi Sposi".

**Principali collegamenti pubblici:** Linea Autobus 873 - Ospedale Maggiore/Comasina M3 entro mt. 250, Trenord S2 Mariano Comense/Rogoredo M3 entro mt. 250, Trenord S4 Lentate sul Seveso/Cadorna M2 entro mt. 250, Linea Autobus Z301 Milano/Bergamo entro mt. 250

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: Appartamento con cantina e solaio**

**Abitazione di tipo civile [A/2] sito in Cormano (Milano), Via Adamello 3**

**Identificativo corpo: Box**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6] sito in Cormano (Milano), Via Adamello 3**

Occupati dal debitore e dai suoi familiari

Note: Attualmente l'immobile è libero e disabitato. Dietro mia richiesta, in quanto impossibilitata ad accedere all'immobile, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Simona Caterbi ha nominato il custode nella persona dell'Avvocato Pancrazio Timpano

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva; a favore di Unicredit Banca Società per azioni contro [redacted] rivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 295.920,00; Importo capitale: € 197.280,00 ; a rogito di Notaio Tornambè Massimiliano in data 22/12/2006 ai nn. 7565/3731; Iscritto a Milano 2 in data 05/01/2007 ai nn. 2632/987. Durata 30 anni.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento con cantina e solaio e Box

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di Condominio di Via Adamello 3 Cormano Milano contro [redacted] rivante da: Atto esecutivo o Cautelare-Verbale pignoramento immobili ; a rogito di Ufficiale Giudiziario in data 24/03/2015 ai nn. 12326 trascritto a Milano 2 in data 16/04/2015 ai nn. 33753/22392;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento con cantina e solaio e Box

Il pignoramento è da intendersi fino alla concorrenza di €. 4.844,32 oltre interessi e spese.

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:****Identificativo corpo:** Appartamento con cantina e solaio**Abitazione di tipo civile [A/2] sito in Cormano (Milano), Via Adamello 3****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** €. 2.041,13**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:** €. 4.881,37**Millesimi di proprietà:** per l'appartamento 30,7/1000 di riscaldamento 33,72/1000**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Unità non accessibile ai soggetti diversamente abili in quanto lo stabile non dispone di ascensore.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** G 196.71 kWh/mq.a**Note Indice di prestazione energetica:** Nessuna**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**Identificativo corpo:** Box**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6] sito in Cormano (Milano), Via Adamello 3****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** €. 96,80**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:** €. 395,98**Millesimi di proprietà:** 4,25/1000**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente perché non richiesto**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**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:****Proprietari** [redacted] **proprietari ante ventennio al 09/03/2005**

In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Moretti Luisa, in data 02/08/1988, ai nn. 40240/6355; trascritto a Milano 2, in data 11/08/1988, ai nn. 67013/48826.

**Proprietario** [redacted] **dal 08/02/2005 al 05/01/2007**. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Venezia Stefano, in data 28/02/2005, ai nn. 58640/7102; trascritto a Milano 2, in data 09/03/2005, ai nn. 31941/15898.**Proprietari:** [redacted] **dal 22/12/2006 ad oggi (attuali proprietari)**. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Tornambè Massimiliano, in data 22/12/2006, ai nn. 7564/3730; trascritto a Milano 2, in data 05/01/2007, ai nn. 2631/1330.**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento con cantina e solaio e Box**7. PRATICHE EDILIZIE:****Abitazione di tipo civile [A/2] sito in frazione: Brusuglio, Via Adamello 3****Numero pratica:** Domanda di costruzione n.° 1196 del 30/12/1958**Intestazione:** [redacted]**Tipo pratica:** Concessione Edilizia**Per lavori:** Costruzione di edificio in mattoni pieni soletta in c.a. e cotto; tetto in legno scale in c.a. pilastri e travi di spina

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/12/1958 al n. di prot. 1196

Rilascio in data 17/11/1959 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 05/01/1960 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento con cantina e solaio e Box

**Abitazione di tipo civile [A/2] sito in frazione: Brusuglio, Via Adamello 3**

Numero pratica: Opere interne

Intestazione

Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n.° 47)

Per lavori: Demolizione di parete per la formazione di apertura provvisoria, di collegamento, tra i due appartamenti esistenti.

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/10/1987 al n. di prot. 15932

NOTE: La pratica prevedere il rilascio dell'autorizzazione per silenzio-assenso.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento con cantina e solaio

**Abitazione di tipo civile [A/2] sito in frazione: Brusuglio, Via Adamello 3**

Numero pratica: Concessione per esecuzione lavori edili 38/2003

Intestazione

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Frazionamento immobiliare

Oggetto: variante

Presentazione in data 08/04/2003 al n. di prot. 8743

Rilascio in data 12/06/2003 al n. di prot. 14868

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento con cantina e solaio

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6]**

Numero pratica: Concessione in sanatoria per opere edilizie abusive n.° 789/01

Intestazione

Tipo pratica: Concessione Edilizia in sanatoria

Per lavori: Cambio di destinazione d'uso da ripostiglio a box

Presentazione in data 30/03/1987 al n. di prot. 4765

Rilascio in data 02/02/2001 al n. di prot. 3043

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo civile [A/2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Ampliamento della zona cucina rendendola abitabile e disimpegnata dai locali adiacenti.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Spostamento muro divisorio tra camera e cucina, apertura vano porta nel disimpegno

Sanzione amministrativa ed espletamento dell'incarico da parte di tecnico abilitato: € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento con cantina e solaio

### 7.2 Conformità urbanistica:

**Abitazione di tipo civile [A/2]**

Note sulla conformità: Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento con cantina e solaio



Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A/2]** di cui al punto **Appartamento con cantina e solaio**

L'unità immobiliare è sita al quinto piano senza ascensore di una palazzina di 6 piani fuori terra, di cui 5 per residenza ed il piano terra destinato a cantine, box e locali tecnici.

L'appartamento è costituito da due camere una delle quali con balcone, un locale soggiorno, una cucina abitabile ed un bagno in luce, appartengono all'unità abitativa anche un solaio al piano sesto (sottotetto) ed una cantina al piano terra.

Le condizioni dell'appartamento sono buone ad esclusione di una macchia di infiltrazione dal sottotetto nel locale soggiorno.

I pavimenti sono in parquet prefinito in tutti i locali ad esclusione della cucina e del bagno. In questi locali i pavimenti sono in piastrelle di ceramica così come le pareti sono rivestite in piastrelle di ceramica per un'altezza di circa mt. 2.20. Le porte interne sono in legno bianco con specchiatura in vetro ed i serramenti esterni sono in legno con vetro singolo, le tapparelle sono in plastica, la porta d'ingresso è del tipo blindato. Il riscaldamento è centralizzato ed i terminali sono forniti di valvole termostatiche con contabilizzatore.

Il Solaio è posto d'angolo ha una superficie di circa mq. 9,00 con una altezza massima di mt. 2,60 e minima di mt. 1,00 la pavimentazione è in battuto di cemento, la porta è in ferro con serratura.

La cantina ha accesso diretto dal cortile ha dimensione di circa mq. 4,50 ed un'altezza interna di mt. 2,30 la porta è in ferro e vetro, la pavimentazione è in battuto di cemento.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 **Proprietà**

Cod. Fiscale

Residenza: Via Adamello 3 Cormano - Stato Civile: coniugata con

Regime Patrimoniale: Comunione legale dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Il matrimonio non è stato registrato in Italia

Eventuali comproprietari: Nessuno

#### 2. Quota e tipologia del diritto

1/2 d. **Piena proprietà**

Cod. Fiscale

Residenza: Cormano - Via Adamello 3 - Stato Civile: coniugato con

Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Il matrimonio non è stato registrato in Italia

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **85,00**

E' posto al piano 5, ha un'altezza utile interna di circa m. mt. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 6

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'intero immobile è in buono stato di manutenzione, l'amministrazione dello stabile è affidata allo Studio Amministrazione Rag. Rodolfo di Bisceglie - Via Teano, 1 - Milano - tel. 02.6457942 - e-mail: ammdb@tin.it

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie viene calcolata tenendo conto dei muri esterni al 100% ed i muri di confine con altre proprietà e/o parti comuni al 50% come da DPR 138/98. La superficie della cantina è computata pari a 0.25 come accessorio non comunicante mentre la superficie del solaio è computata fino all'altezza usufruibile di mt. 1,50 e computata pari a 0.25 come accessorio non comunicante.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	74,00	1,00	74,00
Solaio	sup lorda di pavimento	6,00	0,25	1,50
Cantina	sup lorda di pavimento	5,00	0,25	1,25
		<b>85,00</b>		<b>76,75</b>

**Criteria 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°/2015

Zona: Cormano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Valore di mercato max (€/mq): 1800

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: caldaia condominiale

Potenza nominale: 214 kW

Epoca di realizzazione/adequamento: 2010

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

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

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6]** di cui al punto **Box**

Il box è sito al piano terreno non ha dimensioni molto grandi misura (nella parte utile) mt. 3,82x mt. 3,00 la porta è costituita da due battenti in ferro e vetro per un'ampiezza totale di circa mt. 2,20. L'altezza interna è di mt. 2,30, la pavimentazione è in battuto di cemento.

**1. Quota e tipologia del diritto**1/2 di  proprietà

Residenza: Via Adamello 3 Cormano - Stato Civile: Coniugata con

Regime Patrimoniale: Comunione Legale dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Il matrimonio non è stato registrato in Italia  
Eventuali comproprietari: Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di piena proprietà

Cod. Fiscale: Residenza: Cormano - Via Adamello 3 - Stato Civile: coniugato con  
Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Il matrimonio non è stato registrato in Italia  
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **14,00**

E' posto al piano: P.T.

ha un'altezza utile interna di circa m. mt. 2,20

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'intero immobile è in buono stato di manutenzione, l'amministrazione dello stabile è affidata allo Studio Amministrazione Rag. Rodolfo di Bisceglie - Via Teano, 1 - Milano - tel. 02.6457942 - e-mail: ammdb@tin.it

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	14,00	1,00	14,00
		<b>14,00</b>		<b>14,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2°-2015

Zona: Cormano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1200

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

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

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

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

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Stima finanziaria per Capitalizzazione del Reddito

Stima Sintetica Comparativa Parametrica (semplificata)

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;

Uffici del registro di Milano - Agenzia Entrate 2;

Ufficio tecnico di Cormanò;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

TEMA Territori Mercato Ambiente n.° 48 2° semestre 2015

Agenzia del Territorio 2° semestre 2015

Borsino Immobiliare settembre 2016;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

€/mq. 1.200,00/1.500,00

€/mq. 1.350,00/1.900,00

€/mq. 1.000,00/1.650,00.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Appartamento con cantina e solaio. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	74,00	€ 1.500,00	€ 111.000,00
Solaio	1,50	€ 1.500,00	€ 2.250,00
Cantina	1,25	€ 1.500,00	€ 1.875,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 115.125,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 92.100,00
<b>Valore medio del corpo</b>			<b>€ 103.612,50</b>
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 103.612,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 103.612,50

#### Box. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	14,00	€ 1.200,00	€ 16.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 16.800,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 21.000,00
<b>Valore medio del corpo</b>			<b>€ 18.900,00</b>
Valore Accessori			€ 0,00

Valore complessivo intero

€ 18.900,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 18.900,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento con cantina e solaio	Abitazione di tipo civile [A2]	76,75	€ 103.612,50	€ 103.612,50
Box	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	14,00	€ 18.900,00	€ 18.900,00

**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% )	€ 6.125,63
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 5.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.900,00
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:	€ 108.486,88
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 98.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 108.500,00

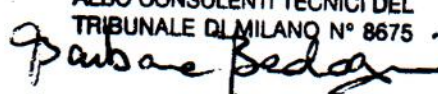
**Allegati:**

Iscrizione, Trascrizioni, Sequestri conservativi gravanti sul bene  
 Documentazione Catastale  
 Documentazione Comunale  
 Documentazione Fotografica  
 Agenzia delle Entrate  
 Certificazione Energetica  
 Documenti Amministrazione  
 Certificazioni anagrafiche  
 Attestazione corrispondenza

Data generazione:  
 10-10-2016

L'Esperto alla stima  
**Barbara Bedogni**

**Arch. BARBARA BEDOGNI**  
 ORDINE ARCHITETTI PROV. MILANO N° 5280  
 ALBO CONSULENTI TECNICI DEL  
 TRIBUNALE DI MILANO N° 8675



Data: 13/05/2016 - n. T104641 - Richiedente: BDGBBR59R66F205G

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Milano**

Dichiarazione protocollata n. 000313897 del 18/03/2003  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Cormano  
Via Adamello

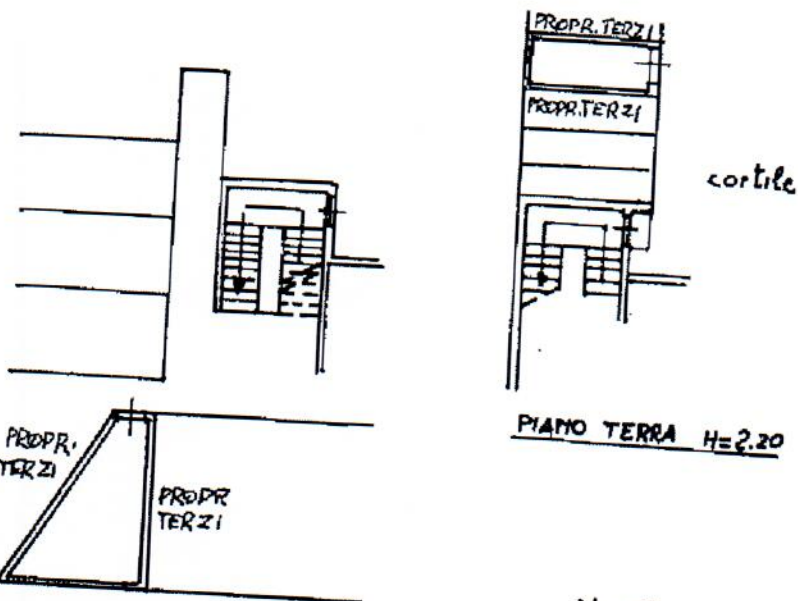
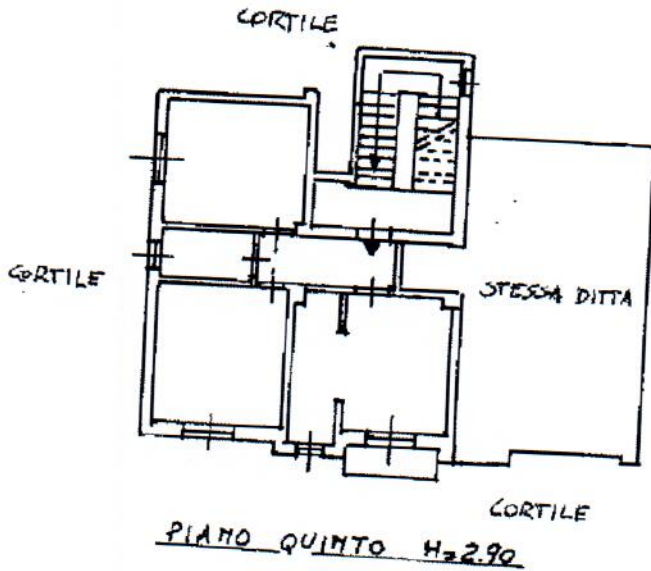
civ. 3

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 16  
Particella: 292  
Subalterno: 709

Compilata da:  
Ghioni Livio  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Milano

N. 2515

Scheda n. 1      Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/05/2016 - Comune di CORMANO (DU13) - < Foglio: 16 - Particella: 292 - Subalterno: 709 >  
VIA ADAMELLO n. 3 piano: 1-5-6;

Ultima planimetria in atti

Data: 13/05/2016 - n. T104641 - Richiedente: BDGBBR59R66F205G  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

MODULARIO  
P. n. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

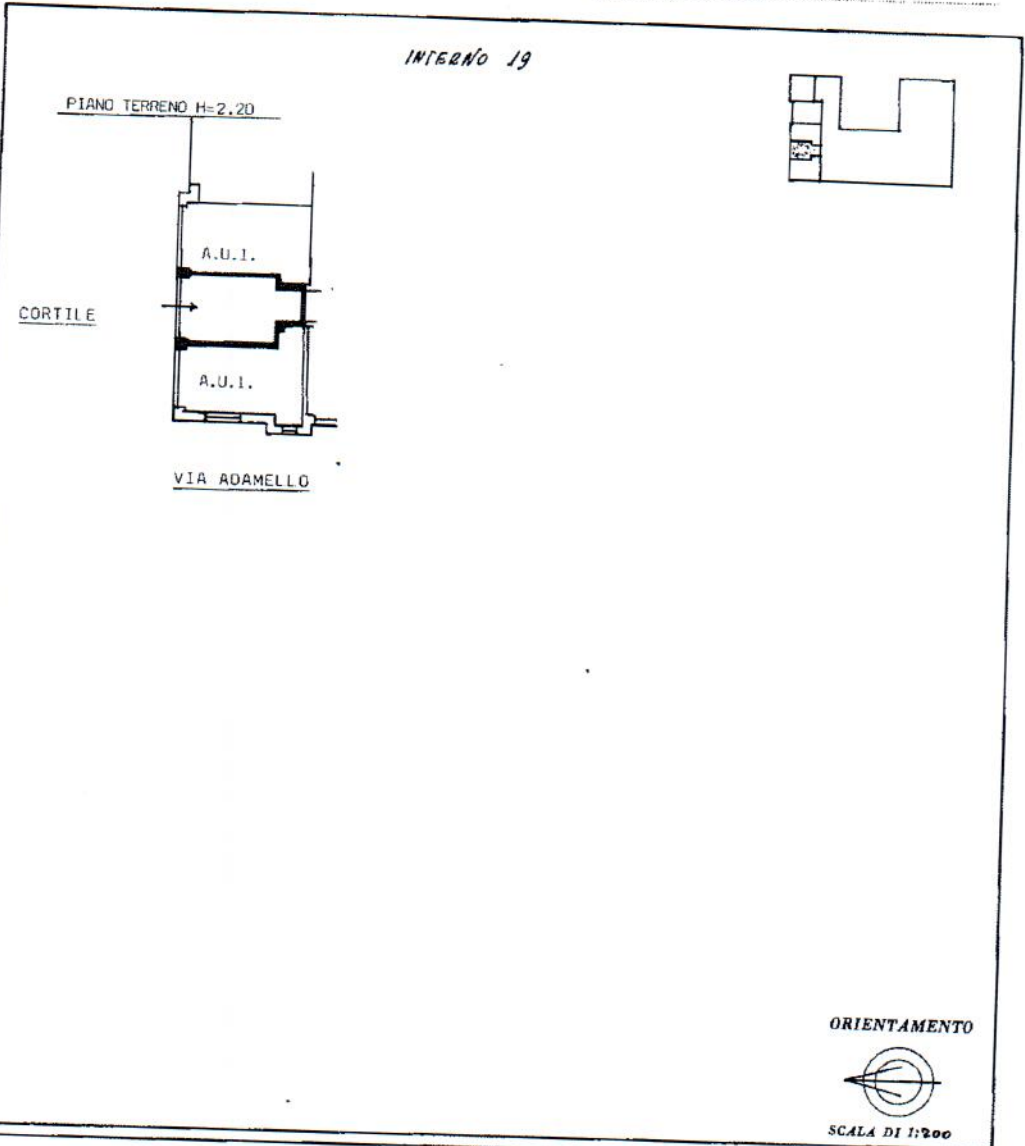
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire  
200

(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1976, N. 657)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CORMANO Via ADAMELLO n. 3  
Ditta AVANZI PIETRO-NATO A. MONTECCHIO EMILIA (RE) DOMICILIATO IN MILANO VIA SALVAGNO L. N. 12 C.F. VNZPTRL7507F463Z  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO

INTERNO 19



10 metri

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N°	65511	PARTITA FOGLIO	16
		MAPPALE	292
		SUB.	1

Compilata dal GEOM. PIETRO BERTA  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI N° 5344  
della Provincia di MILANO

DATA 26/3/1987

Firma: Geo. Pietro Berta

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/05/2016 - Comune di CORMANO (D013) - Foglio: 16 - Particella: 292 - Subalterno: 4 >  
VIA ADAMELLO n. 3 piano: T;

Ultima planimetria in atti