
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Dobank S.p.a.**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **2748/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-01-2017 ore 10:40

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. SERGIO ROSSETTI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - APPARTAMENTO PIANO 3 PIU' CANTINA PIANO S1

Esperto alla stima: Isabella Tangari
Codice fiscale: TNGSLL67D41F205B
Studio in: Via La Marmora 18 - 20122 Milano
Telefono: 025460390
Email: isabella.tangari@gmail.com
Pec: tangari.9110@oamilano.it
Custode: Avv. Alessandro D'Alessandro



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA FEBO BORROMEO, 9 - CASSANO D'ADDA - Cassano D'adda (Milano) - 20062

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO 3 PIU' CANTINA PIANO S1

Corpo: A APPARTAMENTO PIANO TERZO PIU' CANTINA PIANO INTERRATO

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 16, particella 201, subalterno 12

2. Stato di possesso

Bene: VIA FEBO BORROMEO, 9 - CASSANO D'ADDA - Cassano D'adda (Milano) - 20062

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO 3 PIU' CANTINA PIANO S1

Corpo: A APPARTAMENTO PIANO TERZO PIU' CANTINA PIANO INTERRATO

Possesso: Occupato dai debitori e familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA FEBO BORROMEO, 9 - CASSANO D'ADDA - Cassano D'adda (Milano) - 20062

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO 3 PIU' CANTINA PIANO S1

Corpo: A APPARTAMENTO PIANO TERZO PIU' CANTINA PIANO INTERRATO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA FEBO BORROMEO, 9 - CASSANO D'ADDA - Cassano D'adda (Milano) - 20062

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO 3 PIU' CANTINA PIANO S1

Corpo: A APPARTAMENTO PIANO TERZO PIU' CANTINA PIANO INTERRATO

Creditori Iscritti: Dobank Sp.a. (Unicredit Credit Management Bank SpA), CORDUSIO RMBS UCI-FIN SRL BANCA, CONDOMINIO BORROMEO CONDOMINIO, Banca per la casa SPA (iscritto non intervenuto)

5. Comproprietari

.

Beni: VIA FEBO BORROMEO, 9 - CASSANO D'ADDA - Cassano D'adda (Milano) - 20062

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO 3 PIU' CANTINA PIANO S1

Corpo: A APPARTAMENTO PIANO TERZO PIU' CANTINA PIANO INTERRATO

Proprietari: OMISSIS – CONIUGATO in Camerun in data 5.2.2004, matrimonio non trascritto in italia , OMISSIS - NUBILE

Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali



Bene: VIA FEBO BORROMEO, 9 - CASSANO D'ADDA - Cassano D'adda (Milano) - 20062

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO 3 PIU' CANTINA PIANO S1

Corpo: A APPARTAMENTO PIANO TERZO PIU' CANTINA PIANO INTERRATO

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA FEBO BORROMEO, 9 - CASSANO D'ADDA - Cassano D'adda (Milano) - 20062

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO 3 PIU' CANTINA PIANO S1

Corpo: A APPARTAMENTO PIANO TERZO PIU' CANTINA PIANO INTERRATO

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA FEBO BORROMEO, 9 - CASSANO D'ADDA - Cassano D'adda (Milano) - 20062

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO 3 PIU' CANTINA PIANO S1

Prezzo da libero: € 100.000,00

Prezzo da occupato: € 80.000,00



Beni in **Cassano D'adda (Milano)**
Località/Frazione **CASSANO D'ADDA**
VIA FEBO BORROMEO, 9

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO 3 PIU' CANTINA PIANO S1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A APPARTAMENTO PIANO TERZO PIU' CANTINA PIANO INTERRATO.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: CASSANO D'ADDA, VIA FEBO BORROMEO, 9

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: VIA FEBO BORROMEO 9 - CASSANO D'ADDA - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: non noto - Data Matrimonio: 05-02-2004 in Camerun non trascritto in Italia - Ulteriori informazioni sul debitore: L'unità è di proprietà al 50% di OMISSIS al 50% di OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: VIA FEBO BORROMEO 9 CASSANO D'ADDA
Stato Civile: NUBILE - Ulteriori informazioni sul debitore: L'unità è di proprietà al 50% di OMISSIS e al 50% di OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **OMISSIS** nato in CAMERUN il 20/01/1984, **OMISSIS** nata in CAMERUN il 25/01/1977, foglio 16, particella 201, subalterno 12, indirizzo VIA FEBO BORROME, 9, piano 3/S1, comune CASSANO D'ADDA, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 VANI, superficie 90 MQ, rendita € 258,23

Derivante da: COMPRAVENDITA: SCRITTURA PRIVATA del 21/01/2005 , REP 5249/3618 ,Trascrizione n. 8594/4451 del 21/01/2005 - NOTAIO STEFANO SAPUPPO DI BINASCO (MI).

Si precisa che nell'atto di compravendita in data 21.1.2005 il Sig. OMISSIS si dichiarava "ce-libe" mentre dal certificato di matrimonio risulta coniugato in Camerun in data 5.2.2004

Millesimi di proprietà di parti comuni: 87,00

Confini:

APPARTAMENTO: nord scivolo comune, Sud scale/altra unità, Est cortile comune, altra unita/cortile comune

CANTINA: Nord altra unità, Sud altra unità, Est cortile comune, Ovest corridoio comune

Conformità catastale:

Note sulla conformità catastale: Lo stato dei luoghi rilevato è conforme alla scheda catastale depositata



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare si trova a CASSANO D'ADDA paese situato nella zona Nord/Est di Milano, in un quartiere semicentrale. Il quartiere è costituito da palazzine ad uso residenziale di 3/4 piani fuori terra. Le condizioni del quartiere si possono definire normali.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole 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: CAMPO SPORTIVO MAZZOLA (BUONA)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: NESSUNO.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: AUTOBUS DALLA STAZIONE Z 405, Z407 700 METRI

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dai debitori

Note: Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, a seguito di interrogazioni effettuate all'Anagrafe Tributaria, non risulta registrato nessun contratto di locazione in cui gli esecutati in oggetto figurano in qualità di dante causa. (vedi allegato)

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 Credit Management Bank SpA con-



tro OMISSIS; Derivante da: 176 - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 280.000,00; Importo capitale: € 140.000,00 ; Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 25/01/2005 ai nn. 8595/1781

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di **CORDUSIO RMBS UCIFIN SRL BANCA** contro OMISSIS; Derivante da: 726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 19/11/2015 ai nn. 115293/74835;

- **Pignoramento** a favore di **CONDOMINIO BORROMEO CONDOMINIO** contro OMISSIS; Derivante da: 726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 21/11/2012 ai nn. 114315/77057;

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: 2.405,69 €

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Installazione delle valvole di regolazione del calore e contabilizzazione dei consumi individuali: 4.741,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: 23.025,00 €. Si precisa che le spese condominiali insolute sono così suddivise: - SPESE OMISSIS € 19.853,33 - ALTRI CONDOMINI € 3.172,55

Millesimi di proprietà: 87,00

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'unità non è accessibile ai disabili , in quanto è posta al terzo piano senza ascensore

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: NON PRESENTE

Note Indice di prestazione energetica: Secondo quanto previsto dall'ART 3, PUNTO 3.4 del Decreto dirigente unità organizzativa 30 luglio 2015 - n. 6480 e d.g.r. 3868 del 17 luglio 2015, (che recepisce i Decreti interministeriali del 26 giugno 2015 attuativi del D.Lgs 192/2005 così come modificato dalla L. 90/2013) al punto 3.b 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". Inoltre al punto 4 del d.g.r. 3868 si legge " Condizioni per la pubblicazione di annunci immobiliari a) 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 si applica a tutti gli annunci pubblicati su giornali, manifesti, volantini, siti web, trasmessi..... ecc.). Tale obbligo 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. In ultimo secondo quanto previsto dal D.d.u.o. 18 gennaio 2016 - n. 224 al punto 1.1. 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" Da quanto sopra si deduce che per gli immobili sottoposti a pignoramento immobiliare non è necessario produrre l'APE. Infine si precisa che la normativa vigente, Decreto dirigente unità organizzativa 30 luglio 2015 - n. 6480 - Art 11.8 precisa che "L'Attestato di Prestazione Energetica ha una idoneità massima di 10 anni a partire dalla data di registrazione della pratica nel Catasto Energetico Edifici Regionale. L'idoneità dell'Attestato decade prima del periodo sopra indicato a seguito di interventi che modifichino la prestazione energetica dell'unità immobiliare o nel caso di variazione della destinazione d'uso. A tal fine, nel caso di trasferimento e di locazione di edifici, già dotati di Attestato di Prestazione Energetica, dovrà essere inserito nell'atto, per dichiarazione resa dall'alienante o dal locatore, l'inesistenza di cause determinative delle decadenze di cui sopra. La validità temporale massima è altresì subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica degli impianti tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento previste dai provvedimenti regionali attuativi dell'articolo 9 della Legge regionale 11 dicembre 2006 - n. 24 e s.m.i.. Nel caso di mancato rispetto di dette disposizioni, l'APE decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica. Da quanto sopra si deduce che la validità dell'APE al momento della vendita sarà decaduta, poichè l'impianto non sarà stato oggetto degli opportuni controlli, visto che le vendite di tali unità immobiliari avvengono molti mesi dopo il sopralluogo in base al quale è stato redatto l'APE. Il sottoscritto Perito prende atto dell'attuale normativa e, al fine di non gravare sulla procedura con inutili costi, non procede alla redazione del documento. Qualora il Giudice lo ritenesse necessario l'APE potrà essere prodotto prima della vendita. In ultimo il Presidente, Dott. Cesare De Sapia, ha confermato che la sezione non richiede più l'ape.

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

Avvertenze ulteriori: Da un'indagine esperita presso la cancelleria Civile del Tribunale di Milano NON risulta altro procedimento pendente su OMISSIS e nessun contenzioso civile (vedi certificato allegato).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: BERTOLETTI Daniela nata a MILANO il 20/02/1961, ZANCHI Giacomo nato a SPIRANO il 15/07/1958 **proprietario/i ante ventennio al 25/01/2005**. In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO ZABBAN FILIPPO, in data 26/10/1988, ai nn. 2775; trascritto a MILANO 2, in data 25/11/1988, ai nn. 88953/62756.

Titolare/Proprietario: OMISSIS nato in CAMERUN il 20/01/1984, OMISSIS nata in CAMERUN il 25/01/1977 dal 25/01/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO SAPUPPO STEFANO, in data 25/01/2005, ai nn. 5249/3618; trascritto a MILANO 2, in data 25/01/2005, ai nn. 8594/4451.



7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: ART. 26 OPERE INTERNE
 Intestazione: BERTOLETTI DANIELA
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
 Per lavori: MODIFICHE INTERNE
 Oggetto: Manutenzione straordinaria
 Presentazione in data 15/11/1988 al n. di prot. 13354

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]****Note sulla conformità:**

Nessuna

Note sulla conformità edilizia: L'unità è conforme all'ultima pratica edilizia protocollata

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	P.G.T.
In forza della delibera:	C.C. 60 DEL 17.07.2013
Zona omogenea:	CITTA' CONSOLIDATA - AREA AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
Norme tecniche di attuazione:	CITTA' CONSOLIDATA - ART. 44 - TESSUTO CHIUSO A MEDIA E ALTA DENSITA' Tessuto a prevalente destinazione residenziale, a medi-alta densità, caratterizzato da edifici in linea o a corte pluripiano, con fronte continuo su strada, altezza variabile, generalmente superiore a 3/4 piani fuori terra Destinazione principale: residenza F1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
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:	40%
Altezza massima ammessa:	14 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI



Note sulla conformità:

Nessuna.

L'immobile è conforme alla destinazione urbanistica vigente.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A APPARTAMENTO PIANO TERZO PIU' CANTINA PIANO INTERRATO**

L'unità oggetto di pignoramento (appartamento al piano terzo più cantina al piano interrato) è situata in una palazzina ad uso residenziale, con cortile interno, di n. 4 piani fuori terra più un piano interrato, situata nella periferia Nord/Est di Milano, a Cassano D'Adda in Via Febo Borromeo, 9, zona centrale. La palazzina è ante 1 Settembre 1967 e successivamente nel 1988 l'unità immobiliare in oggetto ha subito modifiche interne con regolare autorizzazione edilizia, la facciata è in intonaco plastico e mattoncini a vista con zoccolatura in marmo, i serramenti sono in legno con tapparelle in plastica, i balconi hanno ringhiera in ferro.

L'ingresso alla palazzina avviene da Via Febo Borromeo attraverso un cancello pedonale che porta al cortile comune e da qui attraverso un portone in alluminio e vetro si arriva alla scala dove è situata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Il bene pignorato è costituito da:

APPARTAMENTO PIU' CANTINA – PIANO 3/S1 (fg. 16, part.201, sub 12)

L'unità immobiliare pignorata è costituita da tre locali più servizi al piano terzo (ingresso, soggiorno-pranzo, camera 1, camera 2, cucina, bagno).

INGRESSO/CORRIDOIO: pavimento in piastrelle; muri intonacati a civile e tinteggiati colore bianco, soffitto intonacato e tinteggiato colore bianco, porta di ingresso blindata.

SOGGIORNO-PRANZO: pavimento in piastrelle, muri intonacati a civile e tinteggiati colore bianco, soffitto intonacato e tinteggiato colore bianco, il soggiorno /pranzo si affaccia su un balcone, porta in legno e vetro.

CUCINA: pavimento in piastrelle, muri parte rivestiti in parte in piastrelle, in parte intonacati, soffitto intonacato e tinteggiato colore bianco, in cucina si ha uno scaldabagno a gas per l'acqua calda sanitaria, si ha il foro con griglia per le eventuali perdite di monossido di carbonio, come da normativa vigente, porta in legno e vetro, la cucina si affaccia su un balcone;

CAMERA 1: pavimento in piastrelle; muri intonacati a civile e tinteggiati colore bianco, soffitto intonacato e tinteggiato colore bianco, porta in legno e vetro, la camera si affaccia su un balcone;

CAMERA 2: pavimento in piastrelle; muri intonacati a civile e tinteggiati colore rosa, soffitto intonacato e tinteggiato colore bianco, porta in legno e vetro, la camera si affaccia su un balcone;

BAGNO: pavimento in piastrelle; muri rivestiti in piastrelle, soffitto intonacato a civile e tinteggiato colore bianco, porta in legno e vetro.

Il bagno è a cinque elementi (water, bidet, lavabo, doccia, vasca).

Al piano interrato si ha una cantina di proprietà con pavimento in battuta di cemento e porta in legno.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: VIA FEBO BORROMEIO 9 - CASSANO D'ADDA - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: Non noto, matrimonio non trascritto in Italia - Data Matrimonio: 05-02-2004 - Ulteriori informazioni sul debitore: L'unità è di proprietà al 50% di OMISSIS e al 50% di OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

Cod. Fiscale: OMISSIS- Residenza: VIA FEBO BORROMEO 9 CASSANO D'ADDA – Stato Civile: Nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **97,00**

E' posto al piano: 3/S1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1988

ha un'altezza utile interna di circa m. 297

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi, di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare è in discrete condizioni, ma necessita di una sistemazione delle pareti e una sistemazione degli impianti.

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

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
Pareti esterne	rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: battuta di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: marmo condizioni: buone
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio



Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni: **sufficienti**
conformità: **non è stato reperito il certificato di conformità**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti** conformità: **non è stato reperito il certificato di conformità****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per calcolare la superficie vendibile si è proceduto al calcolo della superficie commerciale considerando i muri esterni al 100% e i muri di confine al 50%. In seguito per determinare la Superficie convenzionale vendibile si sono applicati dei coefficienti correttivi alle singole S.L.P. Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
APPARTAMENTO PIANO 3	sup lorda di pavimento	81,40	1,00	81,40
BALCONE 1	sup lorda di pavimento	8,00	0,25	2,00
BALCONE 2	sup lorda di pavimento	2,60	0,25	0,65
CANTINA PS1	sup lorda di pavimento	5,00	0,25	1,25
		97,00		85,30

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: SECONDO /2015

Zona: CASSANO D'ADDA CENTRALE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: APPARTAMENTO PIU" CANTINA

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Valore di mercato max (€/mq): 1400

Impianto elettrico:



Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento NON NOTA

Impianto non a norma.

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: CENTRALIZZATO

Epoca di realizzazione/adeguamento: NON NOTA

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.

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:

SINTETICO COMPARATIVA:

considerando tutti gli aspetti (ubicazione, consistenza, anno di costruzione, qualità, posizione, condizioni e stato occupazionale delle unità immobiliari) si procede al calcolo della seguente stima in base al più probabile valore di mercato al mese di **NOVEMBRE 2016** secondo il criterio sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.



Il valore di mercato é il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberamente cedente ad un'altra liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano - Comune Cassano D'Adda;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Comune di Cassano D'Adda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Agenzia Entrate omi - abitazione di tipo economico qualità NORMALE secondo semestre 2015 - €. 1.200,00-1.400,00 - Zona B1 - centro urbano

Borsa Immobiliare osservatorio immobiliare di Milano - appartamenti vecchi da ristrutturare, primo semestre 2016 - €.1.100,00 -1.550,00 - Cassano d'Adda Centro;

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

Agenzie immobiliari di zona - appartamenti simili €. 1.250,00 - 1.650,00.

8.3 Valutazione corpi:

A APPARTAMENTO PIANO TERZO PIU' CANTINA PIANO INTERRATO. 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>
APPARTAMENTO PIANO 3	81,40	€ 1.300,00	€ 105.820,00
BALCONE 1	2,00	€ 1.300,00	€ 2.600,00
BALCONE 2	0,65	€ 1.300,00	€ 845,00
CANTINA PS1	1,25	€ 1.300,00	€ 1.625,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 110.890,00
Valore corpo			€ 110.890,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 110.890,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 110.890,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A APPARTAMENTO PIANO TERZO PIU' CANTINA PIANO INTERRATO	Abitazione di tipo economico [A3]	85,30	€ 110.890,00	€ 110.890,00



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%) € 5.544,50

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: € 4.800,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'UNITA' IMMOBILIARE PER LA CONFORMAZIONE E LA PRESENZA DI UN SOLO WC NON E' COMODAMENTE DIVISIBILE

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 100.545,50

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 80.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 100.000,00

Data generazione:
19-10-2016

L'Esperto alla stima
Isabella Tangari

