
Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

N° Gen. Rep. **122/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27/03/2017 ore 10:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIA GABRIELLA MENNUNI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO UNICO: Villetta a Schiera e Box

Più probabile valore di
mercato:

- se libero: € 241.000,00

- se occupato: € 180.750,00

Conf. Catastale: No, sanabile
con DOCFA

Conf. Edilizia: No, sanabile con
CILA in sanatoria

Conf. Urbanistica: Si

Ante 67: no

Contratti di Locazione: no

Continuità delle trascrizioni: Si

Esperto alla stima: **Arch. Giuseppe Mazzeo**

Codice fiscale: MZZGPP69A02F158T

Partita IVA: 13113020153

Studio in: Via C. Gluck 13 - 20125 Milano

Telefono: 0236508735

Email: mazzeo@aarch-mi.com

Pec: mazzeo.10374@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Papa Giovanni XXIII, 7 - Cassano D'Adda (Milano) - 20062

Lotto: UNICO Villetta a Schiera e Box

Corpo 1: Abitazione in villini PT P1 P2

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali: foglio 7, particella 416, subalterno 1

Corpo 2: Box S1

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

Dati Catastali: foglio 7, particella 416, subalterno 2

2. Stato di possesso

Bene: Via Papa Giovanni XXIII, 7 - Cassano D'Adda (Milano) - 20062

Lotto: LOTTO UNICO Villetta a Schiera e Box

Corpo 1: Abitazione in villini PT P1 P2

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo 2: Box S1

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Papa Giovanni XXIII, 7 - Cassano D'Adda (Milano) - 20062

Lotto: LOTTO UNICO Villetta a Schiera e Box

Corpo 1: Abitazione in villini PT P1 P2

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo 2: Box S1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



4. Creditori Iscritti

Bene: Via Papa Giovanni XXIII, 7 - Cassano D'Adda (Milano) - 20062

Lotto: LOTTO UNICO Villetta a Schiera e Box

Corpo 1: Abitazione in villini PT P1 P2

Creditori Iscritti: Unicredit BANCA S.P.A.

Corpo 2: Box S1

Creditori Iscritti: Unicredit BANCA S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: Via Papa Giovanni XXIII, 7 - Cassano D'Adda (Milano) - 20062

Lotto: LOTTO UNICO Villetta a Schiera e Box

Corpo 1: Abitazione in villini PT P1 P2

Comproprietari: Nessuno

Corpo 2: Box S1

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Papa Giovanni XXIII, 7 - Cassano D'Adda (Milano) - 20062

Lotto: LOTTO UNICO Villetta a Schiera e Box

Corpo 1: Abitazione in villini PT P1 P2

Misure Penali: NO

Corpo 2: Box S1

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Papa Giovanni XXIII, 7 - Cassano D'Adda (Milano) - 20062

Lotto: LOTTO UNICO Villetta a Schiera e Box

Corpo 1: Abitazione in villini PT P1 P2

Corpo 2: Box S1

Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Bene: Via Papa Giovanni XXIII, 7 - Cassano D'adda (Milano) - 20062

Lotto: LOTTO UNICO Villetta a Schiera e Box

Prezzo da libero: € 241.000,00

Prezzo da occupato: € 180.750,00



Beni in **Cassano D'Adda (Milano)**
Via Papa Giovanni XXIII, 7

LOTTO UNICO Villetta a Schiera e Box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo1 : Abitazione in villini PT P1 P2

**Abitazione in villini [A7] sito in Cassano D'Adda (Milano) CAP: 20062,
via Papa Giovanni XXIII, 7**

Quota e tipologia del diritto

1/1 d

Cod. Fiscale: TCivile:

Coniugato in separazione di beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: I 19/02/1973 CF TMSSMN73B59F205A. Foglio 7, particella 416, subalterno 1, indirizzo Via Papa Giovanni XXIII, 7, piano T-1-2, comune Cassano d'Adda, categoria A/7, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 140mq, rendita € 650,74 Euro

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: da atto compravendita redatto dal Notaio Dott. Fabio Gaspare Pantè:

"Coerenze a Corpo: a nord mappali 418, 419 e 420, ad est mappale 417, a sud Via Privata al mappale 423, ad ovest mappale 415."

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Alla luce dei rilievi compiuti in sito e dal confronto degli stessi con la documentazione visionata si rileva la non conformità catastale in quanto si rileva la necessità di rappresentare in planimetria le difformità rispetto allo stato dei luoghi. (Allegato F)

Regolarizzabili mediante: DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Inserimento in planimetria delle difformità rilevate in sede di sopralluogo previa autorizzazione a mezzo Cila in sanatoria.

DOCFA: € 350,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

Identificativo corpo 2: Box S1.

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cassano D'Adda (Milano)
CAP: 20062, via Papa Giovanni XXIII, 7**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Nessuno



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: To. Foglio 7, particella 416, subalterno 2, indirizzo Via Papa Giovanni XXIII, 7, piano S1, comune Cassano d'Adda, categoria C/6, classe 6, consistenza 40 mq, superficie 40mq, rendita € 123,95 Euro

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 Confini: da atto compravendita redatto dal Notaio Dott. Fabio Gaspare Pantè:
 "Coerenze a Corpo: a nord mappali 418, 419 e 420, ad est mappale 417, a sud Via Privata al mappale 423, ad ovest mappale 415."

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Alla luce dei rilievi compiuti in sito e dal confronto degli stessi con la documentazione visionata si rileva la non conformità catastale in quanto si rileva la necessità di rappresentare in planimetria le difformità rispetto allo stato dei luoghi. (allegato F)

Regolarizzabili mediante: DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Inserimento in planimetria delle difformità rilevate in sede di sopralluogo previa autorizzazione a mezzo Cila in sanatoria.

DOCFA: € 350,00

Oneri Totali: € 350,00

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare è posta in via Papa Giovanni XXIII, Cassano d'Adda, Milano (GPS 45.543216N, 9.521066E). Il contesto in cui lo stabile si inserisce è all'interno di un quartiere residenziale in prossimità del Fiume Adda all'interno del Comune di Cassano D'Adda, Hinterland a est di Milano. Il tessuto edilizio entro cui si colloca lo stabile è composto da edilizia residenziale. Il contesto sociale risulta buono.

Caratteristiche zona: semi-centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Farmacia (200m), Posta (2km), Supermercato (2km)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Adda

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autobus Z405 200m, Autobus Z407 200m, Stazione Treni 3,5km

3. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo 1: Abitazione in villini PT P1 P2**

Abitazione in villini [A7] sito in Cassano D'adda (Milano), via Papa Giovanni XXIII, 7

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: L'esperto ha avuto accesso all'immobile il giorno 22 Ottobre 2016, accompagnato nella visita dalla debitrice esecutata e dal custode giudiziario. L'accesso è avvenuto da via Papa Giovanni XXIII al numero 9/c, dal quale inizia una diramazione della via principale che conduce al complesso residenziale di cui fa parte l'immobile staggito.

Dagli accertamenti fatti in sede di sopralluogo è emerso quanto espresso sopra.

Espressa e circostanziata richiesta all'Agenzia delle Entrate circa trascrizioni di contratti riguardanti l'immobile staggito ha dato esito negativo. Si allega comunicazione ricevuta in risposta nel merito (all. B). Non è stato possibile pertanto verificare la congruità del canone di locazione e d'altra parte si stima in € 600,00 mensili l'eventuale indennità di occupazione.



Identificativo corpo 2: Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cassano D'adda (Milano), via Papa Giovanni XXIII, 7

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi:

Note: L'esperto ha avuto accesso all'immobile il giorno 22 Ottobre 2016, accompagnato nella visita dalla debitrice esecutata e dal custode giudiziario. L'accesso è avvenuto da via Papa Giovanni XXIII al numero 9/c, dal quale inizia una diramazione della via principale che conduce al complesso residenziale di cui fa parte l'immobile staggito.

Dagli accertamenti fatti in sede di sopralluogo è emerso quanto espresso sopra.

Espressa e circostanziata richiesta all'Agenzia delle Entrate circa trascrizioni di contratti riguardanti l'immobile staggito ha dato esito negativo. Si allega comunicazione ricevuta in risposta nel merito (all. B). Non è stato possibile pertanto verificare la congruità del canone di locazione e d'altra parte si stima in € 150,00 mensili l'eventuale indennità di occupazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dati relativi al LOTTO UNICO: Villetta a Schiera e Box

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Unicredit S.P.A. contro T1/2015 n.. 26013 di rep. iscritto/trascritto a Milano 2 in data 08/05/2015 ai nn. 42277/28008;

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 annotata; A favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. contro T teca: € 330.000,00; Importo capitale: € 220.000,00 ; A rogito di Notaio Fabio Gaspare Pantè in data 30/01/2008 ai nn. 6318/3437; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 12/02/2008 ai nn. 18389/4291.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.



4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: L'unità immobiliare non fa parte di un condominio.

Dati relativi al LOTTO UNICO: Villetta a Schiera e Box

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Merletta Vincenza nata a Gela il 31/08/1955 CF. MRLVCN55M71D960W proprietario/i ante ventennio al **12/02/2008** In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: Tomasino Simona nata a Milano il 19/02/1973 proprietaria dal 12/02/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Fabio Gaspare Pantè, in data 30/01/2008, ai nn. 6317/3436; trascritto a Milano 2, in data 12/02/2008, ai nn. 18388/9979.

Dati relativi al LOTTO UNICO: Villetta a Schiera e Box

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dati relativi al LOTTO UNICO: Villetta a Schiera e Box

Numero pratica: 275/89

Intestazione: F.lli Motta Alessandro e Angelo

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: n. 8 villette a schiera

Presentazione in data 18/08/1989 al n. di prot. 9670

Rilascio in data 07/12/1989

Numero pratica: 260/90 variante alla C.E. 275/89

Intestazione: Soc. B e G Costruzioni S.R.L.

Tipo pratica: Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica e edilizia.

Per lavori: per varianti in corso d'opera sull'area così censita: foglio 7 mappale 227

Presentazione in data 27/07/1990 al n. di prot. 9538

Rilascio in data 15/11/1990

Numero pratica: 275/89

Intestazione: Soc. B e G Costruzioni S.R.L.

Tipo pratica: Richiesta di abitabilità o agibilità

Presentazione in data 02/07/1991 al n. di prot. 8233

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Rimossa senza titolo la parete divisoria tra cucina e soggiorno e parte della parete al primo piano a sinistra del disimpegno. È possibile ripristinare la conformità edilizia mediante presentazione di Cila in sanatoria e parziali lavori di ripristino.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Parete divisoria Soggiorno e Cucina. Porzione di parete del disimpegno al primo piano. Sarà inoltre necessario rimuovere il vaso al piano terra in quanto il locale risulta nei titoli edilizi autorizzato come lavanderia e non come servizio igienico.



CILA in sanatoria: € 1.500,00
 Oneri Totali: € 2.000,00

Alla luce dei rilievi compiuti in sito e dal confronto degli stessi con la documentazione visionata si rileva la non conformità edilizia.

Dati precedenti relativi al corpo 1: Abitazione in villini PT P1 P2

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Costruite senza titolo pareti divisorie e locale cucina con impianto gas che sarà necessario rimuovere perché non ne è consentita la fornitura ai piani interrati. È possibile ripristinare la conformità edilizia mediante lavori di ripristino all'ultimo stato autorizzato.

Regolarizzabili mediante: Lavori di Ripristino

Descrizione delle opere da sanare: Parete divisoria Soggiorno e cucina, porzione di parete del disimpegno al primo piano e rimozione impianto a gas.

CILA in sanatoria: € 2.000,00
 Oneri Totali: € 2.000,00

Alla luce dei rilievi compiuti in sito e dal confronto degli stessi con la documentazione visionata si rileva la non conformità edilizia.

Dati precedenti relativi al corpo 2: Box S1

7.2 Conformità urbanistica:

Dati relativi al LOTTO UNICO: Villetta a Schiera e Box

Cassano D'adda (Milano) CAP: 20062, via Papa Giovanni XXIII, 7

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
----------------------------------	------------------------------

Alla luce dei rilievi compiuti in sito e dal confronto degli stessi con la documentazione visionata non si rilevano difformità dal punto di vista urbanistico. Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Corpo 1 – Abitazione in villini PT P1 P2 - Abitazione in villini [A7]

L'unità immobiliare fa parte di un piccolo complesso di villette a schiera, della fine degli anni '80, che prospettano su via Papa Giovanni XXIII, da qui si ha accesso pedonale e carraio ai beni staggiati. Percorrendo tutta la via, la villetta è la seconda a sinistra nell'ultimo tratto di strada (vedi indicazione allegato F) . Quindi si accede da cancello esterno e attraverso un giardino e a una breve scala, si arriva alla porta di ingresso.

La porta di ingresso si apre su un ampio soggiorno e un bagno; alla sinistra dell'ingresso è presente un vano scala. Al piano superiore la scala sbarca su un disimpegno che serve due camere sulla destra e un bagno e un'altra camera sulla sinistra. La camera adiacente al bagno, posta alla sinistra del disimpegno, presenta un foro che serve tramite una scala a pioli il sottotetto dell'unità immobiliare. I locali presentano un'altezza utile interna di 2,80 metri al piano terra e al primo piano, mentre nel sottotetto 1,80 metri di altezza media.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di tà

Cod. Fiscale: A - Residenza: Cassano d'Adda - Stato Civile: Coniugato in separazione di beni
 Eventuali comproprietari:
 Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **151,00**

E' posto al piano: PT-1-2

L'edificio è stato costruito nel: 1989

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 7; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

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



Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare è in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: legno e doppio vetro protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: sufficienti - Note: Presenti in soggiorno e nelle camere da letto
Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: alluminio protezione: scuri a battente materiale protezione: legno condizioni: sufficienti - Note: Presente nel bagno al piano terra e nel sottotetto
Pavim. Interna	materiale: marmo condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno blindata accessori: blindata condizioni: sufficienti

Impianti:

Antifurto	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti
Elettrico	condizioni: sufficienti
Gas	tipologia: autonomo alimentazione: metano condizioni: sufficienti
Idrico	tipologia: acqua calda sanitaria alimentazione: autonomo

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	108,00	1,00	108,00
Sottotetto	sup lorda di pavimento	43,00	0,50	21,50
		151,00		129,50



Descrizione: **Corpo 2 – Box - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

L'unità immobiliare fa parte di un piccolo complesso di villette a schiera, della fine degli anni '80, che prospettano su via Papa Giovanni XXIII, da qui si ha accesso pedonale e carraio ai beni staggiti. Percorrendo tutta la via, la villetta è la seconda a sinistra nell'ultimo tratto di strada (vedi indicazione allegato F) .

All'unità staggita si accede tramite la scala proveniente dall'abitazione soprastante (corpo 1) . La scala sbarca in uno spazio adibito a soggiorno fornito di angolo cottura e dal quale si accede a una lavanderia e a un locale ripostiglio. Il sottoscala è chiuso e utilizzato come ripostiglio. I locali presentano un'altezza utile interna di 2,20 metri.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **54,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1989

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 7; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,20

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare è in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.

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

Pavim. Interna

materiale: **marmo** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno blindata**
accessori: **blindata** condizioni: **sufficienti****Impianti:**

Elettrico

condizioni: **sufficienti**

Gas

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** condizioni: **sufficienti**

Idrico

tipologia: **acqua calda sanitaria** alimentazione: **autonomo**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coef.	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	54,00	1,00	54,00

54,00**54,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Trattandosi di comune fabbricato senza particolari caratteristiche costruttive, si adottano i seguenti due criteri di stima

- STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA
- STIMA SINTETICA A VISTA

con il fine di ottenere dalla loro comparazione la migliore individuazione del più probabile valore di mercato.

Nel caso di beni comunemente venduti a corpo e di consistenza usuale (es. Box) si utilizzerà il solo criterio di stima a vista, a meno di consistenza non comune.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA

Il valore di stima si ottiene dal prodotto $Se \times Vu$, dove Se è la superficie equivalente e Vu il Valore unitario, entrambi più avanti definiti.

Tale valore complessivo si espone comunque quale prezzo del bene "a corpo".

----- Superficie equivalente (Se)

La consistenza della superficie è calcolata in metri quadrati commerciali equivalenti secondo il criterio di valutazione che misura le superfici al lordo dello spessore dei muri di confine e di quelli interni ed alla metà dei muri di divisione con altre proprietà contigue.

Inoltre, determinati comodi (terrazzi, balconi, box, cantinole etc.)

verranno nel calcolo valutati riconducendo le loro superfici reali alle superfici equivalenti mediante indici mercantili (D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998):

Pertinenze di ornamento (superficie scoperta)

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare
- al 2% per superfici eccedenti detto limite

Pertinenze di ornamento (balconi, terrazzi e similari) comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori

- nella misura del 30% fino a 25 mq
- nella misura del 10% per la quota eccedente 25 mq

Pertinenze di ornamento (balconi, terrazzi e similari) non comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori

- nella misura del 15% fino a 25 mq
- nella misura del 5% per la quota eccedente 25 mq

Pertinenze a servizio dell'unità (cantine, soffitte, locali di deposito)

- 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori

- 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori

----- Valore unitario (Vu)

Utilizzando fonti attendibili si stima il valore unitario (Vu) facendo riferimento a:

- a) unità immobiliari di analoga destinazione d'uso;
- b) della stessa zona;
- c) vetusta e stato di conservazione
- d) correzioni dovute a altre caratteristiche (piano, tipo di stabile, servizi e comodi condominiali, etc.)

STIMA SINTETICA A VISTA

La congruenza di tale Valore complessivo è stata verificata ulteriormente dal sottoscritto, procedendo ad indagini operate sul mercato locale di riferimento inerenti il prezzo di vendita di immobili aventi caratteristiche endogene ed esogene simili.

VALORE INTERO MEDIO PONDERALE

La media pesata dei valori ottenuti con i procedimenti sopraddetti restituirà il Valore Intero Medio Ponderale (Vimp) ovvero il più probabile valore di mercato del bene al lordo delle decurtazioni dovute a vizi che inficiano economicamente il valore dell'immobile.

VALORE finale del bene al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

Al Valore Intero Medio Ponderale (Vimp) sono da detrarsi infine le



decurtazioni e correzioni tenendo anche conto degli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti che saranno di regola lasciati integralmente a carico dell'acquirente, nonché un abbattimento forfettario nella misura richiesta dal G.E. dovuta all'assenza di garanzia per vizi occulti nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente già considerati.

Per tale via si giunge quindi alla stima del V (Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova).

8.2 Fonti di informazione:

Banca dati Agenzia delle Entrate

Periodo: Anno 2016 - Semestre 1
 Zona: Cassano d'Adda
 Tipo di destinazione: Residenziale
 Tipologia: Abitazioni civili
 Superficie di riferimento: Lorda
 Stato conservativo: Normale
 Valore di mercato min (€/mq): 1400
 Valore di mercato max (€/mq): 1700

Tipo di destinazione: Box
 Tipologia: Abitazioni civili
 Superficie di riferimento: Lorda
 Stato conservativo: Normale
 Valore di mercato min (€/mq): 850
 Valore di mercato max (€/mq): 1100

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e provincia TeMA

- rilevazioni 1° sem 2016;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): TeMA -
 rilevazioni 1° sem 2016
 112- Cassano d'Adda
 Appartamenti recenti(entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio
 min 1.500,00 MAX 1950,00 [€/mq]
 boxes
 min 15500,00 MAX 18500,00 [€/corpo].

8.3 Valutazione corpi:

Corpo 1_Abitazione in villini PT P1 P2. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	108,00	€ 1.950,00	€ 210.600,00
Sottotetto	21,50	€ 1.950,00	€ 41.925,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 207.200,00
Valore Corpo			€ 207.200,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 207.200,00



Valore complessivo diritto e quota € 207.200,00

Corpo 2_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	54,00	€ 950,00	€ 51.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 51.300,00
Valore Corpo			€ 51.300,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 51.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 51.300,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
001_Abitazione	Abitazione in villini [A7]	129,50	€ 207.200,00	€ 207.200,00
002_Box	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	54,00	€ 51.300,00	€ 51.300,00

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.	€ 12.925,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.200,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non è convenientemente divisibile.	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 241.375,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 180.750,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 241.000,00



Allegati

- A) Attestazione di invio della relazione di stima e a.r. racc. comunic. avvio operaz. peritali
- B) Contratti di locazione
- C) Fotografie interne ed esterne
- D) Atto di provenienza
- E) Certificazione Energetica
- F) Planimetrie

Data generazione:
03-02-2017

L'Esperto alla stima
Arch. Giuseppe Mazzeo

