

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Unicredit Spa**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **1023/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Roberto Capra
Codice fiscale: CPRRT61E28F704T
Studio in: Via Marzabotto 7 - 20060 Pozzuolo Martesana
Telefono: 0295843764
Fax: 0295358515
Email: architettocapra@libero.it
Pec: capra.9702@oamilano.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Antonio Riva n. 17 - Vaprio D'adda (Milano) - 20069

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 5, particella 182, subalterno 10

Corpo: Box

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

Dati Catastali: foglio 5, particella 453

2. Stato di possesso

Bene: via Antonio Riva n. 17 - Vaprio D'adda (Milano) - 20069

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

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 Antonio Riva n. 17 - Vaprio D'adda (Milano) - 20069

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Box

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Antonio Riva n. 17 - Vaprio D'adda (Milano) - 20069

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Creditori Iscritti: Unicredit Spa

Corpo: Box

Creditori Iscritti: Non specificato

5. Comproprietari

Beni: via Antonio Riva n. 17 - Vaprio D'adda (Milano) - 20069

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Box

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Antonio Riva n. 17 - Vaprio D'adda (Milano) - 20069

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Misure Penali: NO

Corpo: Box

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Antonio Riva n. 17 - Vaprio D'adda (Milano) - 20069

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Box

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Antonio Riva n. 17 - Vaprio D'adda (Milano) - 20069

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 51.007,44

Prezzo da occupato: € 51.007,44

Beni in **Vaprio D'adda (Milano)**
Località/Frazione
via Antonio Riva n. 17

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Antonio Riva n. 17

Note: Appartamento al piano primo di una palazzina fronte strada arretramento marciapiede con propria area di pertinenza recintata, edificata da Gestione Case per Lavoratori ed ubicato nel Comune di Vaprio d'Adda, zona est della Provincia di Milano. Il quartiere è residenziale con innesti direzionali e commerciali. E' facilmente raggiungibile l'autostrada A4. L'unità abitativa è composta da ingresso su corridoio centrale, soggiorno aperto su cucina con balcone esterno, bagno, camera da letto. L'accesso pedonale e carraio avviene dalla via Riva; nell'area di pertinenza sono ubicate le autorimesse. Le aperture sono in lato nord, sud, ovest.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 5, particella 182, subalterno 10, indirizzo Via Antonio Riva n. 17, piano 1-S1, comune Vaprio d'Adda, categoria A3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie Totale mq. 66,00; totale escluse aree scoperte mq. 66,00., rendita €. 159,07
Millesimi di proprietà di parti comuni: 65

Confini: Appartamento: a nord via Riva, a est scale comuni indi proprietà [REDACTED] o dante causa, a sud [REDACTED] o dante causa, a ovest proprietà [REDACTED] o dante causa. Cantina: a nord corridoio comune, a est altra proprietà, a sud cortile comune, a ovest lavatoio comune.

Note: Nella planimetria catastale non è indicato il balcone sulla cucina; inoltre non è esistente l'antibagno.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella planimetria catastale figura l'antibagno, non esistente, mentre non è rappresentato il balcone esterno.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento della scheda catastale

Descrizione delle opere da sanare: Inserimento balcone ed eliminazione antibagno

Spese tecniche: €. 1.522,56

Note generali: La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c. risulta completa. E' stato acquisito l'atto di provenienza e l'estratto di mappa catastale. Non vi sono servitù o altri vincoli o iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento o altri diritti reali parziali; i diritti di comproprietà sono riportati, come gli altri vincoli giuridici. Si è accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. Non vi sono vincoli da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria o derivante da convenzioni urbanistiche o connessi con il carattere storico, artistico o idrogeologico. Non risultano cause relative a domande trascritte o atti di assegnazione della casa coniugale.

Identificativo corpo: Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Antonio Riva n. 17

Note: Autorimessa formata da prefabbricato in cemento armato con basculante.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 5, particella 453, indirizzo Via Antonio Riva n. 17, piano T, comune Vaprio d'Adda, categoria C6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie Totale 15 mq., rendita €. 36,93

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Note generali: La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c. risulta completa. E' stato acquisito l'atto di provenienza e l'estratto di mappa catastale. Non vi sono servitù o altri vincoli o iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento o altri diritti reali parziali; i diritti di comproprietà sono riportati, come gli altri vincoli giuridici. Si è accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. Non vi sono vincoli da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria o derivante da convenzioni urbanistiche o connessi con il carattere storico, artistico o idrogeologico. Non risultano cause relative a domande trascritte o atti di assegnazione della casa coniugale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il Comune di Vaprio d'Adda è formato da 8808 abitanti al 1/1/2016. E' ubicato in zona pianeggiante sulle rive del fiume Adda. Il quartiere nel quale è collocato l'immobile esecutato si trova in posizione centrale, vicino all'ospedale di zona e ad altre servizi cittadini. La costruzione fronte strada ha carattere esclusivamente residenziale. Vi sono parcheggi di fronte all'immobile e nelle vie adiacenti. Il centro storico cittadino dista circa 500 metri.

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: Municipio (buona), Scuola materna (buona), Scuola secondaria di primo livello (buona), Asilo nido (Buona), Esercizi commerciali di dettaglio (buona), Centro commerciale (buona), Servizi cittadini, banche, assicurazioni, ecc (buona), Ospedale (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Trezzo d'Adda, Treviglio.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Adda.

Attrazioni storiche: Centro storico, Ville d'epoca, Villaggio Crespi d'Adda.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A 4 - 4 km, Autobus 200 m, Treno a Cassano d'Adda 8 km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Vaprio D'adda (Milano), via Antonio Riva n. 17

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Vaprio D'adda (Milano), via Antonio Riva n. 17

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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 annotata; A favore di Unicredit Spa contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 165.000,00; Importo capitale: € 110.000,00; A rogito di Catri Raffaele in data 21/10/2008 ai nn. 639008/37487; Iscritto/trascritto a Milano in data 27/10/2008 ai nn. 162782/32449

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e Box

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di Unicredit Spa contro HUSNAIN SHAZAD, ASGHAR ALI; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare ; A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Milano in data 22/04/2016 ai nn. 20566 iscritto/trascritto a Milano in data 04/05/2016 ai nn. 48456/30738;

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e Box

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

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Vaprio D'adda (Milano), via Antonio Riva n. 17

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.589,00 €

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Manutenzione tetto: 92,28 €

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: Spese arretrate esercizio 2014/2015 €. 960,51; spese arretrate esercizio 2015/2016 €. 1.656,82; Totale ancora dovuto anno 2012 €. 6.601,21.

Millesimi di proprietà: 65

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'ingresso al fabbricato è possibile con il superamento di tre scalini.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Lavanderia comune.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non esistente

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna. L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: Box

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Vaprio D'adda (Milano), via Antonio Riva n. 17

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.589,00 €

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Manutenzione tetto: 92,28 €

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: Spese arretrate esercizio 2014/2015 €. 960,51; spese arretrate esercizio 2015/2016 €. 1.656,82; Totale ancora dovuto anno 2012 €. 6.601,21.

Millesimi di proprietà: 65

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'ingresso alle autorimesse è in

piano con cancello elettrico.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Lavanderia comune.

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: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al **08/08/2008**. In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 08/08/2008 al 21/10/2008. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Agenzia delle Entrate, in data 23/07/2008, ai nn. 38108/2008/8; trascritto a Milano, in data 16/04/2009, ai nn. 47042/29233.

Note: Accettazione tacita di eredità in data 21/10/2008 Catri Raffaele rep. 639007/37486 trascritta in data 27/10/2008 ai n. 162780/105104

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 21/10/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Catri Raffaele, in data 21/10/2008, ai nn. 639007/37486; trascritto a Milano, in data 27/10/2008, ai nn. 162781/105105.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e Box

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Antonio Riva n. 17

NOTE: Immobile costruito prima del 1/9/1967

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Antonio Riva n. 17

Nulla osta 16/10/1968 n. 80; agibilità 26/1/1969

NOTE: nessuna

Dati precedenti relativi ai corpi: Box

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Dati precedenti relativi ai corpi: Box

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 28 del 29/7/2011
Zona omogenea:	Ambiti della città prevalentemente residenziali
Norme tecniche di attuazione:	<p>E' un ambito consolidato, caratterizzato da una presenza residuale di edificabilità e nel quale il Piano delle regole si attua mediante P. di C. o D.I.A., ad esclusione delle aree considerate nelle successive prescrizioni particolari. Comprende comparti residenziali, non rientranti nel centro storico, privi di valore ambientale, che sono già da lungo tempo edificati e vanno considerati suscettibili di completamento. In questa rielaborazione vengono disciplinati in maniera unitaria, individuando un indice medio fra quelli risultanti dal precedente PRG. E' destinata all'edilizia residenziale, con annesse quote di edilizia direzionale, artigianale e commerciale. Sono consentite, oltre alle abitazioni, attività di artigianato di servizio, uffici e studi professionali, attività commerciali non aventi caratteristiche di media o grande distribuzione (fino ad un massimo di 150 mq di superficie di vendita), attività ricreative, culturali, sportive (palestre sportive o terapeutiche), turistico-ricettive. Le destinazioni diverse da quella residenziale non possono superare il 50% della SLP complessivamente ammessa. Sono escluse le attività insalubri di prima classe di cui all'art.216 del TULLSS mentre le attività insalubri di seconda classe potranno essere consentite solo se sarà rimossa ogni causa di insalubrità. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo e ristrutturazione, come definiti all'interno del regolamento edilizio. Sono ammessi anche interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti a parità di superficie lorda di pavimento, mediante concessione edilizia convenzionata ai sensi dell'art.14 della L.17.2.1992, n.179 o permesso di costruire convenzionato. Sono altresì consentiti interventi per attrezzature pubbliche che coprono una quota degli standards urbanistici ai sensi di legge, eventualmente realizzati anche</p>

	da privati sulla base di convenzione, limitatamente al verde pubblico attrezzato ed ai parcheggi pubblici.
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:	0,30 mq/mq
Altezza massima ammessa:	13 m
Volume massimo ammesso:	Area già edificata
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 28 del 29/7/2011
Zona omogenea:	Ambiti della città prevalentemente residenziali
Norme tecniche di attuazione:	E' un ambito consolidato, caratterizzato da una presenza residuale di edificabilità e nel quale il Piano delle regole si attua mediante P. di C. o D.I.A., ad esclusione delle aree considerate nelle successive prescrizioni particolari. Comprende comparti residenziali, non rientranti nel centro storico, privi di valore ambientale, che sono già da lungo tempo edificati e vanno considerati suscettibili di completamento. In questa rielaborazione vengono disciplinati in maniera unitaria, individuando un indice medio fra quelli risultanti dal precedente PRG. E' destinata all'edilizia residenziale, con annesse quote di edilizia direzionale, artigianale e commerciale. Sono consentite, oltre alle abitazioni, attività di artigianato di servizio, uffici e studi professionali, attività commerciali non aventi caratteristiche di media o grande distribuzione (fino ad un massimo di 150 mq di superficie di vendita), attività ricreative, culturali, sportive (palestre sportive o terapeutiche), turistico-ricettive. Le destinazioni diverse da

	quella residenziale non possono superare il 50% della SLP complessivamente ammessa. Sono escluse le attività insalubri di prima classe di cui all'art.216 del TULLSS mentre le attività insalubri di seconda classe potranno essere Consentite solo se sarà rimossa ogni causa di insalubrità. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo e ristrutturazione, come definiti all'interno del regolamento edilizio. Sono ammessi anche interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti a parità di superficie lorda di pavimento, mediante concessione edilizia convenzionata ai sensi dell'art.14 della L.17.2.1992, n.179 o permesso di costruire convenzionato. Sono altresì consentiti interventi per attrezzature pubbliche che coprono una quota degli standards urbanistici ai sensi di legge, eventualmente realizzati anche da privati sulla base di convenzione, limitatamente al verde pubblico attrezzato ed ai parcheggi pubblici.
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:	0,30 mq/mq
Altezza massima ammessa:	13 m
Volume massimo ammesso:	Area già edificata
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Dati precedenti relativi ai corpi: Box

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

Appartamento di due locali oltre cucina, bagno, cantina, al piano primo e seminterrato di palazzina composta da tre piani fuori terra e propria area di pertinenza.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **72,00**

E' posto al piano: 1-S1

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,89 abitazione - 2,28 cantina

L'edificio è stato costruito nel: 1967

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 abitativa si trova in sufficiente stato di manutenzione conservando per lo più i medesimi materiali dell'epoca costruttiva; il bagno è stato oggetto di restauro con sostituzione della pavimentazione, dei rivestimenti e dei sanitari; anche nel balcone esterno è stata rifatta la pavimentazione.

Il condominio è stato oggetto di interventi migliorativi con il recente rifacimento del tetto e meno recente restauro della facciata.

Destinazione d'uso ed utilizzo dell'immobile: residenziale.

Barriere architettoniche: l'accesso pedonale all'ingresso del condominio è possibile con il superamento di tre gradini; la salita alle unità abitative è sostenibile solo con l'uso delle scale condominiali non dotate di ascensore. All'interno l'abitazione è fruibile da parte di persone con ridotte capacità motorie con lievi adattamenti.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: interna materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento

in opera condizioni: **buone**Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**Travi materiale: **c.a.** condizioni: **buone****Componenti edilizie e costruttive:**Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro verniciato** apertura: **elettrica** condizioni: **buone**Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **tap-
parelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **scarse**Manto di copertura materiale: **lamiere di alluminio** coibentazione: **inesistente** condizioni: **ottime**Pareti esterne materiale: **a doppia fodera** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**Pavim. Esterna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**Pavim. Interna materiale: **piastrelle in graniglia di marmo** condizioni: **scarse**
- Note: Bagno restaurato con pavimentazione e rivestimento in ceramica, sostituzione impianti e sanitari.Plafoni materiale: **gesso o al civile** condizioni: **buone**Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** accessori: **serratura** condizioni: **scarse**Rivestimento ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **ceramica** condizioni: **buone**Scale posizione: **interna** rivestimento: **marmo e piastrelle in graniglia di marmo** condizioni: **scarse****Impianti:**Antenna collettiva tipologia: **rettilinea** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in gres e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : sufficiente condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Telefonico	tipologia: con cavi a vista centralino: assente condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: gas metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative - Note: Assente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie commerciale delle unità immobiliari, secondo la norma UNI 15733 ex 10750 , ovvero in particolare modo sono stati adottati i seguenti principali parametri: - 100% delle superfici calpestabili, delle superfici pareti divisorie interne, delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (per immobile indipendente); - 25% dei balconi e dei terrazzi scoperti; - 25% cantine ed accessori; - 35% sottotetti non abitabili; - 10% giardini fino a 25 mq, eccedenza 2%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento, balcone, cantina, parti comuni	sup lorda di pavimento	72,00	1,00	72,00
		72,00		72,00

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: 1/2016

Zona: Centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.200,00

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Condominiale

Impianto 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.

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.

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **Box**

Autorimessa per un posto auto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1967

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

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Sul retro del condominio, nell'area di pertinenza sono stati posizionati dei box prefabbricati indipendenti con propria salita in battuto di cemento.

Il box oggetto di procedura esecutiva si trova in scarso stato di manutenzione con ingresso a basculante rotto. I materiali sono i medesimi dell'epoca costruttiva.

Barriere architettoniche: l'ingresso carraio è elettrificato; l'apertura della serranda è manuale.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **piana** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Fondazioni tipologia: **platea** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Solai

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

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

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura materiale: **lamiera di alluminio** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **parte in cemento armato, parte in laterizio** coibentazione: **assente** rivestimento: **intonaco cementizio al civile** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Esterna	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: basculante materiale: ferro verniciato accessori: serratura condizioni: pessime

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie commerciale delle unità immobiliari, secondo la norma UNI 15733 ex 10750 , ovvero in particolare modo sono stati adottati i seguenti principali parametri: - 100% delle superfici calpestabili, delle superfici pareti divisorie interne, delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (per immobile indipendente); - 25% dei balconi e dei terrazzi scoperti; - 25% cantine ed accessori; - 35% sottotetti non abitabili; - 10% giardini fino a 25 mq, eccedenza 2%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	14,00	1,00	14,00
		14,00		14,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2016

Zona: Centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700,00

Valore di mercato max (€/mq): 950,00

Impianto elettrico:

Non 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.

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:

La stima è effettuata con una metodica di tipo sintetico - comparativo in analisi del quesito peritale.

La superficie è computata in ambito commerciale secondo la norma UNI 15733 ex 10750.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Vaprio d'Adda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: di zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Borsini immobiliari prezzo di vendita medio tra €/mq. 1.150,00 ed €/mq. 1.596,00 ;

Altre fonti di informazione: Agenzia delle Entrate: banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI); Comune di Vaprio d'Adda, zona centrale B1, abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione normale €/mq. min 950,00, €/mq. massimo 1.200,00.

Borsino Immobiliare informatico abitazioni di economico in normale stato di conservazione normale €/mq. min 874,00, €/mq. massimo 1.104,00..

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Stima di tipo sintetico - comparativa, sulla base di computazione metrica della superficie commerciale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento, balcone, cantina, parti comuni	72,00	€ 800,00	€ 57.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 57.600,00
Valore corpo			€ 57.600,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 57.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 57.600,00

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

Stima di tipo sintetico - comparativa, sulla base di computazione metrica della superficie commerciale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	14,00	€ 300,00	€ 4.200,00
Valore corpo			€ 4.200,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	72,00	€ 57.600,00	€ 57.600,00
Box	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	14,00	€ 300,00	€ 4.200,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)

€ 9.270,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.522,56

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: **€51.007,44**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€51.007,44**

Allegati

allegato a - foto interne, esterne;
allegato b - visure catastali;
allegato c - planimetrie catastali;
allegato d - ispezione ipotecaria;
allegato e - certificati anagrafici;
allegato f - atto di provenienza;
allegato g - spese condominiali;
allegato h - strumentazione urbanistica comunale;
allegato i - quotazioni immobiliari.

Data generazione:

05-02-2017

L'Esperto alla stima
Arch. Roberto Capra