
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED] Spa

contro: [REDACTED]

n. Rep. **66/2012**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
10-03-2015

Giudice delle **Dott. MARIA GABRIELLA MENNUNI**
esecuzioni:

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto unico



Esperto alla stima: **Arch. Roberto Capra**

[REDACTED]
Email: architettocapra@libero.it
Pec: capra.9702@oamilano.it



Beni in **Cassano D'adda (Milano)**
Località/Frazione **Cascina San Pietro**
via degli Olmi, 16/C

Lotto: unico

OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Punto a) del verbale di giuramento:

Comunicazione anche via email alla SIVAG dell'incarico ricevuto con trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: Si

Punto B) del verbale di giuramento dell'esperto:

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio. Nello specifico:

- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti: No Sono stati acquisiti:
 - l'estratto di mappa catastale;
 - l'atto di provenienza;
- b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: Si
- c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti:
No La parete di separazione tra la cucina ed il soggiorno indicata nella planimetria catastale non è esistente.
- d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento:Si
- e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari:
No La proprietà dell'area è del Comune di Cassano d'Adda ed è stata concessa in diritto di superficie per 90 anni, come da convenzione in data 14/4/1990 alla Soc. Edificatrice Ge.Cos. Srl
- f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio: Si
- f1. se il trasferimento è avvenuto per causa di morte: verifica della presenza della nota di trascrizione nei registri immobiliari dell'accettazione espressa o tacita in favore del debitore: Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cassano D'adda (Milano)
frazione:Cascina San Pietro, via degli Olmi, 16/C

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] **Diritto di superficie**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: N/D - Regime Patrimoniale:

N/D - Data Matrimonio: N/D

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] **Diritto di superficie**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: N/D - Regime



Patrimoniale: N/D - Data Matrimonio: N/D

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: Comune di Cassano d'Adda (proprietà per l'area) [REDACTED]
[REDACTED] (proprietà superficaria per 1/2 [REDACTED] [REDACTED] proprietà superficaria per 1/2, foglio 29, particella 173, subalterno 17, indirizzo via Degli Olmi, piano 2-S1, categoria A3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita € €. 340,86

Millesimi di proprietà di parti comuni: 34,686 per appartamento e cantina

Confini: Appartamento: sub 19, prospetto su cortile, enti comuni sub. 1, salvo altri; Cantina: sub. 19, sub. 18, enti comuni, sub. 1 salvo altri.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Assenza della parete di separazione tra soggiorno e cucina

Regolarizzabili mediante: variazione scheda catastale

Descrizione delle opere da sanare: demolizione parete di separazione tra soggiorno e cucina

Non si dichiara la conformità catastale: assenza parete di separazione cucina - soggiorno

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cassano D'adda (Milano)

frazione:Cascina San Pietro, via degli Olmi, 16/C

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] **Diritto di superficie**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: N/D - Regime Patrimoniale: N/D - Data Matrimonio: N/D

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] **Diritto di superficie**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: N/D - Regime Patrimoniale: N/D - Data Matrimonio: N/D

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: Comune di Cassano d'Adda (proprietà per l'area) [REDACTED]
[REDACTED] (proprietà superficaria per 1/2 [REDACTED] [REDACTED] proprietà superficaria per 1/2 foglio 29, particella 173, subalterno 17, indirizzo via Degli Olmi, piano 2-S1, categoria A3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita €. 340,86

Millesimi di proprietà di parti comuni: 34,686 per appartamento e cantina

Confini: Appartamento: sub 19, prospetto su cortile, enti comuni sub. 1, salvo altri; Cantina: sub. 19, sub. 18, enti comuni, sub. 1 salvo altri.

Conformità catastale:

Nessuna.

Si dichiara la conformità catastale



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Appartamento composto da soggiorno con balcone coperto, cucina con balcone coperto, disimpegno, ripostiglio, camera da letto, bagno, altra camera da letto, cantina, autorimessa.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi.

Importanti centri limitrofi: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: nessuna

Attrazioni storiche: nessuna

Principali collegamenti pubblici: Ferrovia 3 Km.

Servizi offerti dalla zona: Centro sportivo (normale), Chiesa ed oratorio (sufficiente), parco urbano, scuola primaria (normale)

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cassano D'adda (Milano), proprietà superficaria

Note: L'immobile è occupato dalla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] e dal Figlio [REDACTED] [REDACTED] invalido civile

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cassano D'adda (Milano), proprietà superficaria

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:*

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

- Descrizione onere: Annotazione a iscrizione- restrizione di beni iscritto/trascritto a Milano in data 13/11/2006 ai nn. 173392 39950

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

- Descrizione onere: Annotazione a iscrizione- restrizione di beni iscritto/trascritto a Milano in data 07/09/2010 ai nn. 112608 18615

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

- Descrizione onere: Annotazione a iscrizione- restrizione di beni iscritto/trascritto a Milano in data 13/11/2006 ai nn. 173392 39950

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

- Descrizione onere: Annotazione a iscrizione- restrizione di beni iscritto/trascritto a Milano in data 07/09/2010 ai nn. 112608 18615

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

- Descrizione onere: Annotazione a iscrizione- restrizione di beni iscritto/trascritto a Milano in data 13/11/2006 ai nn. 173392 39950

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

- Descrizione onere: Annotazione a iscrizione- restrizione di beni iscritto/trascritto a Milano in data 07/09/2010 ai nn. 112608 18615

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa



4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] - Importo ipoteca: € - Importo capitale: €

iscritto/trascritto a Milano in data 21/09/2009 ai nn. 124692 24358

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] Spa contro [REDACTED] - Importo ipoteca: € 627000,00 - Importo capitale: € 208240,00

iscritto/trascritto a Milano in data 06/04/2006 ai nn. 52588 11867

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] Spa contro [REDACTED] - Importo ipoteca: € 627000,00 - Importo capitale: € 208240,00

iscritto/trascritto a Milano in data 06/04/2006 ai nn. 52588 11867

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di [REDACTED] Spa contro [REDACTED] ,
iscritto/trascritto a Milano in data 13/02/2012 ai nn. 14850 9901

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

- Pignoramento a favore di [REDACTED] Spa contro [REDACTED] ,
iscritto/trascritto a Milano in data 13/02/2012 ai nn. 14850 9901

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa**4.2.3 Altre trascrizioni:****4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cassano D'adda (Milano),

Spese medie annue: €. 1.661,80

Spese scadute: nessuna

Millesimi di proprietà: 34,686

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: accessibilità in piano, superamento dislivelli con ascensore, appartamento fruibile da persone con ridotte capacità motorie previo lievi adattamenti.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Attestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica: Classe energetica D per la climatizzazione invernale

Note Indice di prestazione energetica: nessuna

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

Avvertenze ulteriori: nessuna



Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cassano D'adda (Milano),

Spese medie annue: comprese nell'appartamento

Spese scadute: nessuna

Millesimi di proprietà: 25,14

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: è possibile l'accesso in auto fino all'autorimessa attraverso cancello carraio motorizzato. L'apertura del box deve essere elettrificata. Il piano interrato è raggiungibile dall'appartamento attraverso l'uso dell'ascensore condominiale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

Attestazione Prestazione Energetica non presente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal **18/11/1993 al 23/09/1998** In forza di atto di assegnazione a rogito Francesco Bottaro in data 18/11/1993 ai nn. 118524/1813 trascritto a Milano in data 03/11/1993 ai nn. 89210 62263

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal **23/09/1998 al 04/04/2006** In forza di atto di compravendita a rogito Catri Raffaele in data 23/09/1998 ai nn. 45428/14393 trascritto a Milano in data 01/10/1998 ai nn. 76207 55042

Titolare/Proprietario: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] dal **04/04/2006 al attuale proprietario** In forza di atto di assegnazione a rogito Pavoni Fabrizio in data 04/04/2006 ai nn. 37899/8114 trascritto a Milano in data 06/04/2006 ai nn. 52587 26484

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e autorimessa

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cassano D'adda (Milano) frazione:Cascina San Pietro, via degli Olmi, 16/C

Identificativo: Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia

Intestazione: Co.Ges. Srl

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: P.E. n. 90/161

Per lavori: Edificio residenziale comparto 8

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 07/06/1990 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cassano D'adda (Milano) frazione:Cascina San Pietro, via degli Olmi, 16/C

Identificativo: Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia

Intestazione: Co.Ges. Srl

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: P.E. n. 92/52



Per lavori: Edificio residenziale comparto 8
 Oggetto: variante
 Rilascio in data 28/05/1992 al n. di prot.
 Abitabilità/agibilità in data 23/10/1992 al n. di prot. 90/161 - 92/52

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e autorimessa

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Eliminazione muro di separazione cucina/soggiorno

Regolarizzabili mediante: Atto di assenso comunale in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Eliminazione muro di separazione cucina/soggiorno

Pratica edilizia, sanzione comunale, aggiornamento scheda catastale : € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Nessuna irregolarità edilizia

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico vigente:	
Piano Governo del Territorio:	
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	diritto di superficie 90 anni
Estremi delle convenzioni:	Dr. Falchi Ferdinando in data 24/4/1990 rep. 4191
Obblighi derivanti:	rinnovo convenzione alla scadenza
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	La proprietà dell'area è del Comune di Cassano d'Adda
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO



Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
---	----

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Governo del Territorio:	Norme tecniche di attuazione:
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	diritto di superficie 90 anni
Estremi delle convenzioni:	Dr. Falchi Ferdinando in data 24/4/1990 rep. 4191
Obblighi derivanti:	rinnovo convenzione alla scadenza
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	La proprietà dell'area è del Comune di Cassano d'Adda
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

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

L'immobile è ubicato in Cassano d'Adda, località Cascina San Pietro, via Degli Olmi n. 16/C. Il quartiere è in ambito periferico autonomo, in contesto agricolo; è dotato di centro sportivo, struttura ecclesiastica, parco urbano e scuola primaria. E' vicino alla autostrada Be-be-mi e lungo la linea ferroviaria Milano-Treviglio. Il paese è raggiungibile a piedi o con mezzi pubblici. Non distanti vi sono strutture commerciali di media, piccola distribuzione e grande distribuzione. L'unità residenziale è posta al secondo piano di un palazzo di quattro piani fuori terra oltre a piano interrato per autorimesse e cantine (allegato b foto n. 1, 2, 5, 6, 20,



21, 22, 23, 24,). L'appartamento è composto da ingresso su soggiorno aperto con locale cucina, disimpegno, ripostiglio, camera da letto matrimoniale, seconda camera da letto, balcone coperto sul soggiorno ed altro balcone coperto dalla cucina (allegato b - foto n. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19). Al piano interrato vi è la cantina e l'autorimessa (allegato b - foto n. 3, 4). L'unità immobiliare prospetta a sud su soggiorno e camera da letto ed a nord su cucina ed altra camera da letto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] **Diritto di superficie**

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: N/D - Regime Patrimoniale: N/D -
Data Matrimonio: N/D

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] **Diritto di superficie**

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: N/D - Regime Patrimoniale: N/D -
Data Matrimonio: N/D

Superficie complessiva di circa mq **90**, è posto al piano 2. L'edificio è stato costruito nel 1992, ha un'altezza interna di circa 2,70 - 2,40 (parte ribassata). E' 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: Stato di conservazione: l'unità immobiliare si trova in discreto stato di conservazione, conservando i medesimi materiali dell'epoca costruttiva. Le pareti esterne condominiali presentano un stato di degrado generato dalla tipologia costruttiva e dai materiali d'uso; il piano seminterrato ha alcune infiltrazioni d'acqua. Destinazione d'uso ed utilizzo dell'immobile: residenza. Barriere architettoniche: è agevole l'accesso in piano fino agli ingressi ove con l'uso dell'ascensore sono raggiungibili i piani residenziali ed il piano interrato. All'interno l'appartamento è fruibile da parte di persone con ridotta capacità motoria con lievi adattamenti.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale:ceramica condizioni:buone
Copertura	tipologia:a falde materiale:c.a. condizioni:buone
Fondazioni	tipologia:plinti collegati materiale:c.a. condizioni:buone
Scale	tipologia:a rampe parallele materiale:marmo ubicazione:interna servoscala:assente condizioni:buone
Solai	tipologia:solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera
Strutture verticali	materiale:c.a. condizioni:buone
Travi	materiale:c.a. condizioni:buone

Componenti edilizie e costruttive:



Cancello	tipologia:scorrevole materiale:ferro zincato apertura:elettrica condizioni:buone
Infissi esterni	tipologia:diverse tipologie materiale:legno protezione:tapparelle materiale protezione:plastica condizioni:buone
Infissi interni	tipologia:a battente materiale:legno tamburato condizioni:buone
Manto di copertura	materiale:tegole in cotto coibentazione:Lastre di polistirolo condizioni:buone
Pareti esterne	materiale:a doppia fodera coibentazione:fibra di vetro rivestimento:intonaco di cemento condizioni:buone
Pavim. Esterna	materiale:elementi autobloccanti condizioni:buone
Pavim. Interna	materiale:piastrelle di ceramica condizioni:buone
Plafoni	materiale:stucco spatolato condizioni:buone
Portone di ingresso	tipologia:anta singola a battente materiale:porta blindata in ferro con rivestimento in legno tinto accessori:senza maniglione antipánico condizioni:buone
Rivestimento	ubicazione:bagno e cucina materiale:ceramica condizioni:buone
Scale	posizione:a rampe parallele rivestimento:marmo condizioni:buone
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia:rettilinea condizioni:buone conformità:rispettoso delle vigenti normative
Antincendio	tipologia:estintori accessibilità VV.FF.:buona condizioni:buone conformità:rispettoso delle vigenti normative
Ascensore	tipologia:oleopneumatico 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:con certificato di collaudo
Elettrico	tipologia:sottotraccia tensione:220V condizioni:buone conformità:rispettoso delle vigenti normative



Fognatura	tipologia:mista rete di smaltimento:tubi i PVC e cemento recapito:collettore o rete comunale ispezionabilità :buona condizioni:buone conformità:rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia:con tubazioni a vista alimentazione:metano rete di distribuzione:tubi in rame condizioni:buone conformità:con certificato di collaudo
Idrico	tipologia:sottotraccia alimentazione:diretta da rete comunale rete di distribuzione:tubi in ferro zincato condizioni:buone conformità:con certificato di collaudo
Telefonico	tipologia:sottotraccia centralino:presente condizioni:buone conformità:rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia:autonomo alimentazione:metano rete di distribuzione:tubi in rame diffusori:termosifoni in ghisa condizioni:buone conformità:con certificato di collaudo

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	90,00	1,00	90,00
		90,00		90,00

Accessori:

Appartamento.1 posto al piano interrato composto da locale unico - Sviluppa
Cantina una superficie complessiva di 4
Valore a corpo: € 0

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

Autorimessa

1. Quota e tipologia del diritto1/2 di [REDACTED] **Diritto di superficie**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: N/D - Regime Patrimoniale: N/D -

Data Matrimonio: N/D

2. Quota e tipologia del diritto1/2 di [REDACTED] **Diritto di superficie**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: N/D - Regime Patrimoniale: N/D -
Data Matrimonio: N/D

Superficie complessiva di circa mq **20** è posto al piano interrato. L'edificio è stato costruito nel 1992, ha un'altezza interna di circa 2,40.

E' 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: Stato di conservazione: l'unità immobiliare si trova in discreto stato di conservazione, conservando i medesimi materiali dell'epoca costruttiva.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali: cemento armato

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni tipologia:basculante materiale:lamiera zincata
condizioni:buone

Pavim. Interna materiale:battuto di cemento condizioni:buone

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	20,00	1,00	20,00
		20,00		20,00

Accessori: nessuno

Impianti:

Impianto elettrico: Esiste impianto elettrico.
Epoca di realizzazione/adequamento 1992
Impianto a norma.
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:Esiste impianto di riscaldamento.
Tipologia di impianto: Caldaia autonoma a gas-metano con radiatori esterni in ghisa
Stato impianto: normale
Epoca di realizzazione/adequamento: 1992
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.

Impianto antincendio:



Esistenza impianto antincendio: non esiste certificato prevenzione incendi.
 Note impianto antincendio: esiste l'approvazione preventiva del progetto

Ascensori montacarichi e carri ponte: l'immobile 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:

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Uffici del registro di Milano, Ufficio tecnico di Cassano d'Adda, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, banca dati delle quotazioni immobiliari, Comune di Cassano d'Adda, zona periferica, anno 2014 semestre 1 ; Osservatorio della Camera di Commercio di Milano, Tema scpa, Comune di Cassano d'Adda zona periferica; Agenzie immobiliari della zona, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Abitazioni di tipo economico in normale stato d conservazione €/m. min. 1.200,00; €/mq. massimo 1.400,00. Box in normale stato d conservazione €/m. min. 760,00; €/mq. massimo 1.200,00. Appartamenti recenti (entro 30 anni) €/m. min. 1.500,00; €/mq. massimo 1.900,00. Deprezzamento per estinzione del diritto di superficie rispetto al mercato libero 15% - 20%, Fonti bibliografiche diverse

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina	90,00	90,00	0,00	135.000,00
Autorimessa		20,00	20,00	0,00	16000,00
				0,00	151.000,00



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ -3.000,00

Diritto di superficie

€ -22.650,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto
in cui si trova:€ **128.350,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

€ **106.000,00**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":€ **125.000,00****Allegati**

a) elenco delle trascrizioni dei pignoramenti, dei sequestri conservativi, e iscrizioni ipotecarie, rilasciato dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio attraverso collegamento telematico; b) fotografie esterne ed interne del bene, planimetria catastale; c) avvisi di ricevimento delle raccomandate di inizio delle operazioni peritali; d) attestazione del C.T.U. di invio della relazione di stima; e) atto di provenienza del bene al debitore; f) visura catastale; g) schede catastali; h) estratto di mappa catastale; i) certificati anagrafici; j) verbale commissione medica accertamento invalidità; k) atto di assenso costruttivo e licenza di abitabilità; l) convenzione urbanistica m) ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e spese condominiali insolute dell'anno in corso e dell'anno solare precedente; n) attestato di prestazione energetica; o) comunicazioni dell'Agenzia delle Entrate per contratti di affitto; p) estratto Banca dati Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio 2/2013, Comune di Cassano d'Adda, zona periferica, destinazione residenziale; estratto Banca dati della Camera di Commercio di Milano Comune di Cassano d'Adda zona periferica; q) documentazione in materia di impianti

Data generazione:
24-01-201517:01:39

L'Esperto alla stima
Arch. Roberto Capra

