

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **679/2003**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 31-05-2018 ore 9:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa CATERINA TRENTINI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Roberto Acquavia
Codice fiscale: CVQRRT75B03H264B
Studio in: Via Palladio 29 - Cornaredo
Email: ing.acquavia@libero.it
Pec: roberto.acquavia@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Grandi, 7/c – Cassano d’Adda (Milano) - 20062

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Laboratorio [C3]

Dati Catastali: foglio 22, particella 333, subalterno 12

2. Stato di possesso

Bene: Via Grandi, 7/c – Cassano d’Adda (Milano) - 20062

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Grandi, 7/c – Cassano d’Adda (Milano) - 20062

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Grandi, 7/c – Cassano d’Adda (Milano) - 20062

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Grandi, 7/c – Cassano d’Adda (Milano) - 20062

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Grandi, 7/c – Cassano d’Adda (Milano) - 20062

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Grandi, 7/c – Cassano d’Adda (Milano) - 20062

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Grandi, 7/c – Cassano d’Adda (Milano) - 20062

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 78.000,00

Prezzo da occupato: € 58.000,00

Beni in **Cassano d'Adda (Milano)**
Località/Frazione
Via Grandi, 7/c

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Laboratorio [C3] sito in Cassano d'Adda (Milano) CAP: 20062, via Grandi, 7/c

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] -

Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Sede: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] con sede in

[REDACTED] C.F.: [REDACTED] - Proprietà 1/1

foglio 22, particella 333, subalterno 12, indirizzo via Grandi, 7/c, piano T, comune Cassano d'Adda, categoria C/3, classe 1, consistenza 147 m², superficie catastale 158 m², rendita € 432,74

Derivante da:

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

Millesimi di proprietà di parti comuni:

47,05/1000

Confini:

Laboratorio:

NORD: via Grandi;

EST: altra proprietà;

SUD: parte comune esterna;

OVEST: parte comune e scala esterna.

Conformità catastale:

Alcuni serramenti esterni non sono segnalati sulla scheda catastale che invece a livello edilizio sono regolarmente autorizzate.

E' necessario l'aggiornamento catastale comprensivo di: spese tecniche e diritti di segreteria il costo è di **800,00 €**.

Note sulla conformità catastale: Si dichiara la NON conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona in cui è situato l'immobile staggito è nella periferia sud del Comune di Cassano d'Adda. Il tessuto urbano è caratterizzato da insediamenti misti di residenziale, industriale e terziario. La zona è caratterizzata dalla vicinanza della centrale termoelettrica di Cassano d'Adda posta a circa 600 m in linea d'aria dall'immobile compendiato. Il traffico automobilistico è locale ed è presente una discreta disponibilità di parcheggio.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista con traffico scorrevole e con discreta presenza di parcheggi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: centrale termoelettrica di Cassano d'Adda

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

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 [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 206.582,76 (pari a 400.000.000 €); Importo capitale: € 103.291,38 (pari a 200.000.000 €); A rogito di Notaio Guzzi Piola Antonio in data 10/03/2000 ai nn. 23412; Iscritto/trascritto a RR.II. MILANO 2 in data 24/03/2000 ai nn. 27608/7726;

- Ipoteca Giudiziale; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 100.963,24; Importo capitale: € 79.173,11; EMESSO DAL Tribunale di Bergamo sez. Treviglio in data 06/05/2010 repertorio 14401; Iscritto/trascritto a RR.II. MILANO 2 in data 01/02/2011 ai nn. 10349/2015;

- Ipoteca Giudiziale; A favore di [REDACTED] contro F. [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 134.755,00; Importo capitale: € 96.238,67; EMESSO DAL Tribunale di Milano sez. Cassano d'Adda in data 25/11/2011 repertorio 395; Iscritto/trascritto a RR.II. MILANO 2 in data 29/05/2013 ai nn. 49150/8364;

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; iscritto al Tribunale di Milano in data 03/09/2002 ai nn. 6315 iscritto/trascritto a RR.II. MILANO 2 in data 30/07/2003 ai nn. 118265/70672;

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: 330,00 €

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Non sono state approvate spese straordinarie

Spese condominiali scadute ed insolute:

Totale spese condominiali insolute da parte degli esecutati: 329,71 €.

Millesimi di proprietà: 47,05/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Dato lo stato particolarmente moroso del condominio, come da comunicazione dell'amministratore, è pregiudicata la normale manutenzione delle dotazioni antincendio che precludono i rinnovi del "CPI" o SCIA ANTINCENDIO esistente sul complesso immobiliare.

7.1 Conformità edilizia:

L'immobile visitato corrisponde all'ultima pratica edilizia depositata pertanto si dichiara la regolarità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Laboratorio [C3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera n. 60 del 17 luglio 2013
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Laboratorio [C3]** di cui al punto **A**

Immobile classificato catastalmente come laboratorio di circa 152 mq posto a piano terra di complesso immobiliare produttivo realizzato ai primi anni '90. L'immobile si articola in un unico locale con gruppo di servizi igienici e ripostiglio. E' presente un terrazzo di proprietà direttamente collegato con l'immobile di circa 53 mq.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Cod. Fiscale: [REDACTED] - Sede: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **152,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1993

L'edificio è stato ristrutturato nel: nessuno

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,50 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui seminterrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarse

Condizioni generali dell'immobile:

Lo stabile in cui é inserita l'unità immobiliare staggita si trova in pessime condizioni di manutenzione. Le facciate richiedono manutenzione e gli spazi comuni abbandonati e mantenuti in base alla discrezionalità dei singoli condomini (come da comunicazione dell'amministratore). L'immobile é in stato di abbandono. Le finiture interne richiedono manutenzione. L'immobile, a detta degli astanti all'atto del sopralluogo, ha subito infiltrazioni d'acqua che ha danneggiato diverse finiture . All'esterno il terrazzo richiede una consistente manutenzione straordinaria.

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

Infissi esterni	tipologia: a vasistas e ad anta materiale: ferro doppiovetro protezione: nessuna condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: pareti prefabbricate coibentazione: non rilevato rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: marmette di cemento condizioni: scarse
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: scarse
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro doppiovetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: funzionante
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: funzionante
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: radiatori condizioni: scarse conformità: non è stato possibile accertare il regolare funzionamento in mancanza di alimentazione gas.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie lorda é stata computata al lordo dei muri interni e perimetrali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Laboratorio	sup lorda di pavimento	152,00	1,00	152,00
Terrazzo	sup lorda di pavimento	53,00	0,10	5,30
		205,00		157,30

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Produttiva

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II - 2017

Zona: Centrale/CENTRO

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Laboratorio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 800

Accessori

Non presenti

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento: 1993

Impianto funzionante.

E' presente la dichiarazione di conformità L. 46/90 ma lo stato di abbandono avvenuto negli anni ne pregiudica il corretto funzionamento.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Epoca di realizzazione/adeguamento: 1993

Impianto presumibilmente funzionante.

E' presente la dichiarazione di conformità L. 46/90 ma lo stato di abbandono avvenuto negli anni ne pregiudica il corretto funzionamento.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi. Le attività adiacenti all'immobile potrebbero però riversare sostanze pericolose all'ambiente.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

- Sintetico comparativo parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Cassano d'Adda;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO 2;

Uffici del registro di MILANO 2;

Ufficio tecnico di Cassano d'Adda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, sito

Immobiliare.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 500.

8.3 Valutazione corpi:**A. Laboratorio [C3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Laboratorio	157,30	€ 500,00	€ 78.650,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 78.650,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 78.650,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 78.650,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Laboratorio [C3]	157,30	€ 78.650,00	€ 78.650,00

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%)	€ -3.932,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ -800,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ -660,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile é palesemente suscettibile alla non comoda divisibilità ex art. 720 cc.	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 73.257,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 58.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 73.000,00

Allegati

- all. 1 – Visure catastali
- all. 2 – Provenienza
- all. 3 – Ispezione ipotecarie (elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti)
- all. 4 – Stralcio atti di fabbrica e variante finale
- all. 5 – Richiesta di Agibilità dello stabile
- all. 6 – Ricevuta AdE assenza di contratti di Locazione
- all. 7 – Spese condominiali ricevute dall'amministratore di Condominio
- all. 8 – Regolamento di Condominio
- all. 9 – Rappresentazione sommaria delle irregolarità catastali
- all. 10 – Dichiarazioni di conformità impianti
- all. 11 – Fotografie esterne ed interne del bene, nonché la relativa planimetria
- all. 12 – Ricevute di invio copia perizia a creditori precedenti, creditori intervenuti e al debitore.

Milano, 30 aprile 2018

L'Esperto alla stima
Ing. Roberto Acquavia