

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Unicredit Credit Management Bank S.p.a.**

contro:

N° Gen. Rep. **2315/2012**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
17-06-2014

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



**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto Unico**

Esperto alla stima: **Ing. Maurizio Nobile**

Codice fiscale: NBLMRZ77P24H827X

Partita IVA:

Studio in: Via Milano 27 - 20067 Paullo

telefono: 0290636057

fax: 0290636057

email: ing.maurizio.nobile@tiscali.it



RIEPILOGO

Dati catastali dell'immobile:

CATASTO DEI FABBRICATI del Comune di Cassano d'Adda :

foglio 20, particella 394, subalterno 15, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita catastale 244,28 Euro, Via Leonardo Da Vinci n.37, piano 3-1S, interno 143, scala U.

Se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa: Trattasi di piena proprietà del
(proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con
) e
(proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con

Se l'immobile debba ritenersi libero od occupato: L'immobile è da ritenersi LIBERO.

Valore dell'immobile libero ed occupato:

Il Valore di stima del compendio immobiliare LIBERO è di 100.000 €.

Il Valore di stima del compendio immobiliare OCCUPATO è di 85.000 €.

Ogni altro elemento che possa costituire un impedimento alla vendita:

nulla da segnalare.

Il sottoscritto Maurizio Nobile, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano n.A24088, Certificatore Energetico Regione Lombardia n. 8083 e Consulente Tecnico del Giudice presso il Tribunale di Milano n. 12298, con studio in Paullo (MI) in Via Milano 27, è stato nominato lo scorso 30/01/2014 per la stima del compendio immobiliare situato nel **Comune di Cassano d'Adda in Via Leonardo Da Vinci n. 23** e ha prestato il giuramento di rito il 18/02/2014.

Le operazioni peritali si sono svolte il giorno 03/04/2014 (accesso forzato con intervento della SIVAG e del fabbro).



CANTINA:

- A Nord: corridoio comune
- A Est: cantina 142
- A Sud: area libera comune
- A Ovest: cantina 134

Conformità catastale: si dichiara la conformità catastale.

Al momento del sopralluogo, la planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto dell'appartamento.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Appartamento con cantina sito in Via Leonardo Da Vinci n.23 a Cassano d'Adda (MI)

Tipologia zona: centrale

Caratteristiche zona: normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria

importanti centri limitrofi: Centro di Milano (circa 30 km)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Oasi WWF "Foppe di Trezzo" a Trezzo sull'Adda (a circa 10 km)

Attrazioni storiche: Castello di Cassano d'Adda, Villa d'Adda-Borromeo, Palazzo Cornaggia-Medici, Fontana del delfino, Chiesa di S. Maria Immacolata e S. Zeno, Chiesa di S. Dionigi (con relativi affreschi dei Fiamminghini e del Cinisello), Chiesa di S. Antonio

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus Linea z405 Autoguidovie S.p.a. (40 m), Fermata autobus Linea z407 Autoguidovie S.p.a. (350 m), Fermata metropolitana Gessate MM2 (7 km), Fermata metropolitana Gorgonzola MM2 (10 km), Stazione ferroviaria di Cassano d'Adda (1,5 km)

Servizi offerti dalla zona: Ospedale "Zappatoni", farmacie, spazi verdi, scuole (asili nido, scuole materne, elementari, medie inferiori e superiori), uffici comunali, banche, supermercati, negozi al dettaglio

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento con cantina

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cassano d'Adda (Milano),

Libero.

Non risultano contratti di affitto in essere

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** a favore di _____ contro _____
e _____
a rogito del Notaio _____ di _____ in data _____
repertorio n. _____, iscritta a Milano 2 in data _____
nn. _____

Importo ipoteca: € 310.000,00

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di _____ contro _____
e _____
trascritto a Milano 2 in data _____ nn. _____
(notificato con lettera raccomandata r.r. in data 31/05/2012 n. 76579862408 e con lettera raccomandata r.r. in data 31/05/2012 n. 76579862409)

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

Per completezza è stata effettuata un'ulteriore ispezione ipocatastale (dal 18 Ottobre 2012 al 11 Aprile 2014) ed è stato verificato che non sussistono ulteriori formalità/vincoli in relazione all'immobile oggetto della presente perizia.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: Appartamento con cantina

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cassano d'Adda (Milano),

Spese medie annue di gestione condominiale: circa 1100 Euro

Spese scadute: come da estratto conto del condominio, amministrato dallo Studio MG S.a.s. Gestioni Immobiliari di Marco Maggioni (con sede in Piazza Cagnola 6 a Gorgonzola, in provincia di Milano), l'ammontare delle spese condominiali scadute alla data del 02 Aprile 2014 è pari a 7.303,51 Euro.

Millesimi di proprietà: 40,45

Attestato di Prestazione energetica: non presente.

Inserendo i dati catastali dell'immobile pignorato nel Catasto Energetico del portale www.cened.it, si segnala l'assenza dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'unità immobiliare in oggetto.

Tale Attestato di Prestazione Energetica è stato eseguito dal sottoscritto acquisendo tutte le informazioni necessarie sia dall'amministratore che dal manutentore della centrale termica condominiale che dalle caratteristiche intrinseche dell'immobile stesso

Classe energetica: G (196.12 kWh/m2a)



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario precedente:

C.F. (proprietà per 1/2)
C.F. (proprietà per 1/2)
dal 10/12/1981 al 28/06/2006
in forza di atto per autentica del Notaio n data
repertorio n. conservato in atti stesso Notaio in pari data
Racc. 525/J, trascritto c data ai nn.

Attuale Titolare/Proprietario:

C.F. nato a () il
(proprietà per 1/2 in regime di comunione dei
beni con
C.F. ata a il
(proprietà per 1/2 in regime di
comunione dei beni con Aguilar Ortega Marco Antonio)
dai 28/06/2006 ad oggi
in forza di atto di compravendita a rogito del
in data repertorio n. , trascritto a data
ai nn.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina

7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cassano d'Adda (Milano), Via
Leonardo Da Vinci n.23**

Identificativo: Pratica edilizia N. 985

Intestazione: Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Milano
Tipo pratica: Autorizzazione per costruzioni edilizie
Per lavori: di costruzione di un fabbricato nel Comune di Cassano d'Adda
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio: in data 25/06/1963

In data 25 ottobre 1965 il Comune di Cassano d'Adda, vista la domanda presentata dall' Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Milano allo scopo di ottenere la concessione di abitabilità per la casa di nuova costruzione - Fabbricato n. 6 in Via Leonardo Da Vinci a Cassano d'Adda da servire ad uso abitazione (**Richiesta permesso di abitabilità - Fabbricato n. 6 presentata in data 07/09/1965**), ha autorizzato che la medesima casa fosse adibita all'uso di civile abitazione (**Autorizzazione di abitabilità pratica N. 985 - Fabbricato N.6 del 25/10/1965**)

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina



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

Strumento urbanistico vigente:	
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	
Note:	

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina

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

In comune di Cassano d'Adda, Via Leonardo Da Vinci n.23 e precisamente nel Fabbricato 6, appartamento ad uso abitazione posto al terzo piano composto da tre locali oltre cucina ed accessori con pertinente vano cantina al piano seminterrato.

Con la comproprietà degli spazi comuni di millesimi 40,45.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di I

Cod. Fiscale: - Stato Civile: - Regime
Patrimoniale: comunione dei beni

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di

Cod. Fiscale: - Stato Civile: - Regime Patrimoniale:
comunione dei beni

Superficie complessiva di circa mq **100.76**

E' posto al piano terzo (appartamento) e seminterrato (cantina)

L'edificio è stato costruito nel tra il 1963 e il 1965

L'unità immobiliare è identificata con il numero interno 143

E' composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta a battente materiale: legno (verniciato di bianco) protezione: tapparelle materiale protezione: legno condizioni: sufficienti <u>Note:</u> con vetro singolo
Infissi interni	tipologia e materiale: - scorrevole in legno bianco e vetro nel soggiorno e nella cucina - a battente in legno bianco e vetro nel disimpegno - a battente in legno verniciato di bianco nel resto dell'appartamento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: mattonelle in graniglia condizioni: sufficienti
Porta di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno condizioni: sufficienti <u>Note:</u> con doppia serratura

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: split <u>Note:</u> l'appartamento è dotato di aria condizionata nel soggiorno e nella camera da letto matrimoniale; il motore dell'impianto di climatizzazione è posizionato sul balcone
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V
Termico	tipologia: centralizzato



diffusori: **termosifoni in alluminio**

Il riscaldamento è centralizzato ed è gestito mediante centrale termica condominiale. Detto sistema è abbinato a caloriferi in alluminio.

L'ACS è gestita autonomamente mediante caldaia istantanea a gas posizionata in cucina.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup reale lorda	86,07	1,00	86,07
Balconi	sup reale lorda	8,01	0,33	2,64
Cantina	sup reale lorda	6,68	0,25	1,67
100,76				90,38

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

Il criterio di stima utilizzato è il metodo sintetico. Il più probabile valore di mercato del bene viene determinato in riferimento ai prezzi di immobili con analoghe caratteristiche correnti sulla piazza e applicando parametri correttivi relativi alla zona, alla vetustà e alle condizioni di manutenzione dell'immobile oggetto della valutazione. Come fonte di informazione si è utilizzato il Borsino immobiliare di Milano e Provincia (ultimo numero a disposizione), l'Agenzia del territorio per il Comune di Cassano d'Adda e l'ausilio di Agenzie Immobiliari nel Comune stesso. Da tale ricerca risulta che i beni di analoghe caratteristiche hanno valori tra i 1.300 €/mq e 1.400 €/mq.

Si è ritenuto congruo prendere il valore medio di 1.350 €/mq.

8.2 Fonti di informazione:

- Borsino immobiliare di Milano e Provincia
- Agenzia del territorio per il Comune di Cassano d'Adda
- Ausilio di Agenzie Immobiliari nel Comune stesso



8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento con cantina		90,38	100,76	122.017,05	122.017,05
				122.017,05	122.017,05

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 18.302,56
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 103.714,49
Prezzo di vendita del lotto nello stato di libero: (approssimazione per difetto)	€ 100.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di occupato: (abbattimento del 30% rispetto al prezzo base e approssimazione per difetto)	€ 85.000,00

Allegati

ALLEGATO A - Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie

ALLEGATO B - Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze

ALLEGATO C - Fotografie esterne ed interne del bene, nonché relativa planimetria

Data generazione:
10-04-2014 11:04:40

L'Esperto alla stima
Ing. Maurizio Nobile

