



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

1828/2016

365/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Banca di Credito Cooperativo di Carugate ed Inzago società Cooperativa

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott.ssa Simonetta Scirpo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/04/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ROSA MARIA MASCIA

CF:MSCRMR53C47F205C

con studio in MILANO (MI) CORSO SEMPIONE, 89

telefono: 0233611890

email: rosamariamascia@gmail.com

PEC: mascia.3004@oamilano.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1828/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CASSANO D'ADDA Via Amilcare Ponchielli 19, quartiere zona Cascina Volta, V.Veneto., della superficie commerciale di 93,47 mq per la quota di:

- 85/100 di piena proprietà [REDACTED]
- 15/100 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare in questione ,si trova a Cassano D'adda -Mi ,a nord-est di Milano ,a circa 48km., ai confini con la Provincia di Bergamo e Cremona.Il comune fa parte della Regione Agraria N.7- Pianura tra il Lambro e l'Adda.,Parco dell'Adda Nord,Polo Culturale della Martesana.

Appartengono a Cassano D'Adda ,oltre al centro principale Gropello D'Adda e Trezzo sull'Adda, Cassano d'adda è un paese di antica formazione, ad oggi risiedono un numero ristretto di stranieri e dal punto di vista sociale appare tranquillo.

L'appartamento è posto al secondo piano di una palazzina edificata negli anni '60-'70 ,composta da 5 piani fuori terra .,Appartiene ad un complesso edilizio costituito da varie palazzine identiche , nelle vicinanze del centro storico ,in una zona tranquilla prevalentemente a carattere residenziale,con molto verde e a traffico locale.

L'immobile non è accessibile ai disabili.

Non esistono le condizioni per l'accesso ai disabili in quanto la cabina ascensore non rispecchia Le prescrizioni del DM.236/89 ,che ne stabilisce le dimensioni e le caratteristiche ed inoltre per la presenza di alcuni gradini all'ingresso.

L'immobile condominiale si presenta per la sua totalità ben tenuto e curato in ogni sua parte ,sia interna (ascensore, vani scala) sia esterna :cotile comune e parti a verde.

L'appartamento ha un doppio affaccio ,sia sulla via Ponchielli sia sul cortile interno.

E' composta da 5 vani :una cucina un soggiorno due camere e un bagno,due balconi

L'appartamento è dotato di cantina e box di pertinenza al piano seminterrato.

E' curato e ben tenuto,non sono stati eseguiti aggiornamenti ai serramenti interni ed esterni ma solo alla porta d'ingresso, blindata e agli impianti elettrici.

Al sopralluogo è risultato occupato dalla proprietà

Non è possibile una suddivisione

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°, ha un'altezza interna di 3 m.Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 210 sub. 9 (catasto fabbricati), classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: via Amilcare Ponchielli ,19, piano: 2°-S1, intestato a [REDACTED], derivante da Istrumento atto pubblico del 25/02/2011 Repertorio n.378203 Rogante :Notaio Bufano Maria sede : Milano compravendita n.14154.1/2011a Coerenze: Appartamento: a nord ,ovest altra proprietà, a sud ed est parti comuni, cortile comune cantina: a nord ,ovest ed est parti comuni, a sud altra proprietà La planimetria catastale dell'appartamento non rispecchia la situale attuale.Si ipotizza che le variazioni apportate,siano state eseguite senza le necessarie autorizzazioni.Le opere possono essere sanate tramite Cila e sanzioni comunali

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.



B box singolo a CASSANO D'ADDA Via Amilcare Ponchielli 19, quartiere zona Cascina Volta, V.Veneto., della superficie commerciale di 17,60 mq per la quota di:

- 85/100 di piena proprietà (C. [REDACTED])
- 15/100 di piena proprietà ([REDACTED])

Il locale box è localizzato al piano seminterrato della palazzina, a cui si accede direttamente dalla zona cantina. IL garage ha pavimentazione in piastrelle di cemento e pareti intonacate. Basculante in lamiera verniciata. Ben tenuto

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2.30. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 210 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 15 mq, rendita 6.352,00 Euro, indirizzo catastale: via Ponchielli, 19, piano: Seminterrato, intestato a [REDACTED], derivante da Istrumento atto pubblico del 25/02/2011 Repertorio n.378203 Rogante :Notaio Bufano Maria sede : Milano compravendita n.14154.1/2011a
Coerenze: a nord est ed ovest ,altre proprietà ,a sud cortile comune

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	111,07 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 109.661,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 104.177,95
Data della valutazione:	02/04/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario.

L'appartamento è occupato [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'Atto di pignoramento ed l'Atto di precetto sono stati comunicati anche a [REDACTED] residente in Cassano D'Adda in via Leonardo da Vinci 23/H che risponde in solido del valore del pignoramento, contitolare con [REDACTED]

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: Nessuno.



4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/02/2011 a firma di Notaio Bufano Maria ai nn. 378204/21542 di repertorio, iscritta il 03/03/2011 a Milano ai nn. 24158/5007, a favore di Banca di credito cooperativo di Carugate e Inzago società cooperativa, contro [REDACTED] per 85/100- [REDACTED] terzo datore di ipoteca per 15/100, derivante da 0168 Concessione a garanzia di mutuo. Importo ipoteca: 235.200,00.

Importo capitale: 117.600,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a Appartamento A/3 e C/6 ubicati in via Ponchielli,19 Cassano D'adda -Mi

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 02/01/2016 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 12907 di repertorio, iscritta il 10/02/2016 a Monza-Mi ai nn. 12869/2156, a favore di Banca di credito cooperativo di carugate e inzago, contro [REDACTED], derivante da 0281 Decreto ingiuntivo. Importo ipoteca: 29.386,34.

Importo capitale: 26.703,48.

La formalità è riferita solamente a [REDACTED] per 85/100 di proprietà.

La presente formalità è relativa solo alla quota di proprietà del sig [REDACTED]. Con successiva procedura RGE.365/2018 è stata estesa anche alla quota di proprietà 15/100 del coniuge sig. ra [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/07/2016 a firma di Tribunale Di Milano ai nn. 34725 di repertorio, trascritta il 28/07/2016 a Milano ai nn. 89652/57177, a favore di Banca di credito Cooperativo di Carugate e Inzago società cooperativa, contro [REDACTED] per la quota si proprietà 85/100, derivante da 726 Verbale Pignoramento Immobiliare.

La presente formalità è relativa solo alla quota di proprietà del sig [REDACTED]. Con successiva procedura RGE.365/2018 è stata estesa anche alla quota di proprietà 15/100 del coniuge [REDACTED]

pignoramento, stipulata il 14/02/2018 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 3896 di repertorio, trascritta il 28/02/2018 a Milano ai nn. 25779/17184, a favore di BCC-Banca di Credito Cooperativo di Milano Società Cooperativa, contro [REDACTED] per 85/100 ; [REDACTED] per 15/100, derivante da 726 Verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ . 1.790,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ . 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ . 9.041,00
Millesimi condominiali:	21,51
Ulteriori avvertenze:	

Si precisa che le spese per l'anno 16/17 ammontano a € .26131,53 ,comprendenti € .800 di spese



straordinarie

Il debito comprende anche le spese legali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 85/100, in forza di atto di compravendita (dal 25/02/2011), con atto stipulato il 25/02/2011 a firma di Notaio Bufano Maria ai nn. 378203/21541 di repertorio, trascritto il 03/03/2011 a Milano ai nn. 24157/14154, in forza di atto di compravendita

[REDACTED] per la quota di 15/100, in forza di atto di compravendita (dal 25/02/2011), con atto stipulato il 25/02/2011 a firma di notaio Bufano Maria ai nn. 378203/21541 di repertorio, trascritto il 03/03/2011 a Milano ai nn. 24157/14154, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] (fino al 25/02/2011)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di costruzione N. 2/72 e successive varianti, intestata a Impresa Edilcassano s.n.c., per lavori di Nuova Edificazione

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Adozione del Piano di Governo del Territorio ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 della L.R. 12/2005 e s.m.i.: deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 del 06/02/2013, l'immobile ricade in zona a prevalenza residenziale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La difformità consiste nella demolizione di tavolato a divisione tra il soggiorno e la zona ingresso, demolizione atta a creare un unico ambiente. I lavori di demolizioni sono stati eseguiti senza una richiesta agli organi competenti (normativa di riferimento: Regolamento edilizio del Comune di Cassano D'adda)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: In mancanza di autorizzazioni, le opere possono essere regolarizzate tramite la procedura denominata CILA con il versamento di € 1000, quale sanzione come da art.6 comma 5 del D.P.R. 380/2001.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- sanzione e parcella professionista: € 1.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: La CILA è una Comunicazione asseverata e quindi di



immediata valutazione.

In alternativa ,può essere ripristinato dalla proprietà,riportando l'immobile allo stato originario

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La difformità consiste nella demolizione di tavolato a divisione tra il soggiorno e la zona ingresso, demolizione atta a creare un unico ambiente. (normativa di riferimento: Normativa vigente in materia di conformità dei dati catastali)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di nuovo elaborato planimetrico con procedura denominata Docfa

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- presentazione di modello Dogfa per variazione catastale: €

.800,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: Immediato

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN CASSANO D'ADDA VIA AMILCARE PONCHIELLI 19, QUARTIERE ZONA
CASCINA VOLTA, V. VENETO.

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASSANO D'ADDA Via Amilcare Ponchielli 19, quartiere zona Cascina Volta, V.Veneto., della superficie commerciale di 93,47 mq per la quota di:

- 85/100 di piena proprietà [REDACTED]
- 15/100 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare in questione ,si trova a Cassano D'adda -Mi ,a nord-est di Milano ,a circa 48km., ai confini con la Provincia di Bergamo e Cremona.Il comune fa parte della Regione Agraria N.7- Pianura tra il Lambro e l'Adda.,Parco dell'Adda Nord,Polo Culturale della Martesana.

Appartengono a Cassano D'Adda ,oltre al centro principale Groppello D'Adda e Trezzo sull'Adda,

Cassano d'adda è un paese di antica formazione, ad oggi risiedono un numero ristretto di stranieri e dal punto di vista sociale appare tranquillo.

L'appartamento è posto al secondo piano di una palazzina edificata negli anni '60-'70 ,composta da 5 piani fuori terra .,Appartiene ad un complesso edilizio costituito da varie palazzine identiche , nelle vicinanze del centro storico ,in una zona tranquilla prevalentemente a carattere residenziale,con molto verde e a traffico locale.

L'immobile non è accessibile ai disabili

Non esistono le condizioni per l'accesso ai disabili in quanto la cabina ascensore non rispetta le prescrizioni del DM.236/89 ,che ne stabilisce le dimensioni e le caratteristiche ed inoltre per la presenza di alcuni gradini all'ingresso.

L'immobile condominiale si presenta per la sua totalità ben tenuto e curato in ogni sua parte ,sia



interna (ascensore, vani scala) sia esterna :cotile comune e parti a verde.

L'appartamento ha un doppio affaccio ,sia sulla via Ponchielli sia sul cortile interno.

E' composta da 5 vani :una cucina un soggiorno due camere e un bagno,due balconi

L'appartamento è dotato di cantina e box di pertinenza al piano seminterrato.

E' curato e ben tenuto,non sono stati eseguiti aggiornamenti ai serramenti interni ed esterni ma solo alla porta d'ingresso, blindata e agli impianti elettrici.

Al sopralluogo è risultato occupato dalla proprietà

Non è possibile una suddivisione

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°, ha un'altezza interna di 3 m.Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 210 sub. 9 (catasto fabbricati), classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: via Amilcare Ponchielli ,19, piano: 2°-S1, intestato a ██████████, derivante da Istrumento atto pubblico del 25/02/2011 Repertorio n.378203 Rogante :Notaio Bufano Maria sede : Milano compravendita n.14154.1/2011a Coerenze: Appartamento: a nord ,ovest altra proprietà, a sud ed est parti comuni, cortile comune cantina: a nord ,ovest ed est parti comuni, a sud altra proprietà La planimetria catastale dell'appartamento non rispecchia la situale attuale.Si ipotizza che le variazioni apportate,siano state eseguite senza le necessarie autorizzazioni.Le opere possono essere sanate tramite Cila e sanzioni comunali

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Fiume d'Adda ,Canale della Martesana,Villa Borromeo, Villa Arcivescovile.

SERVIZI

asilo nido	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
biblioteca	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
centro sportivo	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
centro commerciale	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
cinema	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
farmacie	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
municipio	al di sopra della media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
negozi al dettaglio	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
ospedale	al di sopra della media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
piscina	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
palestra	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
parco giochi	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
scuola elementare	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
scuola media inferiore	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
scuola media superiore	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
spazi verde	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
supermercato	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆



polizia	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
vigili del fuoco	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante qualche centinaio di metri Z405	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
metropolitana distante Fermata Gessate M2 e autobus Z405	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
ferrovia distante stazione FerrovieNord S5 a circa 4 KM.	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
esposizione:	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
luminosità:	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
impianti tecnici:	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è così composta: ampio ingresso ,a sinistra soggiorno con ampio balcone , verso la via Ponchielli, ,ripostiglio ,cucina,cameretta ,bagno , camera matrimoniale con secondo balcone verso cortile

I serramenti interni sono il legno tamburato, ben tenuti come pure quelli esterni, anche se a vetro unico ed in alluminio..Sono protetti da tapparelle in plastica.I pavimenti sono prevalentemente in marmette di graniglia e piastrelle in ceramica, ben tenuti , come pure i rivestimenti del bagno.I balconi sono rivestiti in mattonelle in monocottura e protetti da parapetti in ferro.La porta d'ingresso è blindata

L'appartamento nella sua totalità appare in buono stato, come pure la cantina, ben tenuta ed asciutta.

Al sopralluogo era presente il proprietario sig. [REDACTED] Non presenta problematiche particolari.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> anta singola a battente realizzato in vetro ed alluminio con apertura elettrica	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>infissi esterni:</i> anta singola a battente realizzati in alluminio , privi di vetro camera	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno e vetro	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto con coibentazione in non presente	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>pareti esterne:</i> costruite in a doppia fodera con coibentazione in non esistente , il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆



<i>plafoni</i> : realizzati in civile	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>portone di ingresso</i> : porta blindata ad un battente realizzato in legno e ferro	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in plastica	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno realizzato in piastrelle in ceramica	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle in ceramica ed in graniglia	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>scale</i> : a rampe parallele con rivestimento in ceramica e marmo	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
Degli Impianti:			
<i>antenna collettiva</i> : rettilinea conformità: rispettosa delle vigenti normative	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>ascensore</i> : a fune conformità: conforme alle attuali disposizioni	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>termico</i> : centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: conformi	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>telefonico</i> : sottotraccia ; il centralino è no conformità: rispettoso delle vigenti normative	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: rispettoso delle vigenti normative	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>gas</i> : con alimentazione a metano conformità: rispettoso delle vigenti normative		☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato conformità: rispettoso delle vigenti normative	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
Delle Strutture:			
<i>balconi</i> : costruiti in c.a.	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>scale esterne</i> : a rampe parallele costruite in c.a. , il servoscala è no	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>solai</i> : solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>strutture verticali</i> : costruite in c.a	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>travi</i> : costruite in c.a.	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆

CLASSE ENERGETICA:



[208.69 KWh/m²/anno]

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento La consistenza dell'unità immobiliare è stata calcolata includendo il 100% dei muri esterni ,il 50% dei muri confinanti con altre proprietà e proprietà comuni	81,60	x	100 %	=	81,60
cantina	3,90	x	20 %	=	0,78
balconi	9,15	x	25 %	=	2,29
box	17,60	x	50 %	=	8,80
Totale:	112,25				93,47

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia immobiliari di zona

Descrizione: Palazzina recente

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 105.000,00 pari a 1.166,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: palazzina recente

Indirizzo: nelle immediate vicinanze via Ponchielli, 20

Superfici principali e secondarie: 107

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 163.000,00 pari a 1.523,36 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: palazzina

Indirizzo: via Ponchielli 22

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:



Prezzo/Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 1.307,69 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Indirizzo: zona via Volta, V. Veneto

Superfici principali e secondarie: 84

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 100.800,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La quotazione indicata fa riferimento alle condizioni dello stesso e del condominio, alla qualità ambientale e sociale. Pertanto la quotazione di € 1200 può essere definita congrua. La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2017, indica per le abitazioni civili, stato di conservazioni normali, la quotazione di € 1100/€ 1300. La stima del Ctu, deriva dai rilievi effettuati e dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare, tenuto conto delle caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno e soprattutto di quello interno, comparando con unità immobiliari similari a quelle oggetto di stima recentemente compravendute in zona, e quindi verificati i valori minimi e massimi riportati sul "Borsino immobiliare".

Si è ritenuto di proporre due valutazioni una comprensiva della quota del box, determinando in tal modo un unico e complessivo valore di vendita ed una valutazione per una eventuale vendita separata del box.

N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento

La valutazione si intende a corpo, anche se effettuata a misura, risultando non importanti le eventuali differenze fra le superfici rilevate in loco e quelle per via grafica. In ultimo, se si ravvisa la necessità, possono essere effettuate ulteriori verifiche grafiche/documentali da effettuare prima dell'acquisto e a carico del potenziale acquirente.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 93,47 x 1.200,00 = 112.161,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € . 112.161,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € . 112.161,00

BENI IN CASSANO D'ADDA VIA AMILCARE PONCHIELLI 19, QUARTIERE ZONA
CASCINA VOLTA, V. VENETO.

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CASSANO D'ADDA Via Amilcare Ponchielli 19, quartiere zona Cascina Volta, V. Veneto., della superficie commerciale di 17,60 mq per la quota di:

- 85/100 di piena proprietà ~~████████████████████~~
- 15/100 di piena proprietà ~~████████████████████~~



Il locale box è localizzato al piano seminterrato della palazzina, a cui si accede direttamente dalla zona cantina. IL garage ha pavimentazione in piastrelle di cemento e pareti intonacate. Basculante in lamiera verniciata. Ben tenuto

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2.30. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 210 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 15 mq, rendita 6.352,00 Euro, indirizzo catastale: via Ponchielli, 19, piano: Seminterrato, intestato a ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, derivante da Istrumento atto pubblico del 25/02/2011 Repertorio n.378203 Rogante :Notaio Bufano Maria sede : Milano compravendita n.14154.1/2011a
Coerenze: a nord est ed ovest ,altre proprietà ,a sud cortile comune

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Fiume d'Adda ,Canale della Martesana, Villa Borromeo, Villa Arcivescovile.

SERVIZI

asilo nido	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
biblioteca	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
centro sportivo	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
centro commerciale	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
cinema	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
farmacie	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
municipio	al di sopra della media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
negozi al dettaglio	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
ospedale	al di sopra della media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
piscina	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
palestra	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
parco giochi	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
scuola elementare	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
scuola media inferiore	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
scuola media superiore	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
spazi verde	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
supermercato	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
polizia	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
vigili del fuoco	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante qualche centinaio di metri Z405	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
metropolitana distante Fermata Gessate M2 e autobus Z405	nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆



ferrovia distante stazione FerrovieNord S5 a circa 4 KM. nella media ★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media ★★★★★

esposizione: nella media ★★★★★

luminosità: nella media ★★★★★

panoramicità: nella media ★★★★★

stato di manutenzione generale: nella media ★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale box è localizzato al piano seminterrato della palazzina, a cui si accede direttamente dalla zona cantina.IL garage ha pavimentazione in piastrelle di cemento e pareti intonacate.Basculante in lamiera verniciata

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	17,60	x	100 %	=	17,60
Totale:	17,60				17,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La quotazione indicata fa riferimento alle condizioni dello stesso e del condominio, alla qualità ambientale e sociale. Pertanto La quotazione di € .1000 può essere definita congrua .La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ,1° semestre 2017 ,indica per i box,stato di conservazioni normali, la quotazione di € 750/€ 1100. La stima del Ctu, deriva dai rilievi effettuati e dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare, tenuto conto delle caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno e soprattutto di quello interno, comparando con unità immobiliari similari a quelle oggetto di stima recentemente compravendute in zona, e quindi verificati i valori minimi e massimi riportati sul "Borsino immobiliare" .Il valore attribuibile al box scorporato dal lotto A appartamento è di € .17.600.

Il Decreto Semplifica-Italia (decreto-legge n. 5 del 2012, convertito in legge n. 35 del 2012) ha sciolto il vincolo di pertinenzialità così come disciplinato nell'atto di acquisto originario, rendendo di conseguenza pensabile di poter procedere alla cessione separata del bene (box o posti auto) a condizione che l'acquirente destini lo stesso come pertinenza di altra abitazione, casa o immobile ubicati nello stesso Comune. Il possessore di un box di pertinenza di un abitazione o un immobile, dunque, diventa abilitato a rivenderlo indipendentemente dall'immobile, a patto che il box sia valutato come "servente" di un altro immobile o abitazione. L'articolo 10 del decreto Monti sulle semplificazioni, subentrando al comma 5 dell'articolo 9 della legge 24 marzo 1989 n. 122, ha permesso la libera cedibilità del posto auto a prescindere dall'appartamento cui era effettivamente collegato.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 17.600

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 0,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 0,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dell'unità immobiliare in oggetto, deriva dai rilievi effettuati e dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare, tenuto conto delle caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno, comparando con unità immobiliari similari a quelle oggetto di stima recentemente compravendute in zona, e quindi verificati i valori minimi e massimi riportati sia sul "Borsino immobiliare" sia sul sito dell'Agenzia delle Entrate. Tenuto presente inoltre delle differenze esistenti nelle unità immobiliari presenti nella stessa via Ponchielli, di epoca di manutenzione e di inserimenti in differenti contesti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Cassano D'Adda, agenzie: di zona

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	93,47	0,00	112.161,00	112.161,00
B	box singolo	17,60	0,00	0,00	0,00
				112.161,00 €	112.161,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
non possibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 2.500,00



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € . 109.661,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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 l'immediatezza della vendita giudiziaria: € . 5.483,05

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € . 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € . 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € . 104.177,95

data 02/04/2018

il tecnico incaricato
ROSA MARIA MASCIA



