
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro: **Vaprio Casa '99 S.r.l.**

N° Gen. Rep. **1208/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-05-2019 ore 11.40

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SILVIA VAGHI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 1:

Uffici

Esperto alla stima: Giuseppe Colombo
Codice fiscale: CLMGPP72P09E514Y
Email: giuseppe@studiocolombozara.it
Pec: info@pec.studiocolombozara.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Galileo Galilei, 2 – Cassano d'Adda (Milano) - 20062

Lotto 1: Uffici.

Corpo: Subalterno 701. Ufficio .

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

Dati Catastali: foglio 21, particella 233, subalterno 701

2. Stato di possesso

Bene: Via Galileo Galilei, 2 – Cassano d'Adda (Milano) - 20062

Lotto 1: Uffici.

Corpo: Subalterno 701. Ufficio.

Possesso: Occupato da Cassano Casa 2007 S.r.l.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Galileo Galilei, 2 – Cassano d'Adda (Milano) - 20062

Lotto 1: Uffici.

Corpo: Subalterno 701. Ufficio.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Galileo Galilei, 2 – Cassano d'Adda (Milano) - 20062

Lotto 1: Uffici.

Corpo: Subalterno 701. Ufficio.

Creditori Iscritti: Vaprio Casa '99 S.a.s. di

5. Comproprietari

Bene: Via Galileo Galilei, 2 -- Cassano d'Adda (Milano) - 20062

Lotto 1: Uffici.

Corpo: Subalterno 701. Ufficio.

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Galileo Galilei, 2 – Cassano d'Adda (Milano) – 20062

Lotto 1: Uffici.

Corpo: Subalterno 701. Ufficio.

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Galileo Galilei, 2 – Cassano d'Adda (Milano) - 20062

Lotto 1: Uffici.

Corpo: Subalterno 701. Ufficio.

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Galileo Galilei, 2 – Cassano d'Adda (Milano) - 20062

Lotto 1: Uffici.

Prezzo da libero: € 168.474,00

Prezzo da occupato: € 151.626,00

Beni in Cassano d'Adda (Milano)
Via Galileo Galilei, 2

Lotto 1: Uffici.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Subalterno 701. Uffici.

Uffici e studi privati [A10] siti in Cassano d'Adda (Milano) CAP: 20062, via Galileo Galilei, 2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Vaprio Casa '99 S.a.s. di

Piena proprietà

Cod. Fiscale: 12819880159

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Vaprio Casa '99 S.a.s. di , Foglio 21, Particella 233, Subalterno 701, indirizzo Via Galileo Galilei,2, piano T-S1, comune Cassano d'Adda, categoria A/10, classe U, consistenza 6 vani, rendita € 1.595,85

Confini:

Dell'ufficio al piano terra: a Nord-Est via Leonardo da Vinci, a Sud-Est via Galileo Galilei, a Sud-Ovest vano scala, a Nord-Ovest cortile comune.

Dell'ufficio al piano seminterrato: a Nord-Est via Leonardo da Vinci, a Sud-Est via Galileo Galilei, a Sud-Ovest vano scala e corridoio di accesso, a Nord-Ovest cortile comune.

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità.

Oneri Totali: € 0,00.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è sito in Cassano d'Adda (Milano), in zona semi-centrale. L'area è costituita prevalentemente da edifici residenziali che si sviluppano su due o più piani in altezza.

Caratteristiche zona: normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi a sosta libera.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche:.

Attrazioni storiche:.

Principali collegamenti pubblici: Linea Z405 Gessate M2-Cassano-Treviglio FS, 100 m; Linea Z407 Gorgonzola M2-Melzo-Truccazzano-Cassano d'Adda

Servizi offerti dalla zona: Comune di Cassano d'Adda (buona), Ospedale Zappatoni (buona).

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Subalterno 701. Uffici.

Uffici e studi privati [A10] sito in Cassano d'Adda (Milano), Via Galileo Galilei, 2

Occupato da Cassano Casa 2007 S.r.l.

Nonostante richiesta all'Agenzia delle Entrate, non si è avuto riscontro in merito ad eventuali contratti di locazione o comodato stipulati e da Vaprio Casa '99 S.a.s. in qualità di dante causa.

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 legale derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973);

A favore di Equitalia Nord S.p.a. contro Vaprio Casa '99 S.r.l.

Importo ipoteca € 382.839,48; Importo capitale: € 191.419,74

A rogito di Pubblico Ufficiale Equitalia Nord S.p.a. in data 07/04/2015 ai nn. 6392/6815; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 09/04/2015 ai nn. 31960/5239

- Ipoteca conc. amministrativa / riscossione;

A favore di Equitalia servizi di riscossione S.p.a. contro vaprio Casa '99 S.r.l.

Importo ipoteca € 1.612.039,04; Importo capitale: € 810.519,52

A rogito di Equitalia Servizi di riscossione S.p.a. in data 17/11/2016 ai nn. 9471/6816; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 18/11/2016 ai nn. 131316/24696.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di _____ contro Vaprio Casa '99 S.r.l.

A rogito di Ufficiale giudiziario del Tribunale di Milano in data 13/04/2018 ai nn. 14247; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 03/07/2018 ai nn. 87378/57822.

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: Subalterno 701. Uffici.

Uffici e studi privati [A10] sito in Cassano d'Adda (Milano), Via Galileo Galilei, 2

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € -

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: € 1338,11

Millesimi di proprietà: 90,070

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: 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: Vaprio casa '99 S.a.s. dal 20/09/2001 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di Giovan Giuseppe Cortese in data 20/09/2001 ai nn. 76636/10541 - trascritto a Milano 2 in data 01/10/2001 ai nn. 103134/65660;

Titolare/Proprietario: dal 18/09/1992 al 20/09/2001. In forza di Denuncia per causa di morte del 08/05/1992, registrata a Milano il 18/09/1992 al n. 8453.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo: Inizio Attività per Intervento Edilizio

Tipo pratica: DIA del 25/03/2002, protocollo 6553 e variante del 04/06/2002, protocollo 11899

Per lavori: Spostamenti di murature interne, Formazione di tavelletta su muri cantina contro terra, Modifica pavimento sopraalzato agli ingressi

Rilascio: dichiarazione di fine lavori e certificato di collaudo finale in data 25/06/2002, protocollo 13735 del 28/06/2002

NOTE:

7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Non sono state riscontrate irregolarità.

Oneri Totali: € 0,00

7.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 60 del 17.07.2013
Zona omogenea:	Tessuto chiuso a media-alta densità – art. 44

Note sulla conformità: Nessuna.

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto Subalterno 701.

Ufficio.

Il subalterno 701 è situato al piano terra e seminterrato di una palazzina di cinque piani fuori terra più un piano seminterrato.

Ad eccezione del piano terra, intonacato, i piani superiori presentano un rivestimento di intonaco e mattoni a vista e sono caratterizzati da balconi a sporgere con parapetti in ferro.

L'immobile oggetto di causa è composto da un ufficio al piano terra e un secondo ufficio al piano seminterrato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Vaprio casa '99 S.a.s. di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 12819880159 - Ufficio: via Galileo Galilei, 2

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **143,00**

E' posto al piano: T - S1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1° settembre 1967

ha un'altezza interna di circa: piano terra 3,00 m / piano seminterrato 2,10 m

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio** protezione: **tapparelle e veneziane interne**
materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **alluminio** condizioni: **buone**

Pavimentazione Interna Ingresso: materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**
Uffici e bagno: materiale: **piastrelle in marmo** condizioni: **buone**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ufficio piano terra	sup lorda di pavimento	82,50	1,00	82,50
Ufficio piano seminterrato	sup lorda di pavimento	60,05	1,00	61,05
		143,00		143,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Uffici

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2018

Zona: Centrale/CENTRO

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Valore di mercato min. (€/mq): 900,00 euro

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Terziario

Stato conservativo: Buono

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

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Gas Naturale
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 dispone di ascensore condominiale.
Carri ponte non presenti.

Scarichi:
Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Criterio di stima sintetico comparativo parametrico basato sui prezzi di mercato presenti nella zona per età e stato manutentivo similari a quello in esame.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;
Uffici del registro di Milano;
Ufficio tecnico di Milano;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Agenzia delle entrate:
min.: 900,00 euro/mq
max.: 1.200,00 euro/mq

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

1.150,00 euro/mq
1.450,00 euro/mq

Altre fonti di informazione:

www.immobiliare.it
www.attico.it

8.3 Valutazione corpi:

Subalterno 28. Appartamento residenziale.. Abitazione di tipo economico [A3]**Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Uffici	143,00	€ 1.250,00	€ 178.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 178.750,00
Valore corpo			€ 178.750,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 178.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 178.750,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Subalterno 701 Ufficio.	Uffici e studi privati [A10]	143,00	€ 1.250,00	€ 178.750,00

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%)	€ 8.937,50
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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.338,11
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 168.474,39
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 151.626,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 168.474,00

Allegati

- a- Ispezione Ipotecaria
- b- Catasto
- c- Accesso atti
- d- Atto di compravendita
- e- Rilievo fotografico
- f- Certificazione energetica
- g- Spese condominiali arretrate
- h- Atto di pignoramento

Data generazione:
04-04-2019

L'Esperto alla stima
Giuseppe Colombo