

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **EMF-IT 2008-1 SRL.**

contro:

interventuti: -----

Custode: **Avv. Giulia Orsola MININI**

N° Gen. Rep. **346/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **20-2-2019 h. 11:45.**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Simonetta SCIRPO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

BENI IN CASSANO D'ADDA (MI)

Via ZAPPATONI, 11.

Lotto 1 – Appartamento al piano 2° e cantina.

Lotto 2 – Autorimessa.

Esperto alla stima: Dott. Arch. Vincenza Nardone

Codice fiscale: NRDVCN65A61F839C

Studio in: Piazza S. Maria del Carmine, 2 - 20121 Milano

Email: vincenza.nardone@libero.it

Pec: nardone.6814@oamilano.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via ZAPPATONI, 11 – CASSANO D’ADDA (MI) - 20062

Lotto 1: Appartamento al piano 2° con annessa cantina.

Categoria: Abitazioni di tipo economico [A3]

Dati Catastali: Foglio 21, Particella 221, Subalterno 19.

Lotto: 2 – Autorimessa al piano seminterrato.

Categoria: Autorimesse [C6]

Dati Catastali: Foglio 21, Particella 221, Subalterno 701.

2. Stato di possesso

Bene: via ZAPPATONI, 11 – CASSANO D’ADDA (MI) - 20062

Lotto 1: Appartamento al piano 2° con annessa cantina.

Lotto: 2 – Autorimessa al piano seminterrato.

Possesso: al momento del sopralluogo i beni sono apparsi utilizzati da debitori e figli di cui uno minore come dichiarato durante il sopralluogo ancorché l’Anagrafe non riferisca circa figli nello stato di famiglia (pag. 54 degli allegati).

Non risultano contratti d’affitto (allegato i) pag. 51).

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via ZAPPATONI, 11 – CASSANO D’ADDA (MI) - 20062

Lotto 1: Appartamento al piano 2° con annessa cantina.

Lotto: 2 – Autorimessa al piano seminterrato.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via ZAPPATONI, 11 – CASSANO D’ADDA (MI) - 20062

Lotto 1: Appartamento al piano 2° con annessa cantina.

Lotto: 2 – Autorimessa al piano seminterrato.

Creditori Iscritti: MELIORBANCA S.P.A.;

5. Comproprietari

Beni: via ZAPPATONI, 11 – CASSANO D’ADDA (MI) - 20062

Lotto 1: Appartamento al piano 2° con annessa cantina.

Lotto: 2 – Autorimessa al piano seminterrato.

Regime Patrimoniale: i debitori non risulta che siano coniugati - **allegati I)** pag. 58 e 59);

Comproprietari: non risultano comproprietari.

6. Misure Penali

Beni: via ZAPPATONI, 11 – CASSANO D’ADDA (MI) - 20062

Lotto 1: Appartamento al piano 2° con annessa cantina.

Lotto: 2 – Autorimessa al piano seminterrato.

Misure Penali: non ne risultano trascritte nel ventennio esaminato.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via ZAPPATONI, 11 – CASSANO D’ADDA (MI) - 20062

Lotto 1: Appartamento al piano 2° con annessa cantina.

Lotto: 2 – Autorimessa al piano seminterrato.

Continuità delle trascrizioni:

In risposta al primo paragrafo del quesito – punto B): “PROVVEDA l’esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei....” sulla scorta degli approfondimenti effettuati dalla scrivente **non si ha nulla da osservare** dato atto che il certificato notarile, pur non numerato nelle pagine, risulta firmato digitalmente dal legale del creditore precedente che **ne ha dichiarato la conformità.**

Tuttavia si fa presente che i debitori usano la cantina immediatamente ad Est rispetto a quella rappresentata nella scheda catastale.

La scrivente ha inoltre provveduto ad integrare la documentazione catastale con la visura presso il Catasto Terreni.

8. Prezzo

Bene: via ZAPPATONI, 11 – CASSANO D’ADDA (MI) - 20062

Lotto 1: Appartamento al piano 2° con annessa cantina:

Prezzo di vendita proposto a base d’asta nello stato di "libero" arrotondato: Euro 74.660,00.=

Prezzo di vendita proposto a base d’asta nello stato di "occupato" arrotondato: Euro 52.262,00.=

Lotto: 2 – Autorimessa al piano seminterrato.

Prezzo di vendita proposto a base d’asta nello stato di "libero" arrotondato: Euro 27.800,00.=

Prezzo di vendita proposto a base d’asta nello stato di "occupato" arrotondato: Euro 19.460,00.=

Beni in **CASSANO D'ADDA (MI)**
Località/Frazione: -----
Via ZAPPATONI, 11

Lotto: 1 – Appartamento al piano 2° con annessa cantina.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativi corpi:

Corpo 1: Appartamento al piano 2° con annessa cantina.

Quota e tipologia del diritto

- **1/2 proprietà di** nato in il –
C.F.: – Proprieta` per 1/2;

Residenza: via Zappatoni, 11 Cassano d'Adda dal 13-12-2003 (**allegato I**) pag. 52) - **Stato Civile:** non risulta trascritto matrimonio e dichiaratamente celibe – **Regime patrimoniale:**-----.

Ulteriori informazioni sul debitore: Ved. **allegati I**) a pag. 52 e segg.).

- **1/2 proprietà di** nata in il – C.F.:
- Proprieta` per ½;

Residenza: via Zappatoni, 11 Cassano d'Adda dal 4-7-2003 (**allegato I**) pag. 53) - **Stato Civile:** non risulta trascritto matrimonio e dichiaratamente celibe – **Regime patrimoniale:**-----.

Ulteriori informazioni sul debitore: Ved. **allegati I**) a pag. 52 e segg.).

Eventuali comproprietari:

Non ne risultano altri terzi.

Identificato al catasto Fabbricati:

ved. anche allegato b)1 a pag. 14 e segg.:

Appartamento al piano secondo (terzo fuori terra) della scala B, composto da cucina, soggiorno, una camera, bagno, disimpegno e balcone, **con annessa cantina al piano seminterrato**, il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di Cassano d'Adda** come segue: **Foglio 21, Mappale 221, Subalterno 19**, via Zappatoni, 11, piano 2-S1, cat. A/3, cl. 5, vani 4, Sup. Cat. Tot. 62 mq., Tot. Escluse aree scoperte 61 mq., RCE 206,58.

Coerenze dell'appartamento da Nord in senso orario (*): vano scala comune, cortile comune su due lati, proprietà di terzi.

Coerenze della cantina da Nord in senso orario ():** disimpegno comune, proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi.

Attualmente intestato a:

- nato in – C.F.: – Proprieta` per 1/2;
- nata in il – C.F.: - Proprieta` per 1/2.

In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/03/2011 protocollo n. MI0191048 in atti dal 04/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 20687.1/2011);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

* * * * *

Salvo errori e come in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

(*) Coerenze così come derivanti, tra l'altro, dall'ultima planimetria catastale in atti e da quanto rappresentato nell'estratto di mappa catastale, entrambi allegati al presente elaborato peritale;

() Si precisa che la debitrice al momento del sopralluogo ha dichiarato di utilizzare la cantina posta immediatamente ad Est rispetto a quella riportata nella planimetria catastale.**

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Non pervenuto riferimento del Condominio.

Conformità catastale: non conforme.

Rispetto all'ultima planimetria in atti (**allegato f**) a pag. 33), effettuando un confronto con le misure a campione rilevate con quelle acquisite in scala da detta planimetria si rileva un'impostazione planimetrica dei locali molto simile con poche lievi differenze indicativamente come segue:

1. **Misure** lievemente inferiori di alcuni locali;
2. **Mancanza** di parete di separazione tra ingresso e soggiorno;
3. **Imprecisa** indicazione del Nord (ruotato di ca. 180°);
4. **Abbinamento** della cantina diverso rispetto a quella effettivamente utilizzata.

Ne consegue che si ritiene prudentiale eseguire un rilievo dettagliato dello stato dei luoghi indi procedere alla verifica amministrativa (ved. par. più innanzi) e presentare denuncia di variazione DOCFA affrontando una spesa di circa Euro 1.500,00.= oltre bolli, diritti e oneri professionali.

Detta attività potrà comportare anche un adeguamento della rendita catastale.

Per ciò che concerne **la problematica della cantina si fa presente che sarà a completo onere dell'eventuale acquirente all'asta dei beni la detta verifica in loco, con l'eventuale coinvolgimento di terzi.**

Quanto sopra, appunto, previa regolarizzazione amministrativa di dette difformità e **fatto salvo diverso parere dell'Ufficio Tecnico Erariale** e dato atto che in caso di diverso parere dell'Ufficio Tecnico Erariale competenti eventuali oneri saranno in ogni caso a totale ed esclusivo carico dell'acquirente all'asta dei beni.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale.

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi discreti.

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

Servizi offerti dalla zona: vari.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: centro città a breve distanza.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Adda, Cascine storiche.

Attrazioni storiche: Monumenti storici cittadini.

Principali collegamenti pubblici: vari.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'alloggio è apparso utilizzato dai debitori come dagli stessi confermato a verbale (**allegato p**) a pag. 84 e segg.)

Non risultano contratti d'affitto (**allegato i**) pag. 51).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: ved. anche **allegato a**) a pag. 1 e segg.

4.1 Vincoli ed oneri giuridici **che resteranno a carico dell'acquirente:**

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Dal certificato notarile in atti in atti e dagli ulteriori accertamenti effettuati dalla scrivente come da allegati che si producono non ne risultano trascritte nel ventennio in esame. Si richiama comunque tutto quanto contenuto ed allegato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza e nel regolamento di condominio.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: non ne risultano.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Da quanto in atti non ne risultano. Si dà atto che il Comune di Cassano d'Adda su precisa richiesta via PEC sul punto non ha a tutt'oggi riferito.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Dal certificato notarile in atti e dagli ulteriori accertamenti effettuati dalla scrivente non ne risultano.

Si richiamano tutti i patti e le condizioni direttamente ed indirettamente derivanti dai titoli da ritenersi qui integralmente riportati e trascritti.

Si richiamano inoltre tutti i **vincoli** e le limitazioni di **carattere amministrativo**, anche **ambientale** e **paesaggistico**, e di tutela in generale cui il compendio in esame nel suo complesso è assoggettato per legge, ancorché qui non direttamente richiamati.

Si richiamano infine il contenuto del Regolamento di Condominio citato nell'atto di acquisto dei beni, nonché tutto quanto direttamente e indirettamente riportato nei titoli di provenienza ed allegati.

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

4.2.1 Iscrizioni:

ISCRIZIONE N. 35363/8310 del 08/03/2007, nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti del Notaio Fabio Gaspare Pantè da Milano del 28/02/2007 a favore della MELIORBANCA S.P.A. con sede in Milano, codice fiscale 00651540585 (domicilio ipotecario eletto in Milano, via dei Borromei n. 5) e contro S. [redacted], nato in E. [redacted] nata in [redacted] - capitale euro 165.000,00 - ipoteca euro 330.000,00 - durata anni 30.

4.2.2 Pignoramenti:

TRASCRIZIONE N. 37238/24665 del 24/04/2015, nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dagli Ufficiali Giudiziari di Milano in data 24/02/2015, a favore della EMF-IT 2008-1 S.R.L. con sede in Roma, codice fiscale 04020840262 e contro [redacted] [redacted] il [redacted] [redacted] [redacted], nata in [redacted] [redacted].

4.2.3 Altre trascrizioni:

Dal certificato notarile speciale in atti e dagli ulteriori accertamenti effettuati dalla scrivente come da allegati che si producono non ne risultano trascritte nel ventennio in esame. Si vedano anche le ispezioni allegate alla presente relazione.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:

Effettuato dalla scrivente come da documentazione che si produce.

4.3 Misure Penali

Dal certificato notarile in atti né dagli ulteriori approfondimenti a cura della scrivente non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale ordinarie annue: informazione non pervenuta.

Spese condominiali complessive arretrate dell'immobile pignorato: informazione non pervenuta.

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: informazione non pervenuta.

Millesimi di proprietà: informazione non pervenuta.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: informazione non pervenuta.

Attestazione Prestazione Energetica: non risulta - allegato m) a pag. 61 allegati)

Indice di prestazione energetica: -----

Note Indice di prestazione energetica: -----

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non ne risultano.

Avvertenze ulteriori:

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato da intendersi qui integralmente trascritto (88 facciate di vario formato).

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni nonché nel Regolamento di Condominio.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo al debitore esecutato è stata accertata/dichiarata nella documentazione notarile/ipotecaria depositata nel fascicolo della procedura (ved. **allegato a)3** a pag. 11 e segg. - 1a parte allegati) cui la scrivente ha solo provveduto agli approfondimenti richiesti dal mandato e che **la eventuale rivendita del bene acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, amministrativa, civilistica, etc. – previste per legge nelle compravendite ordinarie di beni immobili e per cui gli eventuali oneri saranno ad esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

Infine si dà atto che non sono stati presi in considerazione gli aspetti circa la funzionalità e la conformità degli impianti né sulla sicurezza statica del bene.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

* Alla parte esecutata

entrambi liberi da vincoli matrimoniali ed in ragione di 1/2 ciascuno, quanto oggetto della presente relazione pervenne in virtù dell'atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Fabio Gaspare Pantè da Milano in data 28/02/2007, trascritto in data 08/03/2007 ai nn. 35362/18718, da potere di

* A quanto sopra era pervenuto in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Raffaele Catri da Treviglio del 26/09/2003, trascritto il 10/10/2003 ai nn. 146824/88705, da potere di

* A detti immobili pervennero come segue:

- in ragione di 1/6 indiviso in virtù della successione legittima in morte della propria madre, a Cassano D'Adda e deceduta in data 01/11/1998, giusta conforme dichiarazione di successione registrata a Milano il 31/10/2001 al n. 5527 vol. 99, trascritta il 28/01/2003 ai nn.14418/9957 e relativa accettazione tacita di eredità trascritta in data 08/03/2007 ai nn. 35359/18716;

- in ragione di 2/6 indivisi in virtù della successione legittima in morte del proprio padre, a Cassano D'Adda e deceduto il 25/12/1998, giusta conforme dichiarazione di successione registrata a Milano il 31/10/2001 al n. 5528 vol. 99, trascritta il 28/01/2003 ai nn. 14419/9958 e relativa accettazione tacita di eredità trascritta in data 08/03/2007 ai nn. 35360/18717;

- in ragione di 3/6 indivisi per acquisto fattone in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Nicoletta Morelli da Calcio del 24/06/1999, trascritto in data 06/07/1999 ai nn.65974/45221, da potere di al quale detta quota era pervenuta in virtù della sopra citate dichiarazioni di successione in morte dei propri genitori

* Ai detti coniugi le unità immobiliari fg. 21, part. 221, sub. 32 e sub. 33 (dalle quali ha avuto origine l'unità fg. 21, part. 221, sub. 701) e sub. 19 pervennero nel modo seguente:

- il sub. 19 ed il sub. 32, in virtù dell'atto di compravendita in Notar Marialuisa Masetti da Milano del 16/11/1967, trascritto il 15/12/1967 ai nn. 70582/52398;
- il sub. 33 in virtù dell'atto di compravendita in Notar Masetti del 26/10/1982, trascritto il 10/11/1982 ai nn. 60140/47806.

7. PRATICHE EDILIZIE e REGOLARITA' EDILIZIA:

Dai n. 2 accessi agli atti effettuati personalmente dalla scrivente in data 8-11-2018 e 4-1-2019 presso lo Sportello Unico per l'Edilizia competente alla scrivente sono stati fatti visionare n. 2 fascicoli di cui solo uno, di cui si allega stralcio (**allegato n**) a pag. 64 e segg.), **parrebbe** riguardare il fabbricato in esame.

Detto fascicolo è identificato come Pratica Edilizia n. 881 (974) e vi è sopra riportato che sia stata rilasciata autorizzazione di costruzione in data 15-9-1962 per costruzione di condominio e successiva richiesta di sopralzo, non consentita – ved. pag. 81 allegati).

Rispetto agli elaborati che sono stati posti all'attenzione della scrivente risulta **che sia stato realizzato un piano in più.**

Rispetto alla planimetria da ultimo assentita – pag. 73 - risulta inoltre indicativamente una distribuzione interna coerente con misure lievemente differenti, una diversa posizione della finestra della camera posta sulla parete a Est e non a Sud e la mancanza della parete di separazione tra ingresso e soggiorno.

Quanto alla difformità delle misure interne e della posizione della finestra della camera la scrivente ritiene ragionevole che si tratti di variazioni effettuate nel corso della costruzione del fabbricato mentre la rimozione della parete divisoria tra ingresso e soggiorno si ritiene che sia avvenuta in epoca successiva a giudicare dalla differente pavimentazione.

I disegni visionati tuttavia non riportavano alcun timbro d'Ufficio e non è stata reperita l'abitabilità né alcuna pratica circa le strutture.

* * * * *

Dunque al momento il bene non si può ritenere conforme dal punto di vista amministrativo.

Per ciò che concerne le **modifiche interne** la scrivente ritiene in ogni caso le modifiche regolabilizzabili tramite presentazione di pratica edilizia in sanatoria con contestuale previsione parete di separazione tra il soggiorno ed il WC ipotizzando una **spesa di massima** pari ad Euro 7.000,00.= comprensiva di sanzioni, diritti, opere edilizie, spese tecniche.

Per ciò che concerne la **difformità relativa ad un ulteriore piano** ancorché sia trascorso tanto tempo non si può escludere che il Comune possa richiedere un'eventuale regolarizzazione. Detta situazione incerta viene dalla scrivente quantificata a forfait con un **ulteriore deprezzamento del 5% del valore commerciale** del bene in analogia con altre perizie.

* * * * *

Tuttavia la presente valutazione tecnica è frutto di elaborazione della scrivente in base alla propria preparazione professionale ed esperienza e pertanto le valutazioni tecnico-giuridiche ivi contenute non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le pubbliche amministrazioni, i cui uffici potranno, naturalmente, condividere o meno i pareri resi per cui **eventuali oneri, con conseguenze anche pesanti in relazione a quanto previsto al TITOLO IV - CAPO II – Sanzioni – del summenzionato D.P.R. 380/2001 che dovessero derivare da una eventuale diversa posizione del Comune di riferimento, anche in relazioni al mancato accesso agli atti edilizi, saranno in ogni caso a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei**

beni, essendo già stato tenuto conto di detto aspetto nella presente valutazione di stima.

7.1 Conformità edilizia:

NON CONFORME

7.2 Conformità urbanistica:

Non conforme per ciò che concerne la questione del sopralzo e del dubbio sul rispetto della superficie coperta all'epoca della costruzione (ved. allegato a pag. 81) mentre la destinazione d'uso a residenza risulta ammessa.

Descrizione:

Appartamento al piano secondo con annessa cantina.



Come più sopra detto il fabbricato è stato realizzato nei primi anni del 1960 con sistema edilizio a struttura intelaiata in calcestruzzo armato e tamponamenti e orizzonti in latero/cemento e con tipologia tipica dell'epoca con finiture di tipo economico (ved. foto in alto).

Trattasi di un fabbricato di 5 piani fuori terra oltre al piano seminterrato con le cantine, le autorimesse e vani di utilità comune e senza ascensore.

Gli spazi esterni si presentano ben conservati e curati.

L'alloggio in esame è situato al piano secondo su piano rialzato e dunque è il terzo piano fuori terra ed è composto da un locale ingresso/soggiorno, una cucina con balcone, una camera ed un bagno oltre alla cantina al piano seminterrato.

Le finiture e gli impianti sono in gran parte ancora quelli originari della costruzione, comunque di tipo economico.

I serramenti esterni sono in legno verniciato a mano con vetro semplice ad eccezione della finestra del bagno che è stata recentemente sostituita e dotata di vetro a taglio termico.

Le porte sono in legno tamburato con specchiature in vetro stampato.

I pavimenti sono del tipo a palladiana in marmi beige ad eccezione dei pavimenti e rivestimenti di cucina e bagno che sono in ceramica.

Il riscaldamento è del tipo centralizzato con elementi in alluminio elettroverniciato con termovalorizzatori.

I sanitari del bagno sono di colore beige con rubinetteria cromata con miscelatori a doppio comando.

Impianto elettrico è con frutti linea Magic Bticino.

Le pareti non rivestite da ceramica sono prevalentemente tinteggiate colore bianco/beige.

L'altezza dei locali è di circa ml 3,00.

Le condizioni di manutenzione sono buone ad eccezione di porzioni delle pareti della camera da letto che presentano distacchi della finitura probabilmente per infiltrazioni piovane e della porzione posta sotto il balcone che copre il balcone della cucina che presenta una crepa e distacchi di finitura.

Superficie commerciale complessiva di circa mq. 66,00 arrotondata.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Circa 1962
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non reperita.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato.
Stato impianto	-----
Epoca di realizzazione/adeguamento	Realizzazione 1962 circa. Adeguamento non noto.
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non reperita.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO.
--	-----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	--

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nel calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonchè dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 raggugliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate. La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare (in parte misurata ed in parte estrapolata dai disegni di progetto depositati in comune) comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. La superficie commerciale complessiva è già comprensiva di una quota forfettaria pari al 2% degli spazi comuni rapportata alla superficie commerciale del singolo bene.

Destinazione	Parametro	Superficie commerciale circa	Coeff.	Superficie equivalente ca. arr.
Appartamento al piano secondo	Mq.	62,72	1,00	62,72
Balcone	Mq.	2,22	0,50	1,11
Cantina	Mq.	4,86	0,25	1,21
Spazi comuni 2%	Mq.	1,30	1,00	1,30
		71,10		66,34
				Arrotondamento mq. 66,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

Sintetico-comparativo a valore di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quotazioni O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano. Agenzie immobiliari varie. Perizie del tribunale.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.400,00.=;

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale ca</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento e cantina	66,00	€ 1.400,00	€ 92.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 92.400,00
Valore corpo			€ 92.400,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero diritto proprietà 1/1			€ 92.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale ca</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto di proprietà 1/1</i>
Appartamento e cantina.		66,00	€ 92.400,00	€ 92.400,00
TOTALE				€ 92.400,00

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%) € 4.620,00

Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale **di massima** ed a forfait: € 8.500,00

Spese di regolarizzazione urbanistica per la difformità relativa al piano in più **di massima** ed a forfait 5%: € 4.620,00

Rimborso spese ordinarie condominiali nel biennio circa, salvo conteggi precisi ed aggiornati **da richiedere all'Amministrazione: non pervenuti.**

Costi di cancellazione oneri e formalità: circa Euro 600,00.=

Giudizio di comoda divisibilità: NO

8.5 Prezzo proposto base d'asta del lotto:

Prezzo di vendita proposto a base d'asta nello stato di "libero" arrotondato: € 74.660,00

Prezzo di vendita proposto a base d'asta nello stato di "occupato" arrotondato: € 52.262,00

(segue: LOTTO n. 2 – Autorimessa)

Lotto: 2 – Autorimessa al piano seminterrato.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativi corpi:

Corpo 1: Autorimessa al piano seminterrato.

Quota e tipologia del diritto

- **1/2 proprietà di** nato in –
C.F.: – Proprieta` per 1/2;

Residenza: via Zappatoni, 11 Cassano d'Adda dal 13-12-2003 (**allegato I**) pag. 52) - **Stato Civile:** non risulta trascritto matrimonio e dichiaratamente celibe – **Regime patrimoniale:**-----.

Ulteriori informazioni sul debitore: Ved. **allegati I**) a pag. 52 e segg.).

- **1/2 proprietà di** nata in – C.F.:
- Proprieta` per 1/2;

Residenza: via Zappatoni, 11 Cassano d'Adda dal 4-7-2003 (**allegato I**) pag. 53) - **Stato Civile:** non risulta trascritto matrimonio e dichiaratamente celibe – **Regime patrimoniale:**-----.

Ulteriori informazioni sul debitore: Ved. **allegati I**) a pag. 52 e segg.).

Eventuali comproprietari:

Non ne risultano altri terzi.

Identificato al catasto Fabbricati:

ved. anche allegato b)2 a pag. 16 e segg.:

Autorimessa posta al piano seminterrato, il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di Cassano d'Adda** come segue: **Foglio 21, Mappale 221, Subalterno 701**, via Zappatoni, 11, piano 2-S1, cat. C/6, cl. 6, 25 mq., RCE 77,47.

Coerenze da Nord in senso orario (*): proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi su due lati.

Attualmente intestato a:

- nato in – C.F.: – Proprieta` per 1/2;
- nata in – C.F.: - Proprieta` per 1/2.

In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:

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

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/01/2015 protocollo n. MI0136573 in atti dal 11/01/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 121705.1/2015);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/03/2011 protocollo n. MI0191295 in atti dal 04/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 20921.1/2011);
- FUSIONE del 09/04/1999 in atti dal 09/04/1999 (n. 349389.1/1999).

* * * * *

Salvo errori e come in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

(*) Coerenze così come derivanti, tra l'altro, dall'ultima planimetria catastale in atti e da quanto rappresentato nell'estratto di mappa catastale, entrambi allegati al presente elaborato peritale;

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Non pervenuto riferimento del Condominio.

Conformità catastale: non conforme.

Rispetto all'ultima planimetria in atti (**allegato f**) a pag. 34), effettuando un confronto con le misure a campione rilevate con quelle acquisite in scala da detta planimetria si rileva un'impostazione planimetrica dei locali molto simile con poche lievi differenze indicativamente come segue:

5. **Misura di profondità** lievemente superiore;
6. **Altezza** rilevata cm. 214 anziché cm. 220;
7. **Imprecisa** indicazione del Nord – ruotato di circa 180°;

Ne consegue che per ciò che concerne le ancorchè lievi difformità/errori si ritiene prudentiale eseguire un rilievo dettagliato dello stato dei luoghi indi procedere alla verifica amministrativa (ved. par. più innanzi) e presentare denuncia di variazione DOGFA affrontando una spesa di circa Euro 1.000,00.= oltre bolli, diritti e oneri professionali.

Detta attività potrà comportare anche un adeguamento della rendita catastale.

Quanto sopra, appunto, previa regolarizzazione amministrativa di dette difformità e **fatto salvo diverso parere dell'Ufficio Tecnico Erariale** e dato atto che in caso di diverso parere dell'Ufficio Tecnico Erariale competenti eventuali oneri saranno in ogni caso a totale ed esclusivo carico dell'acquirente all'asta dei beni.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale.

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi discreti.

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

Servizi offerti dalla zona: vari.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: centro città a breve distanza.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Adda, Cascine storiche.

Attrazioni storiche: Monumenti storici cittadini.

Principali collegamenti pubblici: vari.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'alloggio è apparso utilizzato dai debitori come dagli stessi confermato a verbale.

Non risultano contratti d'affitto (allegato i) pag. 51).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: ved. anche [allegato a](#)) a pag. 1 e segg.

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Dal certificato notarile in atti in atti e dagli ulteriori accertamenti effettuati dalla scrivente come da allegati che si producono non ne risultano trascritte nel ventennio in esame. Si richiama comunque tutto quanto contenuto ed allegato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza e nel regolamento di condominio.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: non ne risultano.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Da quanto in atti non ne risultano.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Dal certificato notarile in atti e dagli ulteriori accertamenti effettuati dalla scrivente non ne risultano.

Si richiamano tutti i patti e le condizioni direttamente ed indirettamente derivanti dai titoli da ritenersi qui integralmente riportati e trascritti.

Si richiamano inoltre tutti i **vincoli** e le limitazioni di **carattere amministrativo**, anche **ambientale** e **paesaggistico**, e di tutela in generale cui il compendio in esame nel suo complesso è assoggettato per legge, ancorché qui non direttamente richiamati.

Si richiamano infine il contenuto del Regolamento di Condominio, nonché tutto quanto direttamente e indirettamente riportato nei titoli di provenienza ed allegati.

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

ISCRIZIONE N. 35363/3310 del 08/03/2007, nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti del Notaio Fabio Gaspare Pantè da Milano del 28/02/2007 a favore della MELIORBANCA S.P.A. con sede in Milano, codice fiscale 00651540585 (domicilio ipotecario eletto in Milano, via dei Borromei n. 5) e contro _____ nato in _____ - capitale euro 165.000,00 - ipoteca euro 330.000,00 - durata anni 30.

4.2.2 Pignoramenti:

TRASCRIZIONE N. 37238/24665 del 24/04/2015, nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dagli Ufficiali Giudiziari di Milano in data 24/02/2015, a favore della EMF-IT 2008-1 S.R.L. con sede in Roma, codice fiscale 04020840262 e contro _____ nato in _____, nata in _____

4.2.3 Altre trascrizioni:

Dal certificato notarile speciale in atti e dagli ulteriori accertamenti effettuati dalla scrivente come da allegati che si producono non ne risultano trascritte nel ventennio in esame. Si vedano anche le ispezioni allegate alla presente relazione.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:

Effettuato dalla scrivente come da documentazione che si produce.

4.3 Misure Penali

Dal certificato notarile in atti né dagli ulteriori approfondimenti a cura della scrivente non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale ordinarie annue: informazione non pervenuta.

Spese condominiali complessive arretrate dell'immobile pignorato: informazione non pervenuta.

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: informazione non pervenuta.

Millesimi di proprietà: informazione non pervenuta.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: informazione non pervenuta.

Attestazione Prestazione Energetica: -----

Indice di prestazione energetica: -----

Note Indice di prestazione energetica: -----

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non ne risultano.

Avvertenze ulteriori:

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato da intendersi qui integralmente trascritto (88 facciate di vario formato).

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente

ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni nonché nel Regolamento di Condominio.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo al debitore esecutato è stata accertata/dichiarata nella documentazione notarile/ipotecaria depositata nel fascicolo della procedura (ved. **allegato a)3** a pag. 11 e segg. - 1a parte allegati) cui la scrivente ha solo provveduto agli approfondimenti richiesti dal mandato e che la eventuale rivendita del bene acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, amministrativa, civilistica, etc. – previste per legge nelle compravendite ordinarie di beni immobili e per cui gli eventuali oneri saranno ad esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

Infine si dà atto che non sono stati presi in considerazione gli aspetti circa la funzionalità e la conformità degli impianti né sulla sicurezza statica del bene.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

* Alla parte esecutata

entrambi liberi da vincoli matrimoniali ed in ragione di 1/2 ciascuno, quanto oggetto della presente relazione pervenire in virtù dell'atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Fabio Gaspare Pantè da Milano in data 28/02/2007, trascritto in data 08/03/2007 ai nn. 35362/18718, da potere di

* A quanto sopra era pervenuto in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Raffaele Catri da Treviglio del 26/09/2003, trascritto il 10/10/2003 ai nn. 146824/88705, da potere di

* A detti immobili pervennero come segue:

- in ragione di 1/6 indiviso in virtù della successione legittima in morte della propria madre, e deceduta in data 01/11/1998, giusta conforme dichiarazione di successione registrata a Milano il 31/10/2001 al n. 5527 vol. 99, trascritta il 28/01/2003 ai nn.14418/9957 e relativa accettazione tacita di eredità trascritta in data 08/03/2007 ai nn. 35359/18716;

- in ragione di 2/6 indivisi in virtù della successione legittima in morte del proprio padre, e deceduto il 25/12/1998, giusta conforme dichiarazione di successione registrata a Milano il 31/10/2001 al n. 5528 vol. 99, trascritta il

28/01/2003 ai nn. 14419/9958 e relativa accettazione tacita di eredità trascritta in data 08/03/2007 ai nn. 35360/18717;

- in ragione di 3/6 indivisi per acquisto fattone in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Nicoletta Morelli da Calcio del 24/06/1999, trascritto in data 06/07/1999 ai nn.65974/45221, da potere di al quale detta quota era
pervenuta in virtù della sopra citate dichiarazioni di successione in morte dei propri genitori

* Ai detti coniugi le unità immobiliari fg. 21, part. 221, sub. 32
e sub. 33 (dalle quali ha avuto origine l'unità fg. 21, part. 221, sub. 701) e sub. 19 pervennero nel modo seguente:

- il sub. 19 ed il sub. 32, in virtù dell'atto di compravendita in Notar Marialuisa Masetti da Milano del 16/11/1967, trascritto il 15/12/1967 ai nn. 70582/52398;
- il sub. 33 in virtù dell'atto di compravendita in Notar Masetti del 26/10/1982, trascritto il 10/11/1982 ai nn. 60140/47806.

7. PRATICHE EDILIZIE e REGOLARITA' EDILIZIA:

Dai n. 2 accessi agli atti effettuati personalmente dalla scrivente in data 8-11-2018 e 4-1-2019 presso lo Sportello Unico per l'Edilizia competente alla scrivente sono stati fatti visionare n. 2 fascicoli di cui solo uno, di cui si allega stralcio (**allegato n**) a pag. 64 e segg.), **parrebbe** riguardare il fabbricato in esame.

Detto fascicolo è identificato come Pratica Edilizia n. 881 (974) e vi è sopra riportato che sia stata rilasciata autorizzazione di costruzione in data 15-9-1962 per costruzione di condominio e successiva richiesta di soprizzo, non consentita – ved. pag. 81 allegati).

Rispetto agli elaborati che sono stati posti all'attenzione della scrivente risulta **che sia stato realizzato un piano in più.**

Rispetto alla planimetria da ultimo assentita – pag. 69/70 - risulta inoltre indicativamente la mancanza di separazione tra le varie autorimesse, una maggiore profondità ed una minore altezza.

La scrivente ritiene ragionevole che si tratti di variazioni effettuate nel corso della costruzione.

I disegni visionati tuttavia non riportavano alcun timbro d'Ufficio e non è stata reperita l'agibilità né alcuna pratica circa le strutture.

* * * * *

Dunque al momento il bene non si può ritenere conforme dal punto di vista amministrativo.

Per ciò che concerne la **difformità relativa ad un ulteriore piano** ed alle diverse misure ancorché sia trascorso tanto tempo non si può escludere che il Comune possa richiedere un'eventuale regolarizzazione.

Detta situazione incerta viene dalla scrivente quantificata a forfait con un **ulteriore deprezzamento del 5% del valore commerciale** del bene in analogia con altre perizie.

* * * * *

Tuttavia la presente valutazione tecnica è frutto di elaborazione della scrivente in base alla propria preparazione professionale ed esperienza e pertanto le valutazioni tecnico-giuridiche ivi contenute non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le pubbliche amministrazioni, i cui uffici potranno, naturalmente, condividere o meno i pareri resi per cui eventuali oneri, con conseguenze anche pesanti in relazione a quanto previsto al TITOLO IV - CAPO II – Sanzioni – del summenzionato D.P.R. 380/2001 che dovessero derivare da una eventuale diversa posizione del Comune di riferimento, anche in relazioni al mancato accesso agli atti edilizi, saranno in ogni caso a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni, essendo già stato tenuto conto di detto aspetto nella presente valutazione di stima.

7.1 Conformità edilizia:

NON CONFORME

7.2 Conformità urbanistica:

Non conforme per ciò che concerne la questione del sopralzo e del dubbio sul rispetto della superficie coperta all'epoca della costruzione (ved. allegato a pag. 81) mentre la destinazione d'uso ad autorimessa risulta ammessa.

Descrizione:

Autorimessa al piano seminterrato.



Come più sopra detto il fabbricato è stato realizzato nei primi anni del 1960 con sistema edilizio a struttura intelaiata in calcestruzzo armato e tamponamenti e orizzonti in latero/cemento e con tipologia tipica dell'epoca con finiture di tipo economico.

Trattasi di un fabbricato di 5 piani fuori terra oltre al piano seminterrato con le cantine, le autorimesse e vani di utilità comune senza ascensore.

Gli spazi esterni si presentano ben conservati e curati.

L'autorimessa in esame (ved. foto in alto) è situata al piano seminterrato ed ha apertura manuale a doppio battente con pavimento in piastrelle ceramiche.

L'altezza è di circa ml 2,14

Le condizioni di manutenzione sono buone.

Superficie commerciale complessiva di circa mq. 28,00 arrotondata.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Circa 1962
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non reperita.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	-----
Tipologia di impianto	-----
Stato impianto	-----
Epoca di realizzazione/adeguamento	-----
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	-----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO.
--	-----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	--

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nel calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonchè dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate. La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare (in parte misurata ed in

parte estrapolata dai disegni di progetto depositati in comune) comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. La superficie commerciale complessiva è già comprensiva di una quota forfettaria pari al 2% degli spazi comuni rapportata alla superficie commerciale del singolo bene.

Destinazione	Parametro	Superficie commerciale circa	Coeff.	Superficie equivalente ca. arr.
Autorimessa	Mq.	27,00	1,00	27,00
Spazi comuni 2%	Mq.	0,54	1,00	0,54
		27,54		27,54
Arrotondamento mq. 28,00				

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Sintetico-comparativo a valore di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quotazioni O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano. Agenzie immobiliari varie. Perizie del tribunale.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 900,00.=;

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Commerciale ca	Valore Unitario	Valore Complessivo
Autorimessa	28,00	A corpo	€ 32.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 32.000,00
Valore corpo			€ 32.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero diritto proprietà 1/1			€ 32.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Commerciale ca	Valore intero medio ponderale	Valore diritto di proprietà 1/1
Autorimessa.		28,00	€ 32.000,00	€ 32.000,00
TOTALE				€ 32.000,00

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%) € 1.600,00

Spese di regolarizzazione catastale **di massima** ed a forfait: € 1.000,00

Spese di regolarizzazione urbanistica per la difformità relativa al piano in più **di massima** ed a forfait 5%: € 1.600,00

Rimborso spese ordinarie condominiali nel biennio circa, salvo conteggi precisi ed aggiornati **da richiedere all'Amministrazione: non pervenuti.**

Costi di cancellazione oneri e formalità: circa Euro 600,00.=

Giudizio di comoda divisibilità: NO

8.5 Prezzo proposto base d'asta del lotto:

Prezzo di vendita proposto a base d'asta nello stato di "libero" arrotondato: € 27.800,00

Prezzo di vendita proposto a base d'asta nello stato di "occupato" arrotondato: € 19.460,00

Data generazione:
17-2-2019

L'Esperto alla stima
Dott. Arch. Vincenza Nardone

ALLEGATI

- a) **Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi
nonché delle iscrizioni ipotecarie** pag. 1
- a)2 **Ispezioni ipotecarie telematiche effettuate dalla scrivente** pag. 3
- a)3 **Certificato notarile in atti** pag. 11
- b) **Descrizione dei beni con identificazioni catastali e coerenze** pag. 14
- c) **Fotografie interne ed esterne** pag. 18
- d) **Estratto mappa catastale attuale** pag. 31
- e) **Assenza elaborato planimetrico subalterni** pag. 32
- f) **Ultime planimetrie catastali in atti** pag. 33

g)	Visure storiche Catasto Fabbricati e Terreni	pag. 35
h)	Titolo di provenienza dei beni	pag. 44
i)	Riferimento Agenzia delle Entrate sugli affitti	pag. 51
l)	Riferimenti anagrafe e stato civile	pag. 52
m)	Interrogazione infruttuosa A.P.E. in banca dati CENED	pag. 61
n)	Stralcio del fascicolo edilizio visionato in Comune	pag. 64
o)	Quotazioni O.M.I. Agenzia delle Entrate e TE.MA. Borsa Immobiliare	pag. 82
p)	Verbale del sopralluogo	pag. 84
q)	Attestazione invii elaborato peritale	pag. 88

* * * * *