



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

520/2021 - LOTTO 3

GIUDICE: **DOTT.SSA IDAMARIA CHIEFFO**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 1: **POZZO D'ADDA, VIA GIACOMO MATTEOTTI N. 26/28**



PERITO ESTIMATORE NOMINATO/INCARICATO:

Arch. Federica Palazzetti

con studio in Milano, via Fratelli Morelli 31

e-mail: cp@aassociati.net

SOMMARIO

INDICE SINTETICO	3
LOTTO 3	4
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO	4
1.1 Identificativi catastali.....	4
1.1.1 <i>Corpo A: Appartamento con area cortilizia</i>	4
1.1.2 <i>Corpo B: Box</i>	5
1.2 Coerenze.....	5
1.2.1 <i>Corpo A: Appartamento con area cortilizia</i>	5
1.2.2 <i>Corpo B: Box</i>	5
1.3 Diritto e quota di pignoramento.....	5
1.4 Verifica dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento	5
2. DESCRIZIONE DEL BENE.....	6
2.1 Descrizione della zona.....	6
2.2 Descrizione esterna del bene.....	6
2.3 Descrizione interna del bene	7
2.3.1 <i>Corpo A: Appartamento con area cortilizia</i>	7
2.3.2 <i>Corpo B: Box</i>	8
2.4 Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili.....	9
2.5 Attestato di Prestazione Energetica (APE)	9
2.5.1 <i>Corpo A: Appartamento con area cortilizia</i>	9
2.5.2 <i>Corpo B: Box</i>	9
2.6 Certificato Idoneità Statica (CIS).....	10
2.7 Certificazione di conformità degli impianti	10
3. STATO OCCUPATIVO.....	10
3.1 Detenzione del bene.....	10
3.2 Esistenza contratti di locazione.....	10
4. PROVENIENZA	10
4.1 Attuali proprietari.....	10
4.2 Precedenti proprietari.....	10
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	11
5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	12
5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	12
6. INFORMAZIONI CONDOMINIALI PER L'ACQUIRENTE	13
7. VERIFICA EDILIZIA, CATASTALE E URBANISTICA.....	13
7.1 Pratiche edilizie	13
7.2 Conformità edilizia.....	14
7.2.1 <i>Corpo A: Appartamento con area cortilizia</i>	14
7.2.2 <i>Corpo B: Box</i>	15
7.3 Conformità catastale.....	16
7.3.1 <i>Corpo A: Appartamento con area cortilizia</i>	16
7.3.2 <i>Corpo B: Box</i>	16
7.4 Situazione urbanistica	16
7.5 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici	16
8. CONSISTENZA.....	17

8.1	Informazioni relative al calcolo della consistenza	17
8.1.1	<i>Corpo A: Appartamento con area cortilizia</i>	17
8.1.2	<i>Corpo B: Box</i>	17
9.	STIMA	17
9.1	Criterio di stima.....	17
9.2	Fonti di informazione.....	18
9.3	Valutazione Lotto 3	20
9.4	Adeguamenti e correzioni della stima.....	20
10.	CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE	21
11.	GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	21
12.	CRITICITÀ DA SEGNALARE	21
	ALLEGATI	22

INDICE SINTETICO

LOTTO 3

Corpo A: Appartamento con area cortilizia

Indirizzo e piano: _____ Pozzo D'Adda, Via G. Matteotti n. 26, piano T
 Categoria: _____ appartamento A/3
 Dati Catastali: _____ foglio 6, particella 308, Sub 720 graffato mappale 368
Diritto e quota: _____ **Proprietà 1/1**
Comproprietari _____ **no**

Stato occupativo: _____ **libero al decreto di trasferimento**
 Contratto di locazione _____ **no**

Conformità edilizia _____ **non conforme**
 Conformità catastale _____ **non conforme**

Superficie comm. lorda: _____ **111,42 m²**

Corpo B: Box

Indirizzo e piano: _____ Pozzo D'Adda, Via G. Matteotti n. 26, piano S1
 Categoria: _____ box C/6
 Dati Catastali: _____ foglio 6, particella 307, Sub 713
Diritto e quota: _____ **Proprietà 1/1**
Comproprietari _____ **no**

Stato occupativo: _____ **libero al decreto di trasferimento**
 Contratto di locazione _____ **no**

Conformità edilizia _____ **conforme**
 Conformità catastale _____ **conforme**

Superficie comm. lorda: _____ **29,00 m²**

VALORE DI MERCATO STIMATO QUOTA 1/1: _____ € 134.620,00

Prezzo al netto delle decurtazioni:

da libero: _____ **€ 124.000,00**

da occupato: _____ **€ 93.000,00**

LOTTO 3

APPARTAMENTO

CON AREA CORTILIZIA E BOX

Piena proprietà di appartamento con area cortilizia e box siti nel Comune di Pozzo D'Adda, frazione Bettola, in via Giacomo Matteotti n. 26/28, zona residenziale in contesto perlopiù agricolo che si sviluppa lungo il tracciato della SP 525 Strada Provinciale ex Strada Statale 525 del Brembo.

L'**appartamento** (con triplo affaccio sud, est e ovest su area di proprietà) è ubicato al piano terra ed è composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due bagni e due camere oltre ad area cortilizia di proprietà.

Completa la descrizione del Lotto il **box** con accesso dal civico n. 28 di via Matteotti.

Nota: nella visura catastale l'indirizzo del box è via Matteotti n. 26 in luogo della corretta numerazione n. 28, così come verificato in fase di sopralluogo.

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1 Identificativi catastali

1.1.1 *Corpo A: Appartamento con area cortilizia*

Catasto Fabbricati del Comune di Pozzo D'Adda:

- **Dati identificativi:** foglio 6, particella 308, Sub 720 graffato mappale 368;
- **Dati di classamento:** categoria appartamento A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 114 m², rendita € 278,37;
- **Indirizzo e piano:** Pozzo D'Adda, Via G. Matteotti n. 26, piano T;
- **Intestati:** [REDACTED] nato a CERNUSCO SUL NAVIGLIO il 29/06/1981 CF [REDACTED] Proprietà per 1/1;
- **Dati derivanti da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Precedentemente:

- **Dati derivanti da:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/08/2011 protocollo n. MI0945651 in atti dal 31/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 379608.1/2011);
- **Dati derivanti da:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/09/2010 protocollo n. MI0728963 in atti dal 29/09/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 58802.1/2010);
- **Dati derivanti da:** AMPLIAMENTO del 29/09/2009 protocollo n. MI0909790 in atti dal 29/09/2009 AMPLIAMENTO (n. 215800.1/2009);
- **Dati derivanti da:** VARIAZIONE del 25/11/1978 protocollo n. 169292 in atti dal 26/02/2002 CLASSAMENTO (n. 43684.1/1978);
- **Dati derivanti da:** COSTITUZIONE del 25/11/1978 in atti dal 30/06/1987 (n. 436.84A/1978).

1.1.2 *Corpo B: Box*

Catasto Fabbricati del Comune di Pozzo D'Adda:

- **Dati identificativi:** foglio 6, particella 307, Sub 713;
- **Dati di classamento:** categoria box C/6, classe 2, consistenza 26 m², superficie catastale totale 29 m², rendita € 57,74;
- **Indirizzo e piano:** Pozzo D'Adda, Via G. Matteotti n. 26, piano S1;
- **Intestati:** [REDACTED] nato a CERNUSCO SUL NAVIGLIO il 29/06/1981 CF [REDACTED] Proprietà per 1/1;
- **Dati derivanti da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Precedentemente:

- **Dati derivanti da:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/08/2011 protocollo n. MI0945621 in atti dal 31/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 379578.1/2011);
- **Dati derivanti da:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/10/2002 protocollo n. 784775 in atti dal 16/10/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 57139.1/2002)
- **Dati derivanti da:** ALTRE) del 16/10/2001 protocollo n. 903235 in atti dal 16/10/2001 UNITA' ESCLUSA (n. 8204.1/2001).

Nota: nella visura catastale l'indirizzo del box è via Matteotti n. 26 in luogo della corretta numerazione n. 28, così come verificato in fase di sopralluogo.

1.2 *Coerenze*

1.2.1 *Corpo A: Appartamento con area cortilizia*

In blocco da nord in senso orario: altro mappale, altra unità immobiliare proprietà di terzi, vano scala comune e altro mappale; via Matteotti; altro mappale; altro mappale.

1.2.2 *Corpo B: Box*

Da nord in senso orario: altra unità immobiliare proprietà di terzi; corsello comune; altro mappale; altro mappale.

1.3 *Diritto e quota di pignoramento*

Il pignoramento insiste sulla **quota di 1/1 di proprietà** dei beni.

1.4 *Verifica dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento*

È stata verificata la corrispondenza tra i dati catastali e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

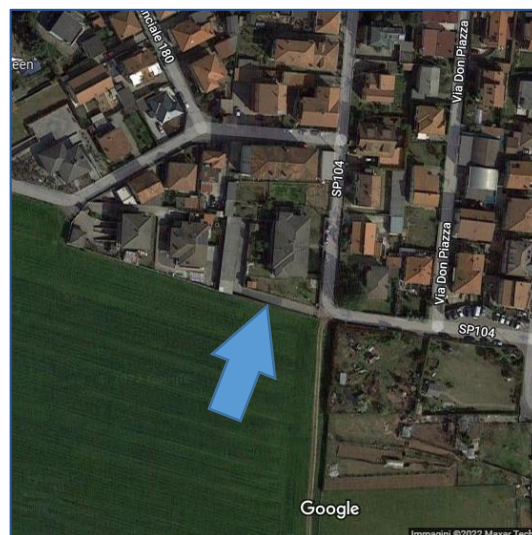
2.1 Descrizione della zona

I beni sono ubicati nel Comune di Pozzo D'Adda, frazione Bettola, in via Giacomo Matteotti n. 26/28, zona residenziale in contesto perlopiù agricolo che si sviluppa lungo il tracciato della SP 525 Strada Provinciale ex Strada Statale 525 del Brembo.

La zona è a funzione prettamente residenziale. Il traffico nella zona è locale ed i parcheggi sono scarsi.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria. Servizi (nel raggio di 5 km): asilo nido, biblioteca, farmacia, supermercato, negozi al dettaglio, scuola primaria, spazi verdi.

Principali collegamenti pubblici: autobus distante 500 m (Linee ATM Z311 Gessate M2 - Vaprio D'Adda); Metropolitana distante 5 km (Linea 2 Verde - Fermata Gessate); autostrada distante 7 km (uscita Trezzo sull'Adda - Autostrada A4); aeroporto distante 26 km (Milano Linate).



2.2 Descrizione esterna del bene

Trattasi di immobile plurifamiliare della fine degli anni '70 costituito da due piani fuori terra. L'immobile è adibito a residenza.

L'edificio si presenta in stato manutentivo normale sia nelle parti esterne che in quelle interne comuni.

Descrizione delle componenti edilizie dell'edificio:

Cancello di ingresso pedonale: cancello in ferro smaltato.

Cancello di ingresso carraio: cancello motorizzato in ferro smaltato.

Portoncino di ingresso: in alluminio e vetro

Pareti esterne: in intonaco tinteggiato.

Pavimentazione esterna: in pietra a spacco e a prato.

Pareti interne: in intonaco tinteggiato.

Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica.

Scale: rivestimento dei gradini in marmo.

Copertura: a falde non praticabile.

Solai: in latero cemento.

Strutture verticali: in c.a.

Impianto Elettrico: sottotraccia.

Impianto citofonico: presente e funzionante.

Impianto ascensore: assente.



2.3 Descrizione interna del bene

2.3.1 Corpo A: Appartamento con area cortilizia

Trattasi di **appartamento** (con triplo affaccio sud est e ovest su area di proprietà) ubicato al piano terra e composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due bagni e due camere oltre ad area cortilizia di proprietà.

L'altezza interna è di circa 2,80 m.

Lo stato di manutenzione è da considerarsi buono ma il perito estimatore evidenzia la presenza di infiltrazioni sui plafoni e sui muri della cucina.



Descrizione delle componenti edilizie interne:

Ingresso: porta ad anta battente blindata.

Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica.

Rivestimenti interni: in intonaco tinteggiato e piastrelle di ceramica (in cucina e nei bagni).

Plafoni: in intonaco tinteggiato.

Porte interne: ad anta battente in legno tamburato.

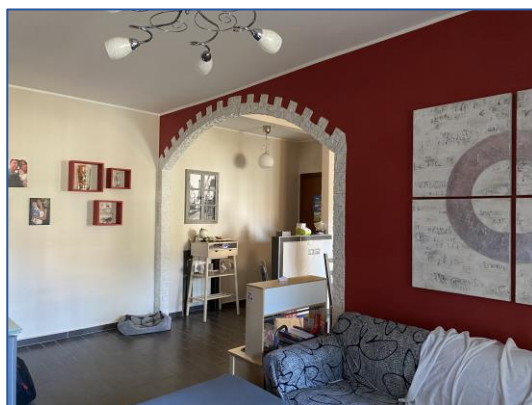
Infissi esterni: ante a battente in legno con vetro singolo con avvolgibili in PVC e grate in ferro antintrusione.

Impianto Elettrico: sottotraccia.

Impianto termico: autonomo con caloriferi in alluminio e stufa a pellet.

Impianto di acqua calda sanitaria: autonomo.

Impianto di condizionamento: autonomo con split a parete.



Pavimentazione esterna: a prato e, in corrispondenza delle pareti esterne del fabbricato, in pietra a spacco.

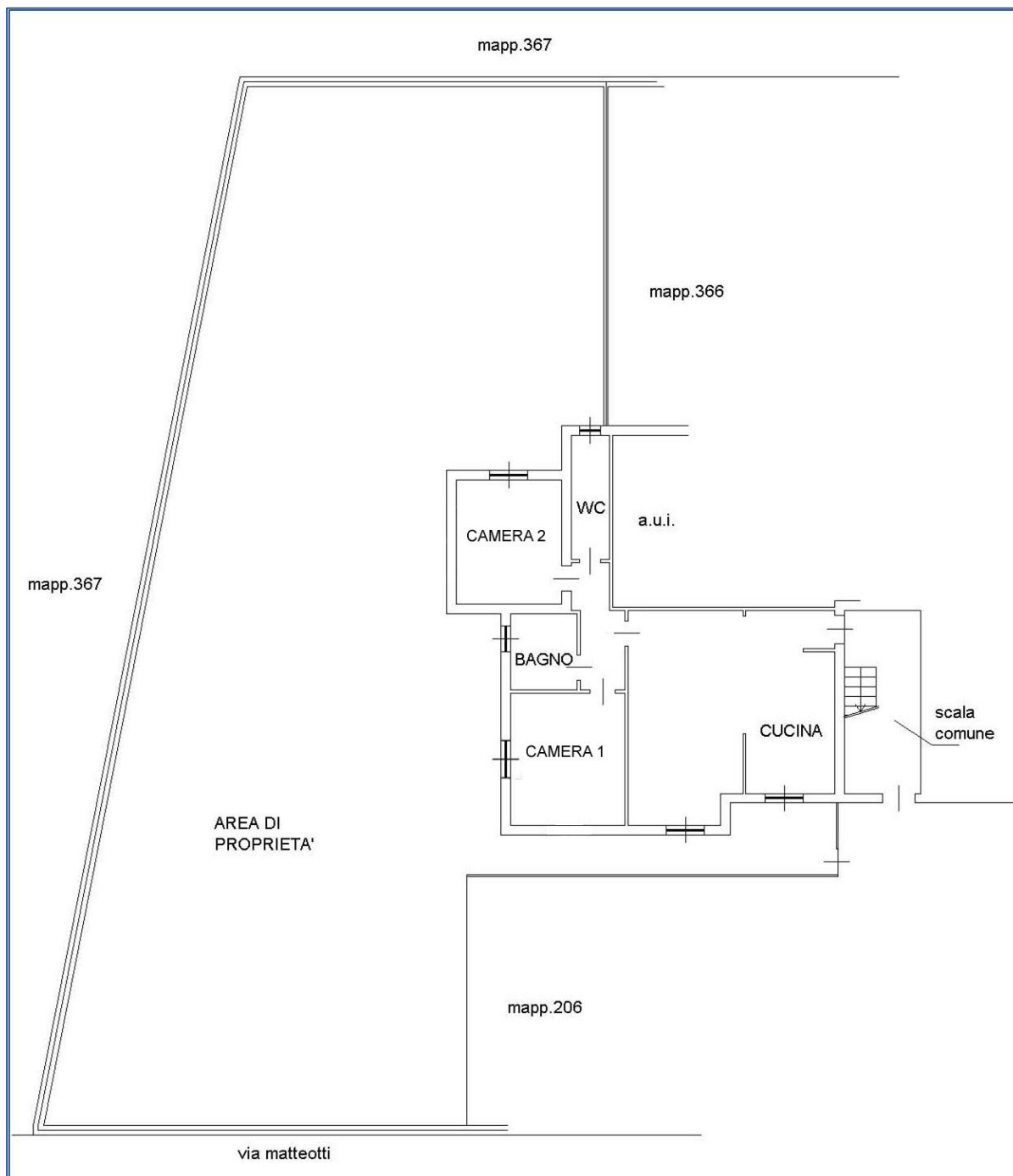


Figura 1 - Schema planimetrico rilevato

2.3.2 Corpo B: Box

Trattasi di **box** ubicato al piano primo sottostrada con ingresso da corsello comune di manovra dopo aver superato il cancello comune su via Matteotti (civico n. 28).

L'altezza interna è di circa 2,25 m.

Lo stato di manutenzione è da considerarsi normale.

Descrizione delle componenti edilizie interne:

Ingresso: portellone basculante in lamiera metallica.

Pavimentazione interna: in battuto di cemento.

Rivestimenti interni: in intonaco tinteggiato.

Plafoni: in intonaco tinteggiato.

Impianto Elettrico: assente.

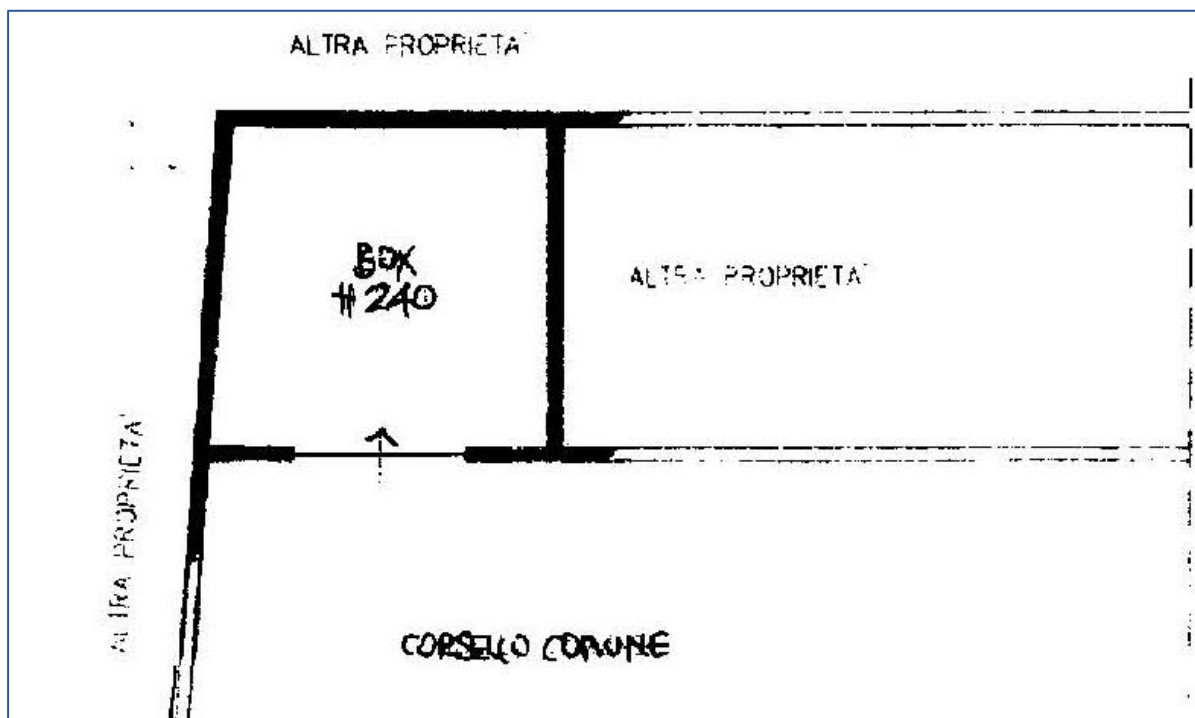


Figura 2 - Estratto planimetria catastale Corpo B - Box

2.4 Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili

L'appartamento oggetto della presente relazione di stima, allo stato attuale, risulta accessibile ai diversamente abili in quanto ubicato al piano terra.

Il box non risulta accessibile ai diversamente abili in quanto ubicato al piano primo sottostrada.

2.5 Attestato di Prestazione Energetica (APE)

2.5.1 Corpo A: Appartamento con area cortilizia

L'attestato di Prestazione Energetica **non** risulta redatto.

2.5.2 Corpo B: Box

Attestato di prestazione energetica **non necessario** per l'immobile in esame.

2.6 Certificato Idoneità Statica (CIS)

Il perito valutatore riferisce di non avere reperito il Certificato di Idoneità Statica.

2.7 Certificazione di conformità degli impianti

Il perito valutatore riferisce di non avere reperito la certificazione di conformità degli impianti.

Nota: Come da Comunicazione dell'Amministratore di Condominio del 07/04/2022 il Condominio di via Matteotti n. 26 risulta sprovvisto di impianto di messa a terra e l'Assemblea di Condominio non ha ancora deliberato alcun intervento in merito.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo effettuato in data 09/03/2022 il bene risulta **occupato** dal proprietario (e debitore) [REDACTED] e quindi verrà considerato **"libero al decreto di trasferimento"**.

3.2 Esistenza contratti di locazione

In seguito ad indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che non vi sono in essere contratti di locazione per l'immobile oggetto della presente relazione di stima.

Il perito valutatore allega alla presente relazione la richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate e la relativa risposta (rif. Allegato E3.).

4. PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari

[REDACTED] nato a CERNUSCO SUL NAVIGLIO il 29/06/1981
[REDACTED] Proprietà per 1/1 (attuale proprietario dal 20/11/2009), in seguito ad atto di compravendita del 20/11/2009 ai nn. 74834/16425 di rep. a firma Notaio Ovidio De Napoli di Segrate, trascritto a Milano 2 in data 09/12/2009 ai nn. 164461/103404.

4.2 Precedenti proprietari

Con atto a rogito Notaio Ovidio De Napoli di Segrate in data 20/11/2009 rep. 74834/16425, trascritto a Milano 2 il 09/12/2009 ai nn. 164462/103405 [REDACTED]

[REDACTED] hanno tacitamente accettato l'eredità di [REDACTED] deceduta in data 07/02/2002.

Nota: atto in riferimento al solo Corpo A.

Con atto a rogito Notaio Ovidio De Napoli di Segrate in data 20/11/2009 rep. 74834/16425, trascritto a Milano 2 il 09/12/2009 ai nn. 164463/103406 [REDACTED]

[REDACTED] hanno tacitamente accettato l'eredità di [REDACTED] deceduto in data 21/02/2009.

Nota: atto in riferimento alla quota di 16/24 del solo Corpo A e alla quota di 1/1 del solo Corpo B.

Successione integrativa presentata all'Ufficio del Registro di Gorgonzola in data 15/09/2009 n. 48716 vol. 2009, trascritta il 02/02/2010 ai nn. 11054/5949 in morte di [REDACTED] nato il 02/10/1929 e deceduto il 21/02/2009 lasciando eredi [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] figli eredi della quota di 1/4 ciascuno, [REDACTED] nipoti eredi della quota di 1/8 ciascuno ed [REDACTED], nipote erede della quota di 1/4. Cade in successione per quota intera un terreno in Pozzo d'Adda identificato con il foglio 6 particella 368 di are 4,40.

Successione presentata all'Ufficio del Registro di Gorgonzola in data 23/07/2002 n. 70 vol.29, trascritta il 26/08/2003 ai nn. 125850/75473 in morte di [REDACTED] deceduta il 07/02/2002, lasciando eredi il coniuge [REDACTED] per la quota di 1/6, i figli [REDACTED] per la quota di 2/24 ciascuno, i nipoti [REDACTED] per la quota di 2/48 ciascuno ed il nipote [REDACTED] per la quota di 2/24. Cade in successione la quota di 1/2 del bene in Pozzo d'Adda al foglio 6 particella 308 subalterno 717.

Con atto in autentica Notaio Leonardo Ferrara di Treviglio in data 19/02/1982 rep. n. 4337, trascritto il 22/03/1982 ai nn.16802/13377 [REDACTED] [REDACTED] ha venduto a [REDACTED] la quota di 1/2, in Pozzo d'Adda, via Matteotti, 26, di appartamento al piano terra identificato con la scheda n. 43684 del 25/11/1978, unitamente ad altri beni.

Con atto a rogito Notaio Domenico Acquarone di Milano in data 03/08/1977 rep. 39352/4687 trascritto a Milano 2 in data 12/08/1977 ai nn. 36909/30981 ad ai nn. 36910/30982 [REDACTED] ha venduto ad [REDACTED] in Pozzo D'Adda, terreno con fabbricato in corso di costruzione identificato con il foglio 6 particelle 206, 308, 309, 307. Il coniuge [REDACTED] ha preso atto dell'acquisto che è stato fatto nell'esercizio dell'attività professionale.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla Certificazione Notarile depositata agli atti, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister dell'Agenzia delle Entrate (elenco sintetico senza restrizioni - rif. *Allegato G3.*) alla data del 07/04/2022, risulta quanto segue:

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

5.1.1 Domande giudiziali, sequestri (anche penali) o altre trascrizioni

Nessuna.

5.1.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione della casa coniugale

Nessuna.

5.1.3 Atti di asservimento urbanistico

Nessuno.

5.1.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

5.2.1 Iscrizioni

Ipoteca volontaria iscritta in data 09/12/2009 ai nn. 164464/33374 in base atto del Notaio Ovidio De Napoli di Segrate del 20/11/2009 rep. 74835/16426 a favore del [REDACTED] e a carico di [REDACTED] per mutuo concesso a Caloni Antonella.

Importo ipoteca: € 315.000,00

Importo capitale: € 210.000,00

Durata anni 30

Ipoteca giudiziale iscritta in data 12/03/2012 ai nn. 23455/3773 in base a Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Monza in data 14/02/2012 rep. n. 1136 favore del [REDACTED] e a carico di [REDACTED]

Importo ipoteca: € 124.000,00

Importo capitale: € 97.394,79

Nota: ipoteca gravante anche su altri immobili non oggetto della presente relazione di stima.

Ipoteca giudiziale iscritta in data 26/08/2015 ai nn. 86097/15419 in base a Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 08/07/2015 rep. n. 2912 favore del [REDACTED] e a carico di [REDACTED]

Importo ipoteca: € 205.000,00

Importo capitale: € 204.921,48

Nota 1: ipoteca gravante sulla quota di 7/8 del Corpo A e del Corpo B della presente relazione di stima.

Nota 2: ipoteca gravante anche su altri immobili non oggetto della presente relazione di stima.

5.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento

Pignoramento atto del Tribunale di Milano del 23/04/2021 rep. n. 6221 e trascritto a Milano 2 in data 25/05/2021 ai nn. 73611/50300 a favore di [REDACTED] a carico di [REDACTED]

Nota: pignoramento gravante anche su altri immobili non oggetto della presente relazione di stima.

5.2.3 Altre trascrizioni

Nessuna.

5.2.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

6. INFORMAZIONI CONDOMINIALI PER L'ACQUIRENTE

Importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato - Corpo A e Corpo B:	€ 750,00
---	----------

Eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto - Corpo A e Corpo B:	€ 0,00
--	--------

Posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e all'anno precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile) - Corpo A e Corpo B:	€ 0,00
---	--------

Millesimi - Corpo A:	non presenti
----------------------	--------------

Millesimi - Corpo B:	non presenti
----------------------	--------------

Nota: Il perito valutatore riferisce di non aver acquisito copia del regolamento condominiale in quanto assente.

Rif. Allegato F3.

N.B.: Si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

7. VERIFICA EDILIZIA, CATASTALE E URBANISTICA

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata in data successiva al 1° settembre 1967.

7.1 Pratiche edilizie

Come specificato nell'atto di provenienza del 12/08/1977 a firma Notaio Acquarone è emerso che per l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima risulta la seguente pratica edilizia:

- **Licenza Edilizia n. 481** rilasciata dal Comune di Pozzo d'Adda in data 09/06/1976.

Come specificato nell'atto di provenienza del 20/11/2009 a firma Notaio De Napoli è emerso che per l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima risulta, oltre a quanto dichiarato nel precedente atto, la seguente pratica edilizia:

- **Concessione Edilizia** del 18/07/1998 - Pratica Edilizia n. 23/98 prot. 4319.

In seguito a richiesta di accesso agli atti inviata a mezzo pec in data 02/02/2022 Prot. n. 1015 ed alla presa visione del fascicolo edilizio in data 12/05/2022 sono emerse inoltre le seguenti pratiche edilizie:

- **Pratica Edilizia n. 144/76 - Concessione n. 481;**
- **Pratica Edilizia n. 16/77 - Concessione n. 638** per *"modifica interna al progetto precedente per formazione di appartamento"*;
- **Pratica Edilizia n. 128/78 - Concessione n. 717** per *"modifiche durante l'esecuzione delle opere (spostamento di aperture)"*;

Nota: in seguito a **Richiesta Certificato di abitabilità/agibilità** - in data 20/01/1984 prot. 295 il Comune di Pozzo D'Adda ha richiesto integrazione di documentazione alla richiesta presentata. L'integrazione non risulta presentata e il Certificato di Abitabilità non risulta rilasciato dal Comune.

- **Pratica Edilizia n. 23/98** - Istanza Concessione inoltrata in data 21/05/1998 prot. 4319 per *"cambio di destinazione d'uso da deposito ad abitazione e costruzione di box"* e rilascio **Concessione di Edificare** del 18/07/1998 (relativa al solo Corpo B della presente relazione di stima e ad altra unità immobiliare non inerente la procedura).

7.2 Conformità edilizia

7.2.1 Corpo A: Appartamento con area cortilizia

In seguito alla presa visione del fascicolo edilizio presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pozzo D'Adda è emersa la mancanza delle tavole di progetto allegate alle Concessioni (ad esclusione della Pratica Edilizia n. 23/98 inerente il solo box).

Sulla base della documentazione visionata la sottoscritta presume quindi, nella peggior delle ipotesi, che l'immobile sia **non conforme ma regolarizzabile** mediante presentazione di Pratica Edilizia in Sanatoria.

Lo stato di fatto del bene rilevato in fase di sopralluogo viene considerato quindi **difforme**.

Le difformità (sulla base della planimetria catastale) consistono in:

- demolizione tramezzi ingresso, cucina, soggiorno e costruzione nuovo vano porta tra zona giorno e zona notte - la proprietà ha verbalmente informato la sottoscritta di aver effettuato tali modifiche senza aver presentato alcuna pratica edilizia in Comune;
- chiusura del serramento esterno fronte sud nella camera 2
- apertura serramento fronte sud e chiusura serramento fronte est camera 1.

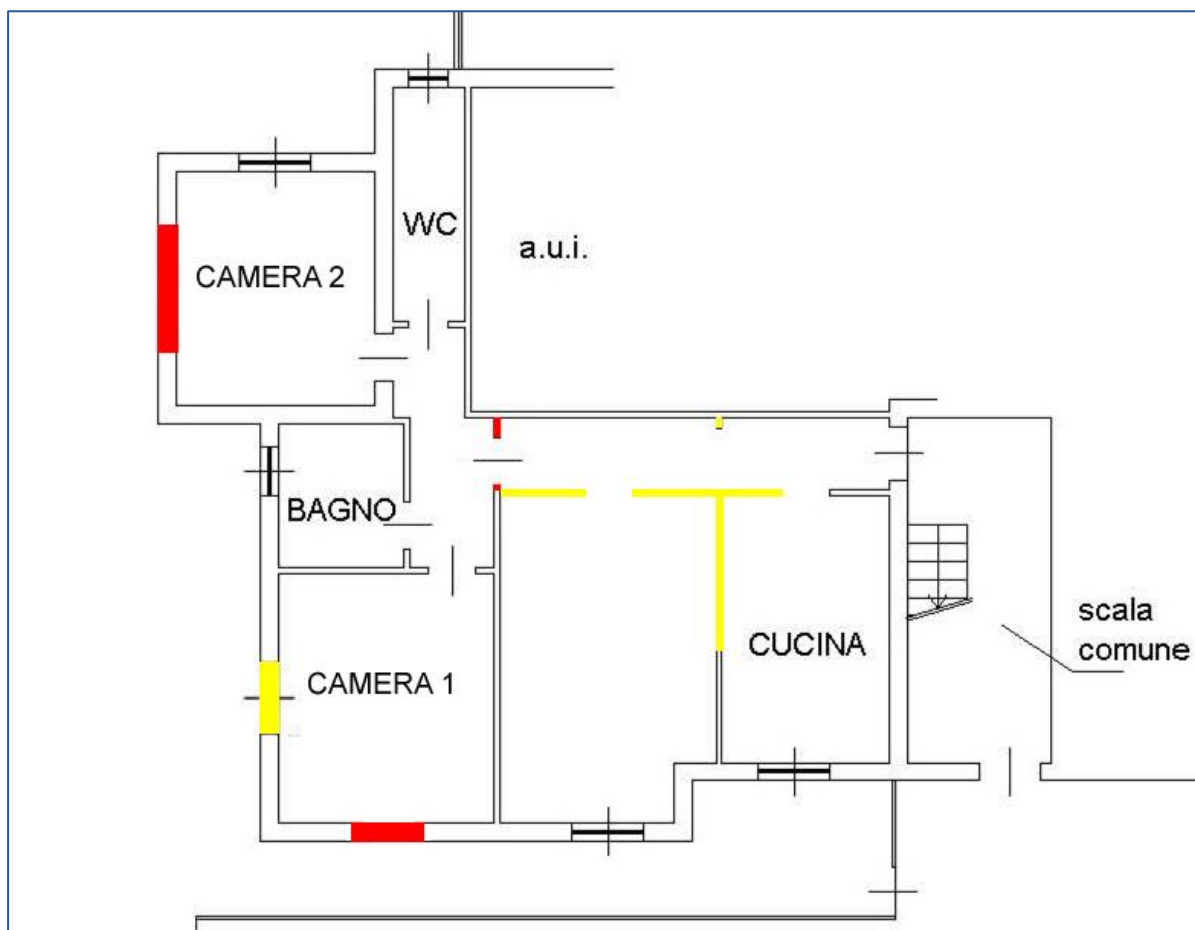


Figura 3 - schema planimetrico delle demolizioni (giallo) e costruzioni (rosso)

Ad avviso del perito valutatore, e salvo migliore approfondimento da parte degli interessati e/o dei loro tecnici, sulla base della documentazione allegata, l'immobile appare **non conforme ma regolarizzabile** mediante presentazione di Pratica Edilizia in Sanatoria.

Costi di regolarizzazione:

- parcella tecnico professionista € 2.000,00;
- sanzione per opere eseguite in assenza di titolo € 1.000,00 (come da normativa vigente)
- diritti di istruttoria SUE associato + Diritti di segreteria del Comune: € 72,00.

7.2.2 Corpo B: Box

Lo stato di fatto del bene rilevato in fase di sopralluogo risulta **conforme** rispetto alle tavole di progetto depositate in Comune.

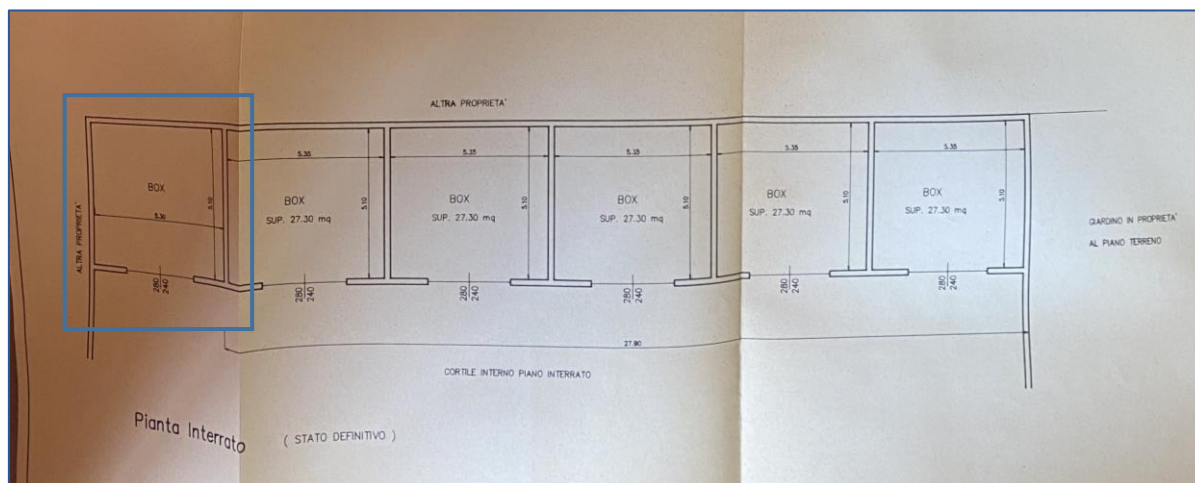


Figura 4 - Estratto tavole di progetto P.E. 23/98 - Corpo B - Box

7.3 Conformità catastale

7.3.1 Corpo A: Appartamento con area cortilizia

La planimetria catastale risulta **non conforme** rispetto allo stato di fatto rilevato per le seguenti motivazioni:

- demolizione tramezzi ingresso, cucina, soggiorno e costruzione nuovo vano porta tra zona giorno e zona notte;
- chiusura del serramento esterno fronte sud nella camera 2
- apertura serramento fronte sud e chiusura serramento fronte est camera 1.

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile** mediante presentazione di aggiornamento catastale DOCFA successivo alla presentazione di Pratica Edilizia in Sanatoria.

Costi di regolarizzazione:

- parcella tecnico professionista: € 500,00;
- diritti per aggiornamento catastale: € 50,00.

7.3.2 Corpo B: Box

La planimetria catastale risulta **conforme** rispetto allo stato di fatto rilevato ed alle tavole di progetto depositate in Comune.

7.4 Situazione urbanistica

Secondo il PGT Piano di Governo del Territorio approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 16/11/2011, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima ricade in *Ambito B1 di completamento residenziale - volume esistente (art. 34 PdR)*.

7.5 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici

In base alle prescrizioni del PGT, Piano Di Governo Del Territorio adottato, l'area su cui insiste l'immobile oggetto della presente non risulta interessata da alcun vincolo.

L'immobile in oggetto non è sottoposto ad alcun tipo di vincolo paesistico-ambientale e/o storico archeologico.

8. CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

8.1.1 *Corpo A: Appartamento con area cortilizia*

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m ²)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m ²)
Appartamento P.T.	96,00	1,00	96,00
Area cortilizia P.T.	96,00	0,10	9,60
Area cortilizia P.T.	291,00	0,02	5,82
totale	483,00		111,42

8.1.2 *Corpo B: Box*

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m ²)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m ²)
Box P. S1	29,00	1,00	29,00
totale	29,00		29,00

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2 Fonti di informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2021 - POZZO D'ADDA - Fascia/Zona: Suburbana/FRAZ. BETTOLA.

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di:

"abitazioni di tipo economico" in stato conservativo normale

Valore mercato prezzo min. 800 / prezzo max. 1.050 (€/m²)

Valore di locazione prezzo min. 2,50 / prezzo max. 3,40 (€/m²/mese)

"box" in stato conservativo normale

Valore mercato prezzo min. 800 / prezzo max. 950 (€/m²)

Valore di locazione prezzo min. 3,20 / prezzo max. 3,80 (€/m²/mese)

"www.borsinoimmobiliare.it" - MILANO - ZONA FRAZIONE BETTOLA - (consultazione aprile 2022).

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di vendita di

"abitazioni in stabili di seconda fascia"

valore di compravendita (minimo) 819/ (massimo) 1.019 (€/m²)

valore di locazione (minimo) 2,28/ (massimo) 3,04 (€/m²/mese)

"box" in stato conservativo normale

Valore mercato prezzo min. 756 / prezzo max. 877 (€/m²)

Valore di locazione prezzo min. 3,06 / prezzo max. 3,58 (€/m²/mese)

Altre fonti di informazione: Siti internet di compravendita e aste giudiziarie di immobili simili in zona.

immobiliare.it Estero Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

< Lista annunci > Precedente 1 di 132 Successivo >





20 Foto Planimetria

 **Trilocale via Milano 42, Pozzo d'Adda**
Pozzo d'Adda • Via Milano

€ 75.000  3 locali  80 m² superficie  1 bagno  4 piano

immobiliare.it Estero Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

< Lista annunci > Precedente 1 di 132 Successivo >





10 Foto 2 Planimetrie

 **Bilocale via Milano, Pozzo d'Adda**
Pozzo d'Adda • via Milano

€ 74.000  2 locali  71 m² superficie  1 bagno  2 piano

9.3 Valutazione Lotto 3

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a **1.000,00 €/m²** per l'appartamento e **800,00 €/m²** per il box.

descrizione	sup. comm. lorda (m ²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m ²)	valore di mercato intero (1/1)	valore di mercato di diritto e quota (1/1)
Corpo A	111,42	€ 1.000,00	€ 111.420,00	€ 111.420,00
Corpo B	29,00	€ 800,00	€ 23.200,00	€ 23.200,00
			€ 134.620,00	€ 134.620,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

VALORE LOTTO 3 **€ 134.620,00**

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi: **-€ 6.731,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: **-€ 3.622,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni: **€ 124.267,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 3 al netto delle decurtazioni

LIBERO € 124.267,00

arrotondato: € 124.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 3 al netto delle decurtazioni

OCCUPATO € 93.200,25

arrotondato: € 93.000,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile oggetto della presente relazione di stima non risulta locato e quindi non è necessario esprimere giudizio sulla congruità del canone.

11. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Poiché il pignoramento insiste sulla intera quota, non occorre esprimere parere sulla comoda divisibilità del bene.

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Il perito estimatore osserva che non vi sono criticità ostative alla vendita da segnalare.

La sottoscritta Arch. Federica Palazzetti dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 30/06/2022



ALLEGATI

- A3. Fotografie Lotto
- B3. Visure catastali storiche Lotto 3
- C3. Planimetria catastale Lotto 3
- D3. Atti di provenienza Lotto 3
- E3. Informazioni contratto di locazione Lotto 3
- F3. Informazioni condominiali da Amministratore
- G3. Ispezione ipotecaria Lotto 3
- H3. Certificati anagrafici esecutato
- I3. Atti di fabbrica