

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **1970/2013**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:
18 maggio 2017

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. CATERINA TRENTINI**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: Franco Nespolo
Codice fiscale: NSPFNC57S25E514M
Partita IVA: 093744800150
Studio in: Via San Giuseppe 22 - PARABIAGO
Telefono: 03311976054
Fax: 03311976054
Email: franco.nespolo@inwind.it
Pec: franco.nespolo@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Milano 28 - Bettola - Pozzo D'adda (Milano) - 20060

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4] e Autorimessa [C6]

Dati Catastali: foglio 6, particella 65, subalterno 702; foglio 6, particella 77, subalterno 701

2 Stato di possesso

.

Bene: Via Milano 28 - Bettola - Pozzo D'adda (Milano) - 20060

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Milano 28 - Bettola - Pozzo D'adda (Milano) - 20060

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Milano 28 - Bettola - Pozzo D'adda (Milano) - 20060

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED].

5. Comproprietari

Beni: Via Milano 28 - Bettola - Pozzo D'adda (Milano) - 20060

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Milano 28 - Bettola - Pozzo D'adda (Milano) - 20060

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Milano 28 - Bettola - Pozzo D'adda (Milano) - 20060

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Milano 28 - Bettola - Pozzo D'adda (Milano) - 20060

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 95.000,00

Prezzo da occupato: € 85.000,00

Beni in Pozzo D'adda (Milano)
Località/Frazione Bettola
Via Milano 28
Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Bettola, Via Milano 28
ed autorimessa [C6]

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: GHRGFR55L29D150Q

- Stato Civile: separato

- Ulteriori informazioni sul debitore: il perito ha provveduto richiedere al Comune di Pozzo d' Adda il certificato di stato civile e di residenza dell' esecutato ma a tutt' oggi non ha ancora avuto risposta e si riserva di consegnare al delegato alla vendita tali documenti qualora gli venissero forniti dall' autorità comunale

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] (domicilio [REDACTED]) - Piena proprietà

Cod. Fiscale: RROCTT59C65E270E

- Stato Civile: separata

- Ulteriori informazioni sul debitore: il perito ha provveduto richiedere al Comune di Pozzo d' Adda il certificato di stato civile e di residenza dell' esecutato ma a tutt' oggi non ha ancora avuto risposta e si riserva di consegnare al delegato alla vendita tali documenti qualora gli venissero forniti dall' autorità comunale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nato a CREMONA il 29/07/1955 C.F. GHRGFR55L29D150Q e [REDACTED] nata a GUSPINI il 25/03/1959 C.F. RROCTT59C65E270E per la piena proprietà in raggio-dir 1/2 cadauno in regime di comunione dei beni, foglio 6, particella 65,

subalterno 702, indirizzo Via Milano 32, piano 1, comune Pozzo D'Adda, categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, superficie Totale: 98 m² Totale escluse aree scoperte**: 96 m², rendita € 108,46

Derivante da: frazionamento e fusione delle seguenti particelle ora soppresses: - foglio 6 particella 65 subalterno 7 - foglio 6 particella 65 subalterno 8 - foglio 6 particella 65 subalterno 9 - foglio 6 particella 65 subalterno 12

Millesimi di proprietà di parti comuni: non definiti

Confini: da un lato prospetto su mappale 26, da un secondo lato prospetto su mappali 26 e 72, da un terzo lato mappale 71, da un quarto lato prospetto su cortile comune mappale 269, ballatoio comune e mappale 65;

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nato a CREMONA il 29/07/1955 C.F. GHRGFR55L29D150Q e [REDACTED] nata a GUSPINI il 25/03/1959 C.F. RROCTT59C65E270E per la piena proprietà in raggio-dir 1/2 cadauno in regime di comunione dei beni, foglio 6, particella 77, subalterno 701, indirizzo Via Milano 32, piano T, comune Pozzo D'Adda, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita € € 31,09

Derivante da: frazionamento e fusione delle seguenti particelle ora soppresses: - foglio 6 particella 71 subalterno - foglio 6 particella 79 subalterno

Millesimi di proprietà di parti comuni: non definiti

Confini: da un lato mappale 71, da un secondo lato mappale 72, da un terzo lato mappale 78, da un quarto lato cortile comune mappale 70;

Conformità catastale dell' appartamento:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: lieve diversa distribuzione interna e precisamente diverso posizionamento della parete che separa la cadalla sala, eliminazione del disimpegno tra camere e bagno mediante demolizione del tramezzo antistante al bagno e demolizione del tramezzo disimpegno e wc con utilizzo vano quale lavanderia; inoltre l' indirizzo riportato nei documenti catastali riporta come civico il numero 32 contrariamente al n. 28 riportato nel rogito e nella effettiva toponomastica

Regolarizzabili mediante: aggiornamento della posizione catastale mediante presentazione di un nuovo elaborato planimetrico

Descrizione delle opere da sanare: vedi descrizione al punto precedente
costi tecnici e diritti catastali: € 500,00

Oneri Totali: € **500,00**

Conformità catastale dell' autorimessa:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l' altezza interna dell' autorimessa è di 270 cm invece che di 245 cm (così come riportato sulla scheda catastale); la maggior altezza potrebbe costituire volume edilizio

Regolarizzabili mediante: presentazione di una C.I.L.A.

Descrizione delle opere da sanare: posizionamento di un controsoffitto all' altezza di 245 cm in modo da uniformare l' altezza a quanto riportato sulla scheda catastale

Costi tecnici per pratica edilizia, realizzazione nuova soletta e diritti comunali: € 2.500,00

Oneri Totali: € **2.500,00**

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: prevalentemente residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Asilo nido (mediocre), Biblioteca (mediocre), Campi da tennis (scarsa), Capi da calcio (discreta), Centro commerciale (discreta), Centro sportivo (mediocre), Farmacie (mediocre), Municipio (buona), Musei (scarsa), Negozi al dettaglio (mediocre), Ospedale (buona), Palestra (mediocre), Parco giochi (mediocre), Palazzetto dello Sport (mediocre), Piscina (discreta), Polizia (mediocre), Scuola elementare (discreta), Scuola media inferiore (mediocre), Scuole medie superiori (discreta), Università (discreta), Spazi verdi (buona), Supermercato (discreta), Stadio (mediocre), Vigili del Fuoco (discreta)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole/artigianali

Importanti centri limitrofi: Milano, Bergamo, Gorgonzola.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto 30 km, Autobus 30 mt, Autostrada 10 km, Tangenziale 25 km, Ferrovia 11 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:




Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria attiva** A favore di , 
 contro 

Derivante da: garanzia di mutuo;

Importo ipoteca: L. 74.000.000;

Importo capitale: L. 32.767.287 ;

A rogito di notaio Alberto Pezzoli in data 29/12/1998;

Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 2 in data 21/01/1999 ai nn. 5338/1109

- Ipoteca volontaria attiva A favore [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

Derivante da: garanzia di mutuo;

Importo ipoteca: L. 115.000.000;

Importo capitale: L. 126.500.000 ;

A rogito di notaio Alberto Pezzoli in data 29/12/1998;

Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 2 in data 21/01/1999 ai nn. 5339/1110

- Ipoteca volontaria attiva A favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

Derivante da: garanzia di mutuo;

Importo ipoteca: € 130000.00;

Importo capitale: € 260000.00 ;

A rogito di notaio Raffaele Catri in data 23/06/2006;

Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 2 in data 05/07/2006 ai nn. 105153/25115

4.2.2Pignoramenti:

- Pignoramento a favore [REDACTED] contro [REDACTED];

Derivante da: mancato pagamento rate mutuo ;

A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano in data 09/05/2013 ai nn. 8726

Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 2 in data 27/06/2013 ai nn. 60044/41135;

4.2.3Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: stimate in circa € 500,00

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute: Il complesso condominiale cui appartiene l' unità non è costituito in Condominio

Millesimi di proprietà: non noti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non 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: L' esecutata riferisce che il complesso non è costituito in condominio e che non vi è un amministratore condominiale; le uniche spese riguardanti la quota di comproprietà riguarderebbero l' energia elettrica e la pulizia delle parti comuni nonché la spesa per il servizio bidoni spazzatura.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nata a Pozzo D'Adda il 7-1920 **proprietario/i ante ventennio al 29/12/1993** .

In forza di titoli anteriori al ventennio.

Note: relativamente alle particelle 76/1, 76/2, 77, 78

Titolare/Proprietario [REDACTED] nato a Pozzo D'Adda il 19-05-1934 nudo proprietario e [REDACTED] a Pozzo D'Adda il 30-12-1909 usufruttaria **proprietario/i ante ventennio al 22/07/1997** .

In forza di titoli anteriori al ventennio.

Note: relativamente alle particelle 68/2, 68/1, 66/1 e 66/2

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nato a Pozzo D'Adda il 16-03-

1947 usufruttuario e [REDACTED] nata a Pozzo D'Adda il 30-1909 nuda proprietaria **proprietario/i ante ventennio** al 22/09/1997 .

In forza di titoli anteriori al ventennio.

Note: relativamente alla particella 65/10

Titolare/Proprietario [REDACTED] nato a Pozzo D'Adda il 15-09-1943 **proprietario/i ante ventennio** al 29/12/1993 .

In forza di titoli anteriori al ventennio.

Note: relativamente alle particelle 69, 71, 79

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nata a Pozzo D'Adda il 30-04-1996 (nuda proprietaria) e [REDACTED] nata a Pozzo D'Adda il 30-12-1909 usufruttaria dal 17/02/1982 al 27/02/1996 .

In forza di titoli anteriori al ventennio.

a rogito di notaio Gian Paolo Guidobono Cavalchini, in data 17/02/1982;

trascritto a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 2, in data 16/03/1982, ai nn. 15626/12445.

Note: relativamente alle particelle 65/12, 65/9,65,7 , 65/8-277 che, poi frazionate/fuse con altre hanno dato origine alle unità qui pignorate

Titolare/Proprietario: [REDACTED] con sede in Pozzo D'Adda dal 29/12/1993 al 04/06/1996 .

In forza di atto di compravendita

a rogito di notaio Alberto Pezzoli, in data 29/12/1993;

trascritto a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 2, in data 17/01/1994, ai nn. 3986/2966.

Note: relativamente alle particelle 69, 71, 79, 76/1, 76/2,77, 78 che, poi frazionate/fuse con altre hanno dato origine alle unità qui pignorate

Titolare/Proprietario: [REDACTED] con sede in VERDELLINO C.F. 1923820169 dal 27/02/1996 al 29/12/1998 .

In forza di atto di compravendita

a rogito di notaio Ovidio De Napoli, in data 27/02/1996;

trascritto a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 2, in data 07/03/1996, ai nn. 20036/13159.

Note: relativamente alle particelle 65/12, 65/9,65,7 , 65/8-277 che, poi frazionate/fuse con altre hanno dato origine alle unità qui pignorate

Titolare/Proprietario [REDACTED] con sede in VERDELLINO C.F. 1923820169 dal 04/06/1996 al 29/12/1998 .

In forza di atto di compravendita

a rogito di notaio Alberto Pezzoli, in data 04/06/1996;
trascritto a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 2, in data 25/06/1996, ai nn. 35425/33319.

Note: relativamente alle particelle 69, 71, 79, 76/1, 76/2,77, 78 che, poi frazionate/fuse con altre hanno dato origine alle unità qui pignorate

Titolare/Proprietario: [REDACTED] con sede in VERDELLINO C.F. 1923820169 dal 22/07/1997 al 29/12/1998 .

In forza di atto di compravendita

a rogito di notaio Ovidio De Napoli, in data 22/07/1997;
trascritto a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 2, in data 01/08/1997, ai nn. 60242/43836.

Note: relativamente alle particelle 68/2, 68/1, 66/1 e 66/2 che, poi frazionate/fuse con altre hanno dato origine alle unità qui pignorate

Titolare/Proprietario: [REDACTED] con sede in VERDELLINO C.F. 1923820169 dal 22/09/1997 al 29/12/1998 .

In forza di atto di compravendita

a rogito di notaio Aminta Mele, in data 22/09/1997;
trascritto a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 2, in data 02/10/1997, ai nn. 72237/53143.

Note: relativamente alla particella 65/10

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nata a PERANO il 09/10/1962 C.F. CTNCCT62R49G441J e [REDACTED] nato a LANCIANO il 21/12/1957 C.F. DRZFNC57T21E435J in regime di separazione dei beni per la quota di 1/2 ciascuno dal 29/12/1998 al 23/06/2006 .

In forza di atto di compravendita

a rogito di notaio Alberto Pezzoli, in data 29/12/1998;
trascritto a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 2, in data 21/01/1999, ai nn. 5337/4182.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nato a CREMONA il 29/07/1955 C.F. GHRGFR55L29D150Q [REDACTED] nata a GUSPINI il 25/03/1959 C.F. RROCTT59C65E270E in regime di comunione legale dei beni dal 23/06/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di atto di compravendita

a rogito di notaio Raffaele Catri, in data 23-006;
trascritto a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 2, in data 05/07/2006, ai nn. 105152/54834.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Edificio edificato antecedentemente al 01/09/1967

Numero pratica: 1/97

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione nuova edificazione

Oggetto: intervento su fabbricato esistente

Rilascio in data 23/01/1987

Numero pratica: 20/98

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: variante

Rilascio in data 24/06/1998 al n. di prot. 3451

Numero pratica: 96/47

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Rilascio in data 27/12/1997 al n. di prot. 5677

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 13/10/1998 al n. di prot. 8082

7. *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: lieve diversa distribuzione interna e precisamente diverso posizionamento della parete che separa la cadalla sala, eliminazione del disimpegno tra camere e bagno mediante demolizione del tramezzo antistante al bagno e demolizione del tramezzo disimpegno e wc con utilizzo vano quale lavanderia

Regolarizzabili mediante: presentazione di una C.I.L.A. a sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: vedi punto precedente

costi tecnici e di sanatoria: € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Note generali sulla conformità: Lo scrivente ha provveduto a richiedere al comune di Pozzo d'Adda copia dei vari provvedimenti autorizzativi senza ottenere a tutt'oggi alcun positivo riscontro e si riserva di integrare la presente relazione qualora il Comune dovesse provvedere a darne copia e venisse ravvistata l'opportunità di fornire ulteriori informazioni

7. Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto A

Trattasi di appartamento al piano primo di un complesso residenziale a corte costituito da sala, cucina abitabile, due camere da letto, bagno e lavanderia oltre balcone di proprietà esclusiva ed autorimessa al piano terreno.

L' appartamento si presenta in buone condizioni generali e ben tenuto; le pavimentazioni sono in piastrelle ceramiche posizionate in diagonale di buona qualità così come sono di buona qualità e di gradevole aspetto il rivestimento in piastrelle tipo mosaico del bagno.

Le pareti dei vari locali sono finite a civile, mentre il soffitto, intonaco, è costituito dalla copertura dell' edificio avente struttura in legno a vista ed assito.

Nella sala è presente un caminetto a legna che rende accogliente l' ambiente.

Il riscaldamento dell' unità avviene a mezzo di una caldaia murale posizionata nella lavanderia ed i corpi scaldanti sono costituiti da termosifoni.

Il bagno è dotato di tutti sanitari, con box doccia in muratura. L' impianto elettrico è di tipo sottotraccia con impianto audiocitofonico.

In considerazione dell' elevata altezza di interpiano superiormente ad alcune porte sono stati realizzati dei ripostigli in quota.

Il portoncino d' accesso all' unità è di tipo blindato ed i serramenti esterni sono in legno ad ante con specchiature con vetramera e scuri costituiti da persiane in legno, il tutto in buone condizioni; le porte interne sono in legno tamburato, ad apertura scorrevole quelle delle camere.

Al piano terreno è presente l' autorimessa dotata di porta basculante metallica con rivestimento esterno in perline di legno.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: GHRGFR55L29D150Q - Stato Civile: separato

Ulteriori informazioni sul debitore: il perito ha provveduto richiedere al Comune di Pozzo d' Adda il certificato di stato civile e di residenza dell' esecutato ma a tutt' oggi

non ha ancora avuto risposta e si riserva di consegnare al delegato alla vendita tali documenti qualora gli venissero forniti dall' autorità comunale

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: RROCTT59C65E270E - Stato Civile: separata

Ulteriori informazioni sul debitore: il perito ha provveduto richiedere al Comune di Pozzo d' Adda il certificato di stato civile e di residenza dell' esecutato ma a tutt' oggi non ha ancora avuto risposta e si riserva di consegnare al delegato alla vendita tali documenti qualora gli venissero forniti dall' autorità comunale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **99,20**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: presumibilmente all' inizio del secolo scorso

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1998

ha un'altezza utile interna di circa m. da un minimo di circa 220 cm (ove contosoffitto) sino ad un massimo di circa 430 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il complesso condominiale cui appartiene l' unità è costituito da un fabbricato "a corte" ristrutturato alla fine degli anni '90 del secolo scorso. L' accesso al complesso avviene da Milano, ove, oltre al cancello carraio è presente un cancelletto pedonale ed un ulteriore accesso pedonale è collosu piazza IV Novembre. Le pareti esterne dell' immobile, in muratura portante, sono finite a civile e la copertura dei vari fabbricati è in legno con manto in tegole in cotto in buone condizioni generali. Le scale d' accesso ai piani superiori sono rivestite in serizzo con parapetti in ferro. La pavimentazione dell' area cortilizia tituente anche spazio di manovra per l' accesso alle varie autorimesse è costituita da blocchetti cementizi vibro-compressi.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: c.a. condizioni: **buone**

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. e muratura condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: c.a. ubicazione: esterna condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. muratura condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive:	
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone - Note: riferito all' accesso pedonale
Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: ante a battenti materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: ad ante e/o scorrevoli materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: pannelli termoassorbenti condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: fibra di vetro rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di cemento condizioni: buone - Note: riferito all'area al piano terreno
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Plafoni	materiale: legno condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: portoncino blindato condizioni: buone

Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle condizioni: buone - Note: rivestimento in piastrelle presente sulla sola parete attrezzata
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: pietra condizioni: buone
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: buone
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: da verificare
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: da verificare
Gas	tipologia: con tubazioni a vista/sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: da verificare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: buone conformità: da verificare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni condizioni: buone conformità: da verificare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1998
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	normale
Epoca di realizzazione/adequamento	199
Impianto a norma	SI

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	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie da considerare, per la valutazione globale dell'immobile, è quella "commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono.

Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione" in alcuni casi già intrinsecamente valutati nella superficie potenziale del bene.

Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino e al 50% nel caso contrario.

I balconi sono calcolati fino al 30% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastricci solari, terrazzi, aree esterne, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 30% a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità rispetto all'unità principale.

Negli stabili in condominio la comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortille, ecc.) può essere valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	92,00	1,00	92,00
Balcone	sup lorda di pavimento	7,20	0,30	2,16
		99,20		94,16

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02-201

Zona: Bettola-Pozzo D'Adda

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 1050

Accessori

A

1. autorimessa identificato al mapp. sub 701
 posta al piano terreno composta da un vano
 Sviluppa una superficie complessiva di circa 16 mq
 Valore a corpo: € **12.000,00**

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8. Criterio di stima:

I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza. Per ottenere questo valore vi sono due metodi: uno è il cosiddetto metodo sintetico, l'altro è il metodo analitico. Il primo consiste nella formazione di un gruppo di classi ottenuti da beni simili, costituenti una lista di prezzi di mercato noti, ossia rilevati da un indagine di mercato: quindi si procede alla verifica della ap-

partenza del bene della fattispecie ad una di queste classi oppure riferendolo a quella classe cui più somiglia. In conclusione il metodo sintetico consiste nella formulazione del giudizio di equivalenza derivante dal confronto tra una serie di beni analoghi di cui siano ovviamente note le caratteristiche ed il prezzo ed il bene da stimare con le eventuali opportune correzioni per renderlo paragonabile.

Il metodo analitico consiste nella capitalizzazione ad un tasso idoneo di interesse dei redditi futuri. Ciò comporta che siano prevedibili con certezza probabile i redditi ed il saggio d'interesse, quindi il metodo è applicabile in una situazione di mercato stabile e dove l'investimento immobiliare edilizio sia valutato sotto l'aspetto della redditività: questo è essenziale in quanto solo in tale situazione è valido il concetto che il bene vale in base a quanto rende.

Attualmente ci troviamo in una situazione di congiuntura diversa dai tempi in cui la teoria della stima analitica è stata elaborata dagli insegnanti dell'Estimo tradizionale, quando era possibile reperire dati e redditi stabili.

Concludendo per la stima del bene oggetto della presente si seguirà il metodo sintetico essendo quello analitico non adatto alla circostanza. Il metodo sintetico viene applicato effettuando a tappeto una indagine di mercato in zona, con l'assunzione di informazioni presso operatori del settore (quali amministratori, costruttori, agenzie di intermediazione, etc.) sia con gli Uffici Tecnici di banche ed assicurazioni per la gestione del patrimonio immobiliare.

8. Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;

Uffici del registro di Gorgonzola, Milano;

Ufficio tecnico di Pozzo d'Adda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tecnocasa, Remax, Professione Casa, Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Milano;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.200,00;

Altre fonti di informazione: www.casa.it, www.borsinoimmobiliare.it,

8. Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4] con autorimessa [C6]

Premessa:

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona. Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda sia per quanto riguarda gli investimenti, sta attraversando un forte momento di crisi influenzato dalla congiuntura economica che investe tutti i settori senza speranza di attenuazione a breve/medio termine, con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili. Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito un ulteriore fase di arresto in seguito alla promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico e la sicurezza sul lavoro (D.L. del 29/12/06 n. 311, L.R. n. 24/06 successiva e restrittiva L.R. n. 8/5018; testo unico e succ. mod. D.Lgs 81/08) coinvolgendo l'involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione/ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico, acustico, di sicurezza.

La superficie da considerare per la valutazione globale dell'immobile, è quella "commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione". I prezzi espressi in -euro/mq- sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali. Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino e al 50% nel caso contrario. I balconi sono calcolati fino al 30% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, aree esterne, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 30% a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. Negli stabili in condominio la proprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) può essere valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5%. Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie è indispensabile evidenziare i riferimenti tipo-logici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. Si dovrà tenere conto se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc. Importante ai fini della valorizzazione è altresì l'esistenza dell'impianto ascensore nonché il piano su cui insiste l'unità di vendita, con riferimento poi ai requisiti intrinseci, si dovrà considerare se l'appartamento è munito di

servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia completo di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo.

Concorrono alla individuazione del prezzo il livello di manutenzione, la dotazione di eventuale box o posto auto e portineria. Le superfici dell'unità immobiliare sono state ricavate dalla planimetria catastale oltre ai parziali rilievi in luogo, conseguentemente le superfici considerate sono da ritenersi indicative e non necessariamente corrispondenti a quanto effettivamente in loco; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona. Per la valutazione economica si è considerato il valore di mercato per appartamenti di recente costruzione nella zona di riferimento, comparata con appartamenti recentemente trattati nella stessa zona da agenzie immobiliari. Si è considerato la tipologia dell'appartamento, la sua vetustà ed il relativo stato manutentivo.

Per l'appartamento e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

Nota= si precisa che eventuali difformità andranno sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione sono da considerarsi già valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto.

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Compless.</i>
Appartamento	92,00	€ 1.000,00	€ 92.000,00
Balcone	2,16	€ 1.000,00	€ 2.160,00
Valore corpo			€ 94.160,00
Valore Accessori			€ 12.000,00
Valore complessivo intero			€ 106.160,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 106.160,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4] con autorimessa [C6]	94,16	€ 106.160,00	€ 106.160,00

8. 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%) € 5.308,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: non comodamente divisibile

8. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 95.352,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 85.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 95.000,00

Data generazione:
14-04-2017

L'Esperto alla stima
Franco Nespolo

SI ALLEGA:

1. Fotografie esterne ed interne del/i bene/i;
2. Scheda catastale appartamento;
3. Scheda catastale autorimessa;
4. Visura catastale storica appartamento;
5. Visura catastale storica autorimessa;
6. Atto di provenienza;
7. Comunicazione Agenzia delle Entrate;
8. Richiesta certificati Comune Pozzo D'Adda;
9. Richiesta pratiche edilizie Comune Pozzo D'Adda;
10. Attestati invio perizia;
11. Perizia privacy.