



# **TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO**

## **ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

### **612/2018**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

**DOTT.SA SILVIA VAGHI**

CUSTODE:

**AVV. CATERINA SANTORO**

## **CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

TECNICO INCARICATO:

**LAURA NICOLETTA BARTOLI**

email: [archibartoli@fastwebnet.it](mailto:archibartoli@fastwebnet.it)



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 612/2018

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a POZZO D'ADDA VIA DON ARTURO PIAZZA 8, frazione BETTOLA, della superficie commerciale di **70,36** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il bene pignorato consiste in una abitazione posta al piano secondo di una palazzina priva di ascensore ed in cattivo stato di manutenzione soprattutto a livello di facciate e di scala comune.

L'unità si compone di disimpegno d' ingresso, due camere da letto, soggiorno con angolo cottura e balcone, bagno e ripostiglio.

L'unità si trova nel complesso in mediocre stato di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 162 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 71 mq, rendita 227,76 Euro, indirizzo catastale: VIA DON ARTURO PIAZZA 8, piano: 2°, intestato a \_\_\_\_\_, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/10/2003 Trascrizione in atti dal 06/11/2003 Repertorio: 28288 Rogante: Sede: SESTO SAN GIOVANNI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 95785.1/2003) Coerenze: Da NORD in senso orario: cortile alla particella 162, vano scala comune, pianerottolo comune, proprietà di terzi, cortile comune alla particella 162, particella 395, cortile comune.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

**B** cantina a POZZO D'ADDA VIA DON ARTURO PIAZZA 8, frazione BETTOLA, della superficie commerciale di **2,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il bene pignorato consiste in un vano cantina posto al piano terra di un corpo di fabbrica esterno in discreto stato di manutenzione.

L'unità si compone di un unico vano in cui è presente, a pavimento, una botola di ispezione di impianti comuni.

L'unità si trova nel complesso in discreto stato di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di mt. 2,03. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 250 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 5 mq, rendita 8,06 Euro, indirizzo catastale: VIA DON ARTURO PIAZZA 8, piano: T, intestato a \_\_\_\_\_, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/10/2003 Trascrizione in atti dal 06/11/2003 Repertorio: 28288 Rogante: Sede: SESTO SAN GIOVANNI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 95785.1/2003) Coerenze: Da NORD in senso orario: proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi, Particella 157.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	72,86 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.849,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 55.606,55
Data della valutazione:	11/02/2019

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \_\_\_\_\_ in qualità di proprietario.

Si allega documento visura effettuata all'Agenzia delle Entrate alla presente relazione.

## 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: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 31/10/2003 a firma di NOTAIO \_\_\_\_\_ ai nn. 28289 di repertorio, iscritta il 05/11/2003 a MILANO II ai nn. 33781/160059, a favore di \_\_\_\_\_, derivante da contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 200000.

Importo capitale: 100000.

Durata ipoteca: 25

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/03/2018 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 7660 di repertorio, trascritta il 13/04/2018 a MILANO II ai nn. 31828/47704, a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_, derivante da mutuo di credito fondiario

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 621,00



Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 1.829,70</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 1.250,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>157,34</b>

Ulteriori avvertenze:

I millesimi 157,34 sono relativi ad entrambe le unità pignorate.

Attualmente il debito complessivo a carico del Debitore risulta pari a € 4.764,42 Condominio + € 1.829,70 Amiacque.

Si rileva la presenza di botola d'ispezione impianto condominiale posta a pavimento dell'unità cantina.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/10/2003), con atto stipulato il 31/10/2003 a firma di NOTAIO ai nn. 28228 di repertorio, trascritto il 05/11/2003 a MILANO II ai nn. 160058/95785, in forza di atto di compravendita

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita ( fino al 31/10/2003), con atto stipulato il 01/03/1995 a firma di NOTAIO ai nn. 42624/4966 di repertorio, trascritto il 13/03/1995 a MILANO II ai nn. 22325/1405, in forza di atto di compravendita

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita ( fino al 31/10/2003), con atto stipulato il 01/03/1995 a firma di NOTAIO ai nn. 42624/4966 di repertorio, trascritto il 13/03/1995 a MILANO II ai nn. 22325/1405, in forza di atto di compravendita

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

A oggi il Comune di Pozzo d'Adda non ha ancora consentito la visura degli Atti di fabbrica all'Esperto, richiesta inoltrata il 4 dicembre 2018, in quanto l'archivio non è accessibile per motivi di sicurezza. Si allega dichiarazione del Comune di Pozzo d'Adda.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

**N. ANTE 1 settembre 1967** e successive varianti, per lavori di NUOVA COSTRUZIONE.

Il titolo è riferito solamente a abitazione identificata catastalmente al Foglio 6 Particella 162 Subalterno 501..

Dato rilevato da Atto di Compravendita e dalla dichiarazione del Comune di Pozzo d'Adda che non ha consentito la visura degli atti di fabbrica.

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. **62/1/A** e successive varianti, intestata a

, presentata il 08/10/1994 con il n. 1900/86 di protocollo, rilasciata il 13/10/1994 con il n. 62/1/A di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a cantina esterna identificata catastalmente al Foglio 6 Particella 250 Subalterno 501..

Dato rilevato da Atto di Compravendita e dalla dichiarazione del Comune di Pozzo d'Adda che non ha consentito la visura degli atti di fabbrica.



## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. 8 del 28/03/2011, l'immobile ricade in zona Ambiti B1 di completamento residenziale volume esistente. Norme tecniche di attuazione ed indici: Piano delle Regole: Norme Tecniche di Attuazione Art. 34

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Ad oggi non si è in grado di esprimere giudizi in merito alla regolarità edilizia ed urbanistica per l'impossibilità di eseguire visura della documentazione depositata presso il Comune di Pozzo d'Adda.

L'Esecutato non ha fornito le Certificazioni di messa a norma degli impianti presenti nelle unità pignorate.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Questa situazione è riferita a entrambe le unità..

Non è stato possibile verificare la conformità edilizia di entrambe le unità pignorate in quanto non è stato possibile prendere visione del fascicolo presso il Comune di Pozzo d'Adda per "motivi di sicurezza". I dati rilevati ed inseriti in perizia sono quelli riportati nell'Atto di Compravendita.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale non coincide con lo stato di fatto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione nuova scheda catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione nuova scheda catastale: €.300,00

Questa situazione è riferita solamente a abitazione Sub. 501

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Questa situazione è riferita a entrambe le unità pignorate.

Non è stato possibile verificare la conformità urbanistica in quanto non è stato possibile prendere visione del fascicolo presso il Comune di Pozzo d'Adda per "motivi di sicurezza".

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Impianti obsoleti mancanti di Certificazioni di messa a



Norma.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Interventi di sostituzione parti obsolete e fornitura nuova caldaia a condensazione.

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

Costi di regolarizzazione:

- Impianto GAS - messa a norma e Certificazione impianto: €.700,00
- Impianto ELETTRICO - messa a norma e Certificazione impianto: €.2.300,00
- Impianto TERMICO + ACS - messa a norma e Certificazione impianto: €.1.300,00

Questa situazione è riferita solamente a Abitazione Sub. 501.

L'Esperto non ha eseguito rilievi specifici sugli impianti ed i costi esposti sono indicativi per opere minime ed indispensabili.

BENI IN POZZO D'ADDA VIA DON ARTURO PIAZZA 8, FRAZIONE BETTOLA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a POZZO D'ADDA VIA DON ARTURO PIAZZA 8, frazione BETTOLA, della superficie commerciale di **70,36** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il bene pignorato consiste in una abitazione posta al piano secondo di una palazzina priva di ascensore ed in cattivo stato di manutenzione soprattutto a livello di facciate e di scala comune.

L'unità si compone di disimpegno d' ingresso, due camere da letto, soggiorno con angolo cottura e balcone, bagno e ripostiglio.

L'unità si trova nel complesso in mediocre stato di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 162 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 71 mq, rendita 227,76 Euro, indirizzo catastale: VIA DON ARTURO PIAZZA 8, piano: 2°, intestato a \_\_\_\_\_, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/10/2003 Trascrizione in atti dal 06/11/2003 Repertorio: 28288 Rogante: \_\_\_\_\_ Sede: SESTO SAN GIOVANNI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 95785.1/2003) Coerenze: Da NORD in senso orario: cortile alla particella 162, vano scala comune, pianerottolo comune, proprietà di terzi, cortile comune alla particella 162, particella 395, cortile comune.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: FIUME ADDA, CRESPI D'ADDA.

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media



esposizione:

nella media



luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	mediocre	
stato di manutenzione generale:	scarso	
servizi:	mediocre	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dalla visura eseguita on line al sito CENED - Infrastrutture Lombarde non risulta essere mai stato presentato Attestato Prestazione Energetica riguardo all'unità immobiliare pignorata in oggetto.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in alluminio nella media

*infissi interni:* a battente realizzati in legno al di sopra della media   
tamburato. Mancano infissi e battenti del soggiorno e dell'angolo cottura.

*manto di copertura:* realizzato in laterizio. Si scarso   
rileva in una camera da letto la presenza di ampia macchia di infiltrazione di acqua meteorica dalla copertura. Si evidenzia che non è stata possibile la visura degli atti di fabbrica.

*pareti esterne:* costruite in laterizio con nella media   
coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco. Si rileva evidenza di ponti termici sulle pareti esterne lato NORD interno, determinati dalla mancanza di riscaldamento, sia nel soggiorno e cottura sia nel bagno.

*pavimentazione esterna:* realizzata in piastrelle nella media

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di grès nella media

*plafoni:* Si rileva presenza di infiltrazioni dalla al di sotto della media   
copertura in una delle due camere da letto.

*portone di ingresso:* doppia anta a battente nella media   
realizzato in alluminio e vetro

*protezioni infissi esterni:* tapparelle realizzate in al di sotto della media   
plastica. Le tapparelle necessitano di cambio delle cinghie e revisione del sistema di funzionamento.

*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco di scarso   
cemento. Necessita il rifacimento del rivestimento di facciata distaccato ed ammalorato in più punti.

*rivestimento interno:* posto in bagno realizzato in nella media   
piastrelle

*rivestimento interno:* posto in cucina - nella media   
rivestimento parziale realizzato in piastrelle

Degli Impianti:

*ascensore:* ASSENTE

*citofonico:* audio nella media

*elettrico:* sottotraccia, la tensione è di 220V scarso   
conformità: Manca la Certificazione di messa a



norma dell'impianto elettrico.. Impianto obsoleto che necessita di messa a norma e successiva certificazione.

*gas*: esterno con alimentazione a metano conformità: La proprietà non ha fornito la Certificazione di messa a norma dell'impianto.. Impianto obsoleto che necessita di messa a norma e successiva certificazione.

scarso 

*termico*: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori conformità: La proprietà non ha fornito la Certificazione di messa a Norma dell'impianto.. Impianto obsoleto che necessita di messa a norma, acquisto nuova caldaia e successiva certificazione.

scarso 

*idrico*: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubazioni e rubinetti

scarso 

*fognatura*: la reti di smaltimento è realizzata in rete comunale

nella media 

Delle Strutture:

*balconi*: costruiti in c.a.

nella media 

*copertura*: a falde costruita in laterizio. Si rilevano infiltrazioni da manto di copertura a soffitto di una delle due camere da letto. Si evidenzia che non è stata possibile la visura degli atti di fabbrica.

scarso 

*scale interne*: a rampe parallele realizzate in c.a. ; il servoscala è assente. Si evidenzia che non è stata possibile la visura degli atti di fabbrica.

nella media 

*solai*: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele. Si evidenzia che non è stata possibile la visura degli atti di fabbrica.

nella media 

*strutture verticali*: costruite in Laterizio/c.a.. Pilastri. Si evidenzia che non è stata possibile la visura degli atti di fabbrica.

nella media 

*travi*: costruite in c.a.. Si evidenzia che non è stata possibile la visura degli atti di fabbrica.

nella media 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		Commercial e
ABITAZIONE	70,00	x	100 %	=	70,00
BALCONE	1,20	x	30 %	=	0,36
<b>Totale:</b>	<b>71,20</b>				<b>70,36</b>

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE - semestre I/2018

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 1.050,00

Note: Abitazioni di tipo economico in stato di manutenzione normale.

CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO LODI MONZA BRIANZA - semestre I/2018

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.200,00

Note: Valori relativi appartamenti vecchi con impianti obsoleti.

VALUTAZIONE ESPERTO IN ESECUZIONE IMMOBILIARE IN STESSO COMPENDIO IMMOBILIARE

Valore massimo: 900,00

Note: Unità immobiliare oggetto di pignoramento Tribunale di Lodi stimata nel 2016 pari a €/mq. 900,00 dall'Esperto.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata moltiplicando la superficie rilevata per valore €/mq. 900,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	70,36	x	900,00	=	<b>63.324,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 63.324,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 63.324,00**

BENI IN POZZO D'ADDA VIA DON ARTURO PIAZZA 8, FRAZIONE BETTOLA

## CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

**cantina** a POZZO D'ADDA VIA DON ARTURO PIAZZA 8, frazione BETTOLA, della superficie commerciale di **2,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il bene pignorato consiste in un vano cantina posto al piano terra di un corpo di fabbrica esterno in discreto stato di manutenzione.

L'unità si compone di un unico vano in cui è presente, a pavimento, una botola di ispezione di impianti comuni.

L'unità si trova nel complesso in discreto stato di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di mt.

2,03. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 250 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 5 mq, rendita 8,06 Euro, indirizzo catastale: VIA DON ARTURO PIAZZA 8, piano: T, intestato a \_\_\_\_\_, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/10/2003 Trascrizione in atti dal 06/11/2003 Repertorio: 28288 Rogante: \_\_\_\_\_ Sede: SESTO SAN GIOVANNI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 95785.1/2003) Coerenze: Da NORD in senso orario: proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi,



Particella 157.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: FIUME ADDA, CRESPI D'ADDA.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*manto di copertura:* realizzato in manto bituminoso con coibentazione in assente al di sotto della media

*pareti esterne:* costruite in laterizio con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco nella media

*pavimentazione esterna:* realizzata in cemento scarso

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle nella media

*plafoni:* realizzati in laterizio al di sotto della media

*infissi esterni:* anta a battente realizzati in alluminio. Su porta è presente la serratura. nella media

*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco di cemento. Si rileva presenza di umidità di risalita sul rivestimento di facciata. scarso

*rivestimento interno:* posto in cantina realizzato in intonaco di cemento. Si rileva presenza di umidità di risalita. scarso

Delle Strutture:

*strutture verticali:* costruite in laterizio/c.a.. Si evidenzia che non è stata possibile la visura degli atti di fabbrica. nella media

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



VANO CANTINA ESTERNO	5,00	x	50 %	=	2,50
<b>Totale:</b>	<b>5,00</b>				<b>2,50</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE - semestre I/2018

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 1.050,00

Note: Abitazioni di tipo economico in stato di manutenzione normale.

CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO LODI MONZA BRIANZA - semestre I/2018

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.200,00

Note: Valori relativi appartamenti vecchi con impianti obsoleti.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata moltiplicando la superficie rilevata per valore €/mq. 450,00.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2,50 x 450,00 = **1.125,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.125,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.125,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato è il sintetico comparativo.

Verificata la posizione periferica dell'immobile di Via Don Arturo Piazza 8 in Pozzo d'Adda - Frazione Bettola, lo scarso stato manutentivo dell'edificio e delle unità, la comodità di accesso, la mancanza di ascensore, il piano e la composizione, si ritiene di stimare quale valore di mercato importo pari a €/mq. 900,00.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO II, ufficio tecnico di COMUNE DI POZZO D'ADDA, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA DELLE ENTRATE - SEMESTRE I/2018; CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO - SEMESTRE I/2018, ed inoltre: RELAZIONI DI STIMA DI ALTRI ESPERTI

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	70,36	0,00	63.324,00	63.324,00
B	cantina	2,50	0,00	1.125,00	1.125,00



	64.449,00 €	64.449,00 €
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):		€. 4.600,00
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:		€. 59.849,00
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>		
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:		€. 2.992,45
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:		€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:		€. 1.250,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:		€. 55.606,55

data 11/02/2019

il tecnico incaricato  
LAURA NICOLETTA BARTOLI

---

DOCUMENTI ALLEGATI:

- ALLEGATO 1 – ATTO DI PROVENIENZA
- ALLEGATO 2 – VERBALE SOPRALLUOGO
- ALLEGATO 3 – AGENZIA DELLE ENTRATE VISURA
- ALLEGATO 4 – ELENCO NOTE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI
- ALLEGATO 5 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ALLEGATO 6 – DICHIARAZIONE COMUNE DI POZZO D'ADDA
- ALLEGATO 7 – SPESE CONDOMINIALI
- ALLEGATO 8 – FOTOGRAFIE
- ALLEGATO 9 – COPIA PRIVACY

