



**INDICE SINTETICO**

<b>LOTTO UNICO</b>		
<b>APPARTAMENTO in Via Mazzini n. 4 -20060 - Pozzo D'Adda - Fraz. Bettola</b>		
<b>1</b>	<b>Identificazione dati catastali</b>	
	<b>APPARTAMENTO</b>	
	Foglio 6 particella 161, subalterno 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie 58 mq, escluse aree scoperte 58 mq, rendita € 177,14; Via G. Mazzini n. 4 Piano T.	
	Conformità catastale	No, per diversa distribuzione degli spazi interni, è presente una muratura h 1.00 m di separazione l'angolo cottura e il soggiorno Presentazione nuova pratica Docfa(€ 500)
<b>2</b>	<b>Descrizione generale</b>	
	In zona periferica del Comune di Pozzo D'Adda nella frazione di Bettola	
<b>3</b>	<b>Stato di possesso</b>	
	Utilizzato dal debitore	
<b>4</b>	<b>Vincoli e oneri giuridici</b>	
	Creditore procedente:	██████████ ██████████
	Creditore iscritto intervenuto	---
<b>5</b>	<b>Altre informazioni per l'acquirente</b>	
		L'immobile è a piano terra comodamente accessibile ai disabili
	Indice prestazione energetica	Non presente in banca dati Cened
<b>6</b>	<b>Continuità nelle trascrizioni</b>	
	Continuità nelle trascrizioni	Si
<b>7</b>	<b>Pratiche edilizie</b>	
	L'Esperto dichiara che l'immobile è ante 1967. Edificato con licenza edilizia del 31/12/1954 e successiva variante La licenza di abitabilità è stata rilasciata in data 25/07/1955. Concessione in Sanatoria - Condono Edilizio N. 63/1/B rilasciato in data 08/10/1994 Certificato di agibilità in sanatoria n.63/1/B rilasciato in data 08/10/1994	
	Conformità edilizia	Non conforme per diversa distribuzione degli spazi interni. Sanabile con pratica edilizia in sanatoria. Costi: € 1.500,00 pratica edilizia + € 1.000,00 oblazione.
<b>8</b>	<b>Valutazione del lotto unico</b>	
	Prezzo commerciale a mq	€ 1.143,33
	Prezzo commerciale da libero	€ 67.845,20
	Valutazione da libero	€ 61.452,94 (comprese decurtazioni di procedura)
	Valutazione da occupato (-20%)	€ 49.162,35 (comprese decurtazioni di procedura)
Note : Custode Giudiziario: Avvocato Daniela Concetta NOTARO		



Beni in **POZZO D'AZZA**  
Frazione Bettola  
Via G. Mazzini n. 4

**Lotto: UNICO**  
**A - Appartamento**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A - Appartamento**

**sito in Via G. Mazzini n. 4 - 20060 - Pozzo D'Adda**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di proprietà di** [REDACTED] [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED] Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

**Foglio 6, particella 161, subalterno 1**, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie 58 mq, escluse aree scoperte 58 mq, rendita € 177,14; Via G. Mazzini n. 4, piano T

Derivante da:

relativamente all'unità immobiliare: variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

relativamente all'intestazione: Istrumento atto pubblico rep. 41651 del 11/01/2005 a firma Notaio Picciolo Santa in Milano.

Coerenze in contorno da nord in senso orario

Cortile al mappale 160, proprietà di terzi, mappale 250, mappale 162 e mappale 56

Conformità catastale:

L'Esperto in sede di sopralluogo effettuato in data 13/09/2019 alle ore 14.00 ha rilevato una lieve difformità rispetto a quanto rappresentato sulla scheda catastale estratta dalla banca dati del 27/02/1998 e precisamente: diversa distribuzione degli spazi interni. La porzione di muratura di altezza 1 m di divisione tra angolo cottura e soggiorno, non è rappresentata sulla planimetria catastale.

Sarà necessario presentare una nuova pratica Docfa, previa pratica edilizia in sanatoria.

La spesa relativa alla pratica catastale è pari a € 500,00.

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

A nord-est dell'hinterland Milanese, il fabbricato in cui si inserisce l'unità immobiliare oggetto del procedimento è situato nella periferia del Comune di Pozzo D'Adda (a circa 2 km) ma al centro della frazione di Bettola, nelle immediate vicinanze della direttrice viaria principale.

La frazione di Bettola è caratterizzata da destinazione urbanistica prevalentemente residenziale, con villette mono e bifamiliari ed ampi giardini a verdi.

L'immobile è parte di un edificio costituito da due piani fuori terra che si inserisce in un cortile a servizio di più fabbricati edificati in tempi diversi.



Da strada si accede al cancello carraio comune a più edifici all'interno del cortile, su cui si affaccia l'ingresso dell'abitazione a piano terra

**Caratteristiche zona:** Periferica,

**Area urbanistica:** prevalenza residenziale traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** prevalentemente agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** No

**Attrazioni storiche:** No

**Principali collegamenti pubblici.**

SP 535 strada provinciale 20 m

Fermata Autobus per Milano 700 m

**Servizi offerti dalla zona:** Asili nido e materne (nelle immediate vicinanze), scuole elementari e medie (nelle immediate vicinanze), istituti e licei superiori (entro i 2,5 km), centri sportivi (nelle immediate vicinanze), farmacie (nelle immediate vicinanze), supermercati (nelle immediate vicinanze), Ospedali (a 10 km), Comando carabinieri (entro i 3 km), servizi e negozi di vicinato (nelle immediate vicinanze).

### 3. STATO DI POSSESSO:

Utilizzato come abitazione dall'esecutato

Note: L'Esperto ha effettuato una richiesta specifica inviando una pec presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale I e II di Milano, per verificare la presenza di contratti di locazione in essere.

In mancanza di risposta ha poi inoltrato ulteriori successivi solleciti sempre via pec.

L'agenzia delle Entrate ha risposto con missiva in data 17/06/2019 comunicando che il nominativo indicato non risulta come dante causa in alcun contratto di locazione.

### 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

Derivante da Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo - atto notarile pubblico del 11/01/2005 a firma Notaio [REDACTED] a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];

Iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 17/01/2005 ai nn. Rg 4796 Rp 984.

Importo totale : € 208.000,00

Importo capitale: € 104.000,00

Durata 30 anni

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili; ufficiale giudiziario Corte d'Appello di Milano in data 25/10/2018 al n. 33665 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; iscritto presso la Conservatoria dei RR.II.



di Milano 2 in data 31/10/2018 ai nn [REDACTED].

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Relative ai passaggi di proprietà al capitolo 6

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

#### Spese di gestione condominiale

Il fabbricato in cui è compreso l'immobile non è parte di alcun Condominio.

L'esperto ha contattato un Amministratore, il cui nominativo è presente sulla targhetta del cancello di ingresso al cortile, il quale ha confermato che tale porzione immobiliare non è amministrata da nessuno. Si rimanda all'atto notarile e a quanto espresso dal codice civile.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** - - -

**Spese straordinarie deliberate, richieste e non ancora saldate:** - - -

**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:** - - -

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia relative all'immobile oggetto del procedimento:** - - -

**Millesimi di proprietà:** - - -

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** l'unità immobiliare è posta a piano terra e quindi direttamente accessibile dal cortile

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** - - -

**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente in banca dati CEND

**Indice di prestazione energetica:** - - -

**Note Indice di prestazione energetica:** - - -

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (nel ventennio):

#### Attuale proprietario dal 11/01/2005

[REDACTED] proprietà per 1/1.

In forza di atto di compravendita del 11/01/2005 Rep 41651/12896 a firma [REDACTED] Milano, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 17/01/2005 Rg 4795 Rp 2598.

Nella Sezione D - ulteriori informazioni della trascrizione si legge:

"alla descritta unità immobiliare segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sulle parti ed enti comuni della casa. La parte acquirente si è obbligata a rispettare il Regolamento di condominio della casa ai sensi e per gli effetti della Legge 19 maggio 1975 n. 151. Il Signor [REDACTED] ha dichiarato di essere di stato libero. Il Signor [REDACTED] ha dichiarato sotto la propria responsabilità, ai sensi dell'art. 76 del Dpr 445/2000, di essere coniugato in separazione dei beni secondo la sua legge nazionale. Il Signor [REDACTED] è nato a [REDACTED]

NOTA:

L'Esperto ribadisce quanto indicato in relazione alla mancanza dell'amministratore.

Come da dichiarazione dell'esecutato non risulta la presenza di un regolamento condominiale.

Vi sono tuttavia delle porzioni in comune con le altre unità dell'edificio come cortile, recinzione, facciate, copertura, ecc.



**Proprietari dal 10/07/1997 (ante ventennio) al 11/01/2005:**

██████████ proprietà per 1/1.  
 In forza di atto notarile pubblico Compravendita a firma Notaio ██████████ rep. 10/07/1997 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 26/07/1997 Rg57320 Rp ██████████  
 L'esperto rileva la continuità delle trascrizioni.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

L'Esperto dichiara che l'immobile è ante 1967.  
 Edificato con licenza edilizia del 31/12/1954 e successiva variante  
 La licenza di abitabilità è stata rilasciata in data 25/07/1955.  
 Concessione in Sanatoria - Condonò Edilizio N. 63/1/B rilasciato in data 08/10/1994  
 Certificato di agibilità in sanatoria n.63/1/B rilasciato in data 08/10/1994

**7.1 Conformità edilizia:**

L'Esperto rileva la non conformità edilizia essendo diversa la distribuzione degli spazi interni.  
 E' presente una parete di altezza 1 m che divide la porzione di angolo cottura dalla porzione a soggiorno, non presente in planimetria nell'ultima pratica assentita.  
 Il tutto sanabile attraverso la presentazione presso gli uffici preposti di una pratica edilizia in sanatoria con costi pari a:  
 € 1.500,00 pratica edilizia + € 1.000,00 oblazione = € 2.500,00.

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Al momento della edificazione
In forza della delibera:	Al momento della edificazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

## Descrizione di cui al punto

**A - Appartamento**

Trattasi di un trilocale composto da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere da letto, il tutto a piano terra.

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

██████████, ██████████, ██████████ Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

**Foglio 6, particella 161, subalterno 1**, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie 58 mq, escluse aree scoperte 58 mq, rendita € 177,14; Via G. Mazzini n. 4, piano T.

Superficie lorda commerciale complessiva di circa mq 59,00.

E' posto al piano: T.

L'edificio è stato costruito nel 1954, ristrutturato nel 1994 e l'appartamento ha un'altezza interna di circa



3,00 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi.

Stato di manutenzione generale del fabbricato: discreto

Condizioni generali dell'immobile: discreto

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: PVC con vetrocamera protezione: tapparelle materiale protezione: PVC condizioni: buone per le finestre verso cortile
	nella parte retrostante finestrelle in posizione alta, in alluminio e vetro semplice con inferriate antintrusione condizioni da: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: discreti
pareti esterne	materiale: muratura di mattoni rivestimento: intonaco tinteggiato condizioni: discrete
Pavim. interna	materiale: piastrelle di ceramica ubicazione : tutto l'appartamento condizioni: buone
Rivestimenti interni	materiale: piastrelle di ceramica ubicazione : cucina e bagno condizioni: buone
Plafoni e murature interne	materiale: intonacati e tinteggiati condizioni: sufficienti. In bagno sono presenti muffe sia sul plafone che sulla parte alta delle murature. L'immobile necessita di una ritinteggiata e sanificazione di alcune porzioni di muratura.
Porta di ingresso	materiale: blindata con pannelli in laminato condizioni: buone
Pavimentazione esterna cortile	materiale: cemento condizioni: sufficienti
Cancellata esterna	materiale: in parte in muratura e in parte in ferro verniciato condizioni:sufficienti
<b>Impianti:</b>	
Citofonico	tipologia: videocitofono condizioni: non conosciute conformità: non conosciute
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: da revisionare, manca il salvavita conformità: non conosciute
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: sufficienti conformità: non conosciute



Idrico	tipologia: sottotraccia condizioni: discrete conformità: non conosciute
Termico + acqua calda sanitaria	tipologia: autonomo con caldaia singola diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: non conosciute

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per determinare la superficie commerciale dell'immobile, l'Esperto ha fatto riferimento alla Norma UNI 10750 e DPR 398/98 che riporta in linea generale i seguenti criteri di computo della superficie commerciale considerando:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne e perimetrali esterne sino ad uno spessore massimo di 50 cm
- c) 50% delle superfici pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 25% delle pertinenze esclusive non comunicanti con i vani principali;
- 10% della superficie scoperta;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale".

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq	Coeff.	Superficie equivalente Mq (appross.)
Appartamento	sup lorda di pavimento	59,34	1,00	59,34
Totale sup. commerciale				<b>59,34</b>





**Criteria estimativi:**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un edificio

**Valore relativi alla Agenzia delle Entrate - Quotazioni Immobiliari**

Periodo: 2-2018

Comune: Pozzo D'Adda

Zona: Sub- Urbana / Fraz. Bettola

Codice Zona: E1

Microzona: 0

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo civile

Stato conservativo: Normale

Superficie di riferimento: Lorda

**Valore relativi Borsino Immobiliare**

Periodo: ottobre 2019

Comune: Pozzo D'Adda

Zona: ---

Tipologia: Abitazioni civile

Stato conservativo: in buono stato

Superficie di riferimento: Lorda

**Valore relativi a Camera Di Commercio Milano - Monza Brianza - Lodi**

Periodo: 2-2018

Provincia: Settore Est

Comune: Pozzo D'Adda - Periferia

Tipo di destinazione: Appartamenti vecchi o da ristrutturare

Superficie di riferimento: Lorda

Fonte	Prezzo Minimo	Prezzo Massimo	Prezzo Medio
Agenzia delle Entrate - Banca dati quotazioni immobiliari	€ 1.100,00	€ 1.450,00	€ 1.275,00
Borsino Immobiliare	€ 1.088,00	€ 1.372,00	€ 1.230,00
Camera Di Commercio Milano - Monza Brianza - Lodi	€ 750,00	€ 1.100,00	€ 925,00
<b>VALORE DI STIMA €/mq (medio tra le due banche dati)</b>			<b>€ 1.143,33</b>

Coefficienti Correttivi	% di incremento o decremento
Morfologia del fabbricato	+5
Stato di Manutenzione del fabbricato	0
Appetibilità del luogo in cui si inserisce il fabbricato in oggetto	-5
Elevata morosità del Condominio	0
<b>COEFFICIENTE CORRETTIVO GLOBALE %</b>	<b>0%</b>

In conclusione il valore commerciale €/mq dell'appartamento è pari a: €/mq 1.143,33



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

Per quanto concerne il criterio di calcolo utilizzato per la definizione del valore dell'immobile in oggetto, lo scrivente ha applicato il metodo comparativo tra diverse fonti di acquisizione dati:

- Agenzia delle entrate - quotazioni immobiliari
- Borsino immobiliare
- Camera di Commercio Milano - Monza Brianza -Lodi
- Coefficienti correttivi
- Verifica del valore commerciale attraverso una analisi dei principali portali di vendita immobiliare.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;  
 Ufficio Tecnico di Pozzo D'Adda;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle entrate - quotazioni immobiliari, Camera di Commercio Milano - Monza Brianza - Lodi, Borsino immobiliare

**8.3 Valutazione corpi:****A - Valore commerciale - Appartamento con cantina**

<i>ID</i>	<i>Valore a mq</i>	<i>Superficie lorda commerciale</i>	<i>Valore intero commerciale</i>
A - Appartamento	€ 1.143,33	Mq 59,34	€ 67.845,20

**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% )	- € 3.392,26
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:- - -	- € 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale € 500 catasto + € 2.500 Sanatoria e oblazione (solo appartamento con cantina)	- € 3.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**Giudizio di comoda divisibilità:** non divisibile

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 61.452,94</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"	<b>€ 61.452,94</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (-20%)	<b>€ 49.162,35</b>

**9. Allegati**

1. Elenco sintetico delle formalità, trascrizioni, iscrizioni, annotazioni in cui è presente l'immobile oggetto di perizia e note relative
2. Dossier fotografico
3. Visura storica catastale
4. Mappa catastale



5. Planimetria catastale
6. Copia atto di provenienza
7. Stralcio pratiche edilizie reperite presso l'Ufficio Visure Comune di Pozzo D'Adda
8. Risultanze visura Agenzia delle Entrate relative a contratti di locazione
9. Attestazione invio copia presente relazione a: creditore precedente e debitore.

Data  
03/10/2019

L'Esperto alla stima

██████████

