



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

954/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

DOTT. GIACOMO PURICELLI

CUSTODE:

AVV. CORRADO COCIVERA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

LAURA NICOLETTA BARTOLI

email: archibartoli@fastwebnet.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 954/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a POZZO D'ADDA VIA XXV APRILE 8/10, della superficie commerciale di **70,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di stima consiste in una abitazione posta al piano secondo sottotetto della palazzina B del complesso residenziale, costituito da quattro corpi di fabbrica all'interno di un cortile comune recintato, denominato "Antiche dimore" sito in Pozzo d'Adda, Via XXV Aprile 8/10.

L'unità posta al piano secondo e sottotetto è composta da ingresso/soggiorno/cottura, disimpegno, bagno, camera da letto, vano ripostiglio. Nei due vani principali sono presenti due finestre poste sulla copertura oltre a quelle presenti in facciata. Lo stato complessivo manutentivo è buono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno B29, scala B, ha un'altezza interna di 2,30 - 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 435 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 70 mq, rendita 237,57 Euro, indirizzo catastale: VIA XXV APRILE 8/10, piano: 2°, intestato a , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/07/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/07/2008 Repertorio n.: 236234 Rogante: Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 51155.1/2008)
Coerenze: Da NORD in senso orario: altra unità, cortile comune, altre unità, parti comuni.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

B cantina a POZZO D'ADDA VIA XXV APRILE 8/10, della superficie commerciale di **0,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di stima consiste in un vano cantina posta al piano interrato della palazzina B del complesso residenziale, costituito da quattro corpi di fabbrica all'interno di un cortile comune recintato, denominato "Antiche dimore" sito in Pozzo d'Adda, Via XXV Aprile 8/10.

L'unità posta al piano interrato è composta da un vano ad uso cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 29, scala B, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 435 sub. 72 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 2 mq, rendita 4,03 Euro, indirizzo catastale: VIA XXV APRILE 8/10, piano: S1, intestato a , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/07/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/07/2008 Repertorio n.: 236234 Rogante: Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 51155.1/2008)
Coerenze: Da NORD in senso orario: terrapieno, altra proprietà, parti comuni, altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	70,70 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 87.037,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 81.792,46
Data della valutazione:	08/02/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da _____ con contratto di affitto tipo 4 + 4, stipulato il 01/01/2012, con scadenza il 30/12/2015, registrato il 28/01/2012 a AG. EN GORGONZOLA ai nn. 957/3/1 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 6000.

Il contratto di locazione riportato non risulta registrato all'Agenzia delle Entrate come da lettera inviata all'Esperto in data 19/11/2018 e che si allega alla presente relazione unitamente alla copia del contratto di locazione in possesso dell'attuale occupante.

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 08/07/2008 a firma di _____ ai nn. 236235/17034 di repertorio, iscritta il 11/07/2008 a MILANO II ai nn. 22854/91150, a favore di _____, contro _____, derivante da concessione a

garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 290400.

Importo capitale: 145200.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 07/03/2014 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 7078 di repertorio, iscritta il 28/04/2015 a MILANO II ai nn. 6407/38311, a favore di _____ contro _____, derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 100000

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 18/04/2016 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 16729 di repertorio, trascritta il 25/05/2016 a MILANO II ai nn. 36098/56647, a favore di _____ contro _____, derivante da decreto ingiuntivo

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:	€. 1.066,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 893,17
Millesimi condominiali:	A - 17,457 MM. e B - 0,460 MM.
Ulteriori avvertenze:	

Il debito totale a favore del Condominio "Antiche Dimore" e contro il Debitore oggi ammonta a € 2418,38.

Si allega alla presente relazione quanto ricevuto dall'Amministratore Condominiale in merito alle unità pignorate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/07/2008), con atto stipulato il 08/07/2008 a firma di ai nn. 236234/17033 di repertorio, trascritto il 11/07/2008 a MILANO II ai nn. 51155/91149, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1 (fino al 09/12/2003)

per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 09/12/2003 fino al 30/09/2004), con atto stipulato il 09/12/2003 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 3939/2772 di repertorio, trascritto il 21/01/2004 a MILANO II ai nn. 7495/4330, in forza di decreto di trasferimento

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/09/2004 fino al 08/07/2008), con atto stipulato il 30/09/2004 a firma di ai nn. 7978/5005 di repertorio, trascritto il 04/10/2004 a MILANO II ai nn. 140652/74048, in forza di atto di compravendita.

Successivo atto di rettifica a firma 02/05/200 Rep. n. 1044 trascritto a MILANO II 21/07/2005 ai nn. 111743/57424.

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 e rinnovata il 21 gennaio 2019.

In data 8 febbraio 2019 il Comune di Pozzo d'Adda ha inoltrato all'Esperto dichiarazione di inaccessibilità dell'Archivio in cui sono conservate le pratiche comunali per "motivi di sicurezza".

Si precisa che le pratiche elencate sono riportate nella presente relazione così come descritte nell'Atto di compravendita allegato alla presente relazione.



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. N. **00/00** e successive varianti, intestata a _____ ,
presentata il 30/04/2005 con il n. 3501 di protocollo

D.I.A. N. **00/00** e successive varianti, intestata a _____ ,
presentata il 11/05/2005 con il n. 3890 di protocollo

PERMESSO A COSTRUIRE N. **111/2005** e successive varianti, intestata a _____
, rilasciata il 22/12/2005 con il n. 111/2005 di protocollo, agibilità del
21/06/2007 con il n. 7025 di protocollo

D.I.A. N. **00/00** e successive varianti, intestata a _____ ,
per lavori di Recupero sottotetti, presentata il 27/05/2006 con il n. 4759 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n. 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 - Art. 34

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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

L'attuale occupante e la proprietà non hanno fornito le certificazioni di messa a norma degli impianti presenti all'interno dell'unità di abitazione.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

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: Mancanza delle certificazioni di messa a norma degli impianti: elettrico, gas e riscaldamento. Non sono stati eseguite verifiche tecniche o altro da parte dell'Esperto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifica dei tre impianti; messa a norma se necessario dei tre singoli impianti e redazione delle Certificazioni a firma dei tecnici impiantisti esecutori delle opere ed abilitati alle Certificazioni.

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

Costi di regolarizzazione:

- Certificazione messa a norma impianto elettrico esistente: €.300,00



- Certificazione messa a norma impianto gas esistente: € 300,00
- Certificazione impianto termico esistente: € 300,00

Questa situazione è riferita solamente a tutti gli impianti presenti nell'abitazione.
Dagli importi esposti sono esclusi gli eventuali interventi necessari alla messa a norma dei singoli impianti.

BENI IN POZZO D'ADDA VIA XXV APRILE 8/10

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a POZZO D'ADDA VIA XXV APRILE 8/10, della superficie commerciale di **70,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di stima consiste in una abitazione posta al piano secondo sottotetto della palazzina B del complesso residenziale, costituito da quattro corpi di fabbrica all'interno di un cortile comune recintato, denominato "Antiche dimore" sito in Pozzo d'Adda, Via XXV Aprile 8/10.

L'unità posta al piano secondo e sottotetto è composta da ingresso/soggiorno/cottura, disimpegno, bagno, camera da letto, vano ripostiglio. Nei due vani principali sono presenti due finestre poste sulla copertura oltre a quelle presenti in facciata. Lo stato complessivo manutentivo è buono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno B29, scala B, ha un'altezza interna di 2,30 - 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 435 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 70 mq, rendita 237,57 Euro, indirizzo catastale: VIA XXV APRILE 8/10, piano: 2°, intestato a , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/07/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/07/2008 Repertorio n.: 236234 Rogante: Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 51155.1/2008)
Coerenze: Da NORD in senso orario: altra unità, cortile comune, altre unità, parti comuni.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. 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:

buono 

esposizione:

buono 

luminosità:

buono 

panoramicità:

buono 

stato di manutenzione generale:

buono 

servizi:


mediocre 





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:


Da visura eseguita dall'Esperto on line al sito del catasto energetico della Regione Lombardia non risulta essere stato elaborato alcun Attestato di Prestazione Energetica per l'unità immobiliare in oggetto.

Delle Componenti Edilizie:


cancello: anta singola a battente realizzato in metallo con apertura elettrica. Si rileva il puntellamento della pensilina in c.a. sovrastante l'accesso e cancello pedonale per presenza di fessurazioni della struttura portante. al di sotto della media 


infissi esterni: porta di accesso di sicurezza realizzati in rivestimento pannello in legno buono 


infissi esterni: a doppio battente realizzati in legno. In prossimità dei due infissi posti in copertura si rilevano tracce infiltrative di acqua meteorica buono 


manto di copertura: realizzato in metallo con coibentazione in non verificata. In prossimità dei due lucernai si rileva presenza di infiltrazioni provenienti dalla copertura attraverso i serramenti. buono 


infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato buono 

pareti esterne: costruite in laterizio, il rivestimento è realizzato in intonaco. Sulla parete perimetrale esterna nel locale soggiorno si rileva presenza di muffa dovuta a probabile ponte termico. buono 


pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle di cemento buono 


plafoni: realizzati in Intonaco. Si rilevano tracce di infiltrazioni di acqua meteorica dalle aperture finestrate presenti in copertura. nella media 


portone di ingresso: a doppio battente realizzato in alluminio e vetro, gli accessori presenti sono: apertura elettrificata buono 

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in plastica buono 


rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento al di sopra della media 

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle buono 

rivestimento interno: posto in angolo cottura realizzato in piastrelle buono 

rivestimento interno: posto in ovunque realizzato in piastrelle. Tutta l'abitazione è rivestita in piastrelle tipo cotto, tranne il bagno dove sono di differente modello. buono 

Degli Impianti:

ascensore: oleopneumatico conformità: buono 



Occupante, proprietà o amministrazione di condominio non hanno fornito documentazione in merito alla certificazione dell'impianto all'Esperto.

citofonico: video

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: Occupante, proprietà o amministrazione di condominio non hanno fornito documentazione in merito alla certificazione dell'impianto all'Esperto.



gas: sottotraccia con alimentazione a metano al di sotto della media

conformità: Occupante, proprietà o amministrazione di condominio non hanno fornito documentazione in merito alla certificazione dell'impianto all'Esperto.. Non sono state verifiche in merito all'evacuazione dei fumi della caldaia posta nel ripostiglio, la cui areazione avviene attraverso due griglie posizionate sulla muratura posta tra lo stesso ripostiglio e l'angolo cottura. Si ritiene che il posizionamento della caldaia non sia corretto rispetto alla normativa.



idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubazioni conformità: Occupante, proprietà o amministrazione di condominio non hanno fornito documentazione in merito alla certificazione dell'impianto all'Esperto.



termico: sottotraccia con alimentazione in metano al di sotto della media

i diffusori sono in radiatori conformità: Occupante, proprietà o amministrazione di condominio non hanno fornito documentazione in merito alla certificazione dell'impianto all'Esperto.. Non sono state verifiche in merito all'evacuazione dei fumi della caldaia posta nel ripostiglio, la cui areazione avviene attraverso due griglie posizionate sulla muratura posta tra lo stesso ripostiglio e l'angolo cottura all'interno dell'abitazione.



Delle Strutture:

scale esterne: a doppia rampa costruite in c.a. rivestito in pietra , il servoscala è no



solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele



strutture verticali: costruite in c.a.



travi: costruite in c.a.



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

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



ABITAZIONE	70,00	x	100 %	=	70,00
Totale:	70,00				70,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE - SEMESTRE I/2018

Valore minimo: 1.250,00

Valore massimo: 1.400,00

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

Valore minimo: 1.250,00

Valore massimo: 1.700,00

VALUTAZIONE ESPERTO IN ESECUZIONE IMMOBILIARE IN STESSO COMPENDIO IMMOBILIARE

Valore massimo: 1.400,00

Note: Unità immobiliare sotto pignoramento Tribunale di Milano stimata nel 2015 pari a €/mq, 1.400,00 dall'Esperto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 70,00 x 1.250,00 = **87.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 87.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 87.500,00**

BENI IN POZZO D'ADDA VIA XXV APRILE 8/10

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

cantina a POZZO D'ADDA VIA XXV APRILE 8/10, della superficie commerciale di **0,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di stima consiste in un vano cantina posta al piano interrato della palazzina B del complesso residenziale, costituito da quattro corpi di fabbrica all'interno di un cortile comune recintato, denominato "Antiche dimore" sito in Pozzo d'Adda, Via XXV Aprile 8/10.

L'unità posta al piano interrato è composta da un vano ad uso cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 29, scala B, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 435 sub. 72 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 2 mq, rendita 4,03 Euro, indirizzo catastale: VIA XXV APRILE 8/10, piano: S1, intestato a , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/07/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/07/2008 Repertorio n.: 236234 Rogante: Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 51155.1/2008)

Coerenze: Da NORD in senso orario: terrapieno, altra proprietà, parti comuni, altra proprietà.



L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. 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:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola a battente realizzato in al di sotto della media
metallo con apertura elettrica. Si rileva il puntellamento della pensilina in c.a. sovrastante l'accesso e cancello pedonale per presenza di fessurazioni della struttura portante.

infissi esterni: anta singola a battente realizzati in metallo

pareti esterne: costruite in pannelli in c.a. , il rivestimento è realizzato in assente

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle da esterno

portone di ingresso: a doppio battente realizzato in alluminio e vetro , gli accessori presenti sono: apertura elettrificata

rivestimento interno: posto in cantina e parti comuni realizzato in piastrelle da esterno

Degli Impianti:

ascensore: oleopneumatico conformità: buono
Occupante, proprietà o amministrazione di condominio non hanno fornito documentazione in merito alla certificazione dell'impianto all'Esperto.

elettrico: esterno in canalina , la tensione è di 220V conformità:
Occupante, proprietà o amministrazione di condominio non hanno fornito documentazione in merito alla certificazione dell'impianto all'Esperto.

Delle Strutture:



scaie esterne: a doppia rampa costruite in c.a.
rivestito in pietra , il servoscala è no

buono 

solai: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles
completato in opera

buono 

strutture verticali: costruite in c.a.

buono 

travi: costruite in c.a.

buono 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
CANTINA - MAGAZZINO	2,80	x	25 %	=	0,70
Totale:	2,80				0,70

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE - SEMESTRE I/2018

Valore minimo: 1.250,00

Valore massimo: 1.400,00

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

Valore minimo: 1.250,00

Valore massimo: 1.700,00

VALUTAZIONE ESPERTO IN ESECUZIONE IMMOBILIARE IN STESSO COMPENDIO IMMOBILIARE

Valore massimo: 1.400,00

Note: Unità immobiliare sotto pignoramento Tribunale di Milano stimata nel 2015 pari a €/mq, 1.400,00 dall'Esperto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 0,70 x 625,00 = **437,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 437,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 437,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Sintetico comparativo.

Verificata la posizione centrale dell'immobile di Via XXV Aprile 8/10 del Comune di Pozzo d'Adda, lo stato manutentivo generale, la comodità d'accesso, il piano, la composizione dell'unità immobiliare e lo stato manuentivo della stessa, si ritiene di stimare valore di mercato pari a €/mq. 1.250,00.

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 - semestre I/2018, ed
inoltre: ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI GIUDIZIARIE attualmente in atto

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	70,00	0,00	87.500,00	87.500,00
B	cantina	0,70	0,00	437,50	437,50
				87.937,50 €	87.937,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 900,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 87.037,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€. 4.351,88**

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: **€. 893,17**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 81.792,46**

data 08/02/2019

il tecnico incaricato
LAURA NICOLETTA BARTOLI

DOCUMENTI ALLEGATI:

ALLEGATO 1 – ATTO DI PROVENIENZA

ALLEGATO 2 – VERBALI DEI SOPRALLUOGHI

ALLEGATO 3 – AGENZIA DELLE ENTRATE VISURE

ALLEGATO 4 – ELENCO NOTE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

ALLEGATO 5 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE

ALLEGATO 6 – COSSRISPONDENZA COMUNE DI POZZO D'ADDA

ALLEGATO 7 – SPESE CONDOMINIALI

ALLEGATO 8 – FOTOGRAFIE

ALLEGATO 9 – COPIA PRIVACY

