

contro
Omissis

TRIBUNALE DI MILANO
III SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Espropriazione immobiliare post L.80

contro

Omissis

N. Gen. Rep. **2266/2016**

Giudice: Dott. Silvia Vaghi
Custode Giudiziario: Avv. Maria Grazia Laterza

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: arch. Nunzia Cacciola

Iscritto al Ruolo dei Periti e degli Esperti della C.C.I.A.A. di Milano al n. 2732

Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 13013

C.F. CCCNNZ65R69A026N – P. IVA N. 06459530967

con studio in Milano

e-mail: nunzia.cacciola@yahoo.it

PEC: nunzia.cacciola@pec.it

contro
Omissis

RIEPILOGO

Dati catastali degli immobili:

nel Comune di **Pozzo d'Adda (MI)**:

- A. Proprietà superficaria per la quota di 1/1 di **unità immobiliare ad uso abitazione, due cantine e box**, in Pozzo d'Adda (Mi), frazione Bettola, via Sant'Elisabetta 34.

Composta da tre locali oltre servizi al piano secondo, due cantine e box al piano S1.

L'immobile (appartamento e cantine) sviluppa una superficie commerciale di **mq 91,00** circa.

Il box sviluppa una superficie commerciale di **mq 17,00** circa.

Se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa:

i beni sono attualmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Pozzo d'Adda (Mi),

intestati a:

Omissis

Proprietà superficaria per 1/1 celibe

COMUNE di POZZO D'ADDA - C.F. 83503590156

Proprietà dell'area

Immobili liberi e/o occupati:

Beni immobili occupati dai genitori del debitore al momento del sopralluogo.

Dalla verifica nella Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria, non risulta registrato nessun contratto di locazione riguardante il debitore.

Valore degli immobili all'asta liberi e/o occupati:

Lotto 1

Valore dell'immobile 1/1 (proprietà superficaria)

| | | | | |
|---|----------------|---|-------------------|-----------------|
| • | Omissis | € | 112.360,00 | libero |
| | | € | 89.900,00 | occupato |

| Riepilogo lotti all'asta | | | | |
|--------------------------|----|---------------------------|-------------------------------|------------------|
| n. Lotto | ID | Immobile | Valore intero medio ponderale | Prezzo base asta |
| 1 | A | Abitazione, cantine e box | € 123.650,00 | € 112.360,00 |
| | | | | |

contro
Omissis

SOMMARIO

- 1. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita**
- 2. Descrizione sommaria**
- 3. Stato di possesso**
- 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
 - 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale
 - 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico, diritti prelazione
 - 4.1.4. Altre limitazioni d'uso
 - 4.2. Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura**
 - 4.2.1. Iscrizioni
 - 4.2.2. Pignoramenti
 - 4.2.3. Altre trascrizioni
 - 4.2.4. Altre limitazioni d'uso
 - 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**
 - 4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia
 - 4.3.2. Conformità catastale
- 5. Altre informazioni per l'acquirente**
- 6. Attuali e precedenti proprietari**
 - 6.1. Attuali proprietari**
 - 6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio)**
- 7. Pratiche edilizie**
- 8. Descrizione immobili**
- 9. Valutazione complessiva dei beni**
 - 9.1. Criterio di stima**
 - 9.2. Fonti di informazione**
 - 9.3. Valutazione immobili**
 - 9.4. Prezzo base d'asta del lotto**

contro
Omissis

**Bene immobile sito in:
Pozzo d'Adda, frazione Bettola, via Sant'Elisabetta 34
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Comune di Pozzo d'Adda (Mi)

- A. Proprietà superficaria per la quota di 1/1 di **unità immobiliare ad uso abitazione, due cantine e box**, in Pozzo d'Adda (Mi), frazione Bettola, via Sant'Elisabetta 34. Composta da tre locali oltre servizi al piano secondo, due cantine e box al piano S1.
L'immobile (appartamento e cantine) sviluppa una superficie commerciale di **mq 91,00** circa.
Il box sviluppa una superficie commerciale di **mq 17,00** circa.

Identificato in Catasto – Comune di Pozzo d'Adda (Mi) come segue:

intestazione:

Omissis

Proprietà superficaria per 1/1 celibe

COMUNE di POZZO D'ADDA - C.F. 83503590156

Proprietà dell'area

Appartamento e cantina:

fg. 4; part. 66, sub. 6, Cat. A/3, classe 4, consistenza vani 5, sup. catastale mq 87,00; escluse aree scoperte mq 86,00; piano 2 – S1, via S. Elisabetta 34, rendita € 253,06.

Cantina:

fg. 4; part. 66, sub. 63, Cat. C/2, classe 3, consistenza 8 mq, sup. catastale mq 9,00; piano S1, via S. Elisabetta 32/34, rendita € 19,01.

Box:

fg. 4; part. 66, sub. 57, Cat. C/6, classe 4, consistenza mq 15,00; sup. catastale mq 15,00; piano S1, via S. Elisabetta 34, rendita € 46,48.

Dati derivanti da:

Appartamento e 1° cantina

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione toponomastica del 31/08/2011 n. 382134.1/2011 in atti dal 31/08/2011 (protocollo n. MI0948177), variazione di toponomastica richiesta dal comune;
- Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario;
- Variazione del 27/05/1986 in atti dal 03/02/2000 finalizzato 98/99 (n. 52313.2/1986).

Cantina

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione toponomastica del 31/08/2011 n. 382198.1/2011 in atti dal 31/08/2011 (protocollo n. MI0948241) variazione di toponomastica richiesta dal Comune;
- Classamento del 31/12/1999 n. DI5126.11/1999 in atti dal 21/01/2000 classamento art.14, comma 13 legge 449/97.

Box

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

contro
Omissis

- Variazione toponomastica del 31/08/2011 n. 382185.1/2011 in atti dal 31/08/2011 (protocollo n. MI0948228) variazione di toponomastica richiesta dal Comune;
- Classamento del 31/12/1999 n. DI5126.11/1999 in atti dal 21/01/2000 classamento art.14, comma 13 legge 449/97.

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:

appartamento di terzi, enti comuni (pianerottolo di accesso, vano scale), prospetto su giardino comune, via Sant'Elisabetta, area comune;

Coerenze della 1° cantina in blocco unico, da nord in senso orario:

corridoio comune, cantina di terzi contraddistinta con il numero interno 10, enti comuni, altra cantina di terzi contraddistinta con il numero interno;

Coerenze della 2° cantina in blocco unico, da nord in senso orario:

cantina di terzi, enti comuni, altra cantina di terzi, corridoio comune di accesso alle cantine;

Coerenze del box in blocco unico, da nord in senso orario:

corsia comune di manovra, autorimessa di terzi contraddistinta con il numero interno 1, enti comuni, altra autorimessa di terzi contraddistinta con il numero interno 11.

Segnalazioni:

Appartamento e 1° cantina:

- In sede di sopralluogo, rispetto all'ultima planimetria catastale in atti del 01/10/1984, si rilevano difformità relativamente alla distribuzione interna dell'appartamento.
- Da rettificare l'elenco degli intestati: i sig.ri Omissis e Omissis risultano catastalmente proprietari dell'area su cui sono edificati gli immobili mentre in realtà il Comune di Pozzo d'Adda è proprietario dell'area su cui sono edificati gli immobili;

2° cantina:

- In sede di sopralluogo, rispetto all'ultima planimetria catastale in atti del 27/05/1986, non si rilevano difformità relativamente alla cantina.
- Da rettificare l'elenco degli intestati: i sig.ri Omissis e Omissis risultano catastalmente proprietari dell'area su cui sono edificati gli immobili mentre in realtà il Comune di Pozzo d'Adda è proprietario dell'area su cui sono edificati gli immobili;

Box:

- In sede di sopralluogo, rispetto all'ultima planimetria catastale in atti del 01/10/1984, non si rilevano difformità relativamente all'autorimessa.
- Da rettificare l'elenco degli intestati: i sig.ri Omissis e Omissis risultano catastalmente proprietari dell'area su cui sono edificati gli immobili mentre in realtà il Comune di Pozzo d'Adda è proprietario dell'area su cui sono edificati gli immobili.

Conformità catastale: non si dichiara la conformità dell'appartamento

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Comune di Pozzo d'Adda (Mi)

Caratteristiche zona: frazione Bettola, decentrata, a traffico locale. Contesto abitazioni plurifamiliari e unifamiliari civili e signorili.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e agricola.

contro
Omissis

La zona dove è ubicato l'immobile pignorato, è provvista delle urbanizzazioni primarie e secondarie.

Servizi offerti dalla zona: parcheggi pubblici, scuole pubbliche, negozi, biblioteca comunale, farmacia.

Collegamenti pubblici: dista 25 km da Milano Linate;

in automobile: da Milano Linate SP 103, SP 14;

in metropolitana: linea MM2 fermata Gessate poi autobus linea Z311 direzione Vaprio d'Adda;

in autobus: linea Z311 da Milano piazza Aspromonte per Vaprio d'Adda.

3. STATO DI POSSESSO

Il bene immobile oggetto del pignoramento, secondo quanto dichiarato in sede di sopralluogo, è occupato dai genitori del sig. **Omissis**.

Segnalazioni

Dalla verifica nella Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria, non risulta registrato nessun contratto di locazione riguardante gli immobili pignorati, dante causa i debitori.

La scrivente, come da quesito, ha provveduto a stimare l'immobile pignorato considerandolo sia come libero, che come occupato, lasciando al Giudice dell'esecuzione, ogni decisione in merito allo stato occupativo dello stesso.

(cfr. comunicazione Agenzia Entrate, Milano 2 - allegato).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativo e per immobile, alla data del 12/04/2018, si riporta quanto segue.

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, diritti prelazione:

Convenzione edilizia (Convenzione di attuazione di un Piano di Edilizia Economica Popolare – P.E.E.P. ai sensi della Legge 865/1971): a favore e contro del **Comune di Pozzo d'Adda** e della **Omissis – (Mi)**, iscritta a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. II, in data 13/11/1981 ai nn. 51066/65179.

“La Legge 23/12/1998 n. 448, art. 31, commi 45 e seguenti, consente ai Comuni, la possibilità di cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie e di eliminare i vincoli convenzionali gravanti sugli alloggi realizzati sulle aree cedute in diritto di superficie/proprietà, nell'ambito degli interventi di edilizia residenziale pubblica convenzionati, ai sensi dell'articolo 35 della Legge 865/71 e s.m.i.

In particolare, con la modifica del comma 46, dell'art. 31 della legge n. 448/98, ad opera dell'articolo 23-ter della legge 7 agosto 2012, n.135, il periodo di efficacia della convenzione, da stipularsi per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà delle aree comprese nei Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), è stato ridotto da 30 a 20 anni.

contro
Omissis

Possano richiedere la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, i soggetti che siano proprietari di alloggi realizzati in aree comprese nei Piani PEEP, già concesse in diritto di superficie, a condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento dell'alloggio.

Con la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, si diventa proprietari, in proporzione ai millesimi dell'area su cui è edificato l'immobile, comprese le aree di pertinenza, per cui l'alloggio potrà essere venduto con la piena disponibilità dell'area su cui insiste.

La richiesta di quantificazione del corrispettivo necessario per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o per la rimozione dei vincoli, deve essere presentata in forma scritta all'Ufficio Protocollo del Comune, indirizzata al Sindaco ed al Servizio Gestione del Patrimonio.

Per effettuare le richieste di quantificazione o aderire alla proposta del Comune, non è necessario che tutti i condomini di uno stabile siano d'accordo, ma ciascuno può decidere individualmente in totale autonomia dagli altri."

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 concessione a garanzia di mutuo ipotecario, contro **Omissis**, a favore di [REDACTED] **Bologna**, atto di mutuo a firma del Notaio Dott. Orsola Forino (Notaio in Milano) in data 04/10/2006 al Rep n. 5379/3682, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II in data 23/10/2006 ai nn. 161396/39859.

Riferita limitatamente a: quota 1/1 Diritto: per la proprietà superficaria
 Capitale: € 185.000,00
 Totale: € 370.000,00
 Durata: 30 anni
 Tasso interesse annuo:
 Unità negoziale n. 1
 Immobile n. 1
 Foglio 4, part. 66, sub. 6, A/3, 5 vani, via S. Elisabetta 34, piani 2 – S1.
 Immobile n. 2
 Foglio 4, part. 66, sub. 63, C/2, 8 mq, via S. Elisabetta 32-34, piani S1.
 Immobile n. 3
 Foglio 4, part. 66, sub. 57, C/6, 15 mq, via S. Elisabetta 34, piani S1.

4.2.2. Pignoramenti

Pignoramento: derivante da atto esecutivo o cautelare, contro **Omissis**, a favore di [REDACTED] atto giudiziario Tribunale di Milano repertorio n. 42958 del 23/09/2016; trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. II. in data 10/11/2016 ai nn. 127206/80577.

Unità negoziale n. 1 Diritto: per la proprietà superficaria
 Immobile n. 1
 Foglio 4, part. 66, sub. 6, A/3, 5 vani, via S. Elisabetta 34, piani 2 – S1.
 Immobile n. 2
 Foglio 4, part. 66, sub. 63, C/2, 8 mq, via S. Elisabetta 32-34, piani S1.
 Immobile n. 3
 Foglio 4, part. 66, sub. 57, C/6, 15 mq, via S. Elisabetta 34, piani S1.

contro
Omissis

Il trascrivendo pignoramento è da intendersi fino alla concorrenza di € 218.513,73.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

quota millesimi proprietà e gestione: 32,50/1000;

debito esercizio 2016/2017: € 538,67

saldo situazione contabile debitori: dal 01/05/17 al 30/04/18 nessuno

spese gestione ordinarie annue circa: € 1.200,00 (n. 2 persone), se n. 1 persona € 600,00;

cause in corso: nessuna

spese straordinarie deliberate: L'amministratore di condominio ha comunicato che nell'esercizio 2016/17 nessuna spesa straordinaria; nell'ultima assemblea del 08/06/17 sono state approvate due spese straordinarie per l'anno 2017/18: potatura straordinaria alberi (€ 2.425,00 +Iva) e posa nuova pozzi perdenti per acque piovane (€ 5.700,00 +Iva); per quest'ultima spesa l'assemblea ha deliberato di utilizzare il fondo riserva (di € 7.190,11 al 30/04/18).

Cause in corso: nessuna.

Atti ablativi: nessuno.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non accessibile.

Attestazione Prestazione Energetica non presente.

Classe energetica: non conosciuta

Avvertenze ulteriori:

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

Informazioni derivanti dall'atto di compravendita:

- Il sig. **Omissis** dichiara di essere celibe;
- Viene venduta la proprietà superficiale dell'immobile e pertinenze;
- Prezzo convenuto dalle parti: € 170.000,00.

(cfr. copia atto di compravendita – allegato)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari:

Omissis per la quota di 1/1 proprietà superficiale dal 18/06/2007 in forza di: atto di compravendita a firma della Dott. Orsola Forino (Notaio in Milano) in data 04/10/2006 al Rep n. 5379/3682, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 23/10/2006 ai nn. 161396/39859.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 **Omissis e Omissis**, per titoli anteriori al ventennio atto di assegnazione di alloggio e pertinenze, dalla Omissis a Omissis e Omissis, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 2, in data 31/01/1985 ai nn. 5774/4666.

Riferito limitatamente a:

Immobile n. 1

Foglio 4, part. 66, sub. 6, A/3, 5 vani, via S. Elisabetta 34, piani 2 – S1.

contro
Omissis

Immobile n. 3

Foglio 4, part. 66, sub. 57, C/6, 15 mq, via S. Elisabetta 34, piani S1.

6.2.2 Con atto di compravendita a firma del dott. Marco Reschigna (Notaio in Lodi) in data 05/03/1988 al Rep. n. 502, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 2 in data 01/04/1988 ai nn. 26944/19683 la società **Omissis** assegnava ai signori **Omissis e Omissis** per la quota di 1/2 ciascuno.

Riferito limitatamente a:

Immobile n. 2

Foglio 4, part. 66, sub. 63, C/2, 8 mq, via S. Elisabetta 32-34, piani S1.

6.2.3 Con atto di compravendita a firma del dott. Alberto Benincori (Notaio in Milano) in data 22/03/1993 al Rep n. 7236, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 06/04/1993 ai nn. 26022/18387 i sig.ri **Omissis e Omissis** vendevano ai sig.ri **Omissis e Omissis** per la quota di 1/2 ciascuno.

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2.4 Con atto di compravendita a firma del dott. Antonio Cavallo (Notaio in Treviglio) in data 14/10/2004 al Rep n. 3553, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 20/10/2004 ai nn. 150262/79170 i sig.ri **Omissis e Omissis** vendevano ai sig.ri **Omissis e Omissis** per la quota di 1/2 ciascuno.

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2.5 Con atto di compravendita a firma del dott. Orsola Forino (Notaio in Milano) in data 04/10/2006 al Rep n. 5379/3682, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 23/10/2006 ai nn. 161396/39859 i sig.ri **Omissis e Omissis** vendevano al sig. **Omissis** per la quota di 1/1.

Riferito limitatamente a corpo unico.

7. PRATICHE EDILIZIE

Le opere originarie relative al fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della procedura, sono iniziate in data posteriore al 1° settembre 1967, in forza di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Pozzo d'Adda in data 15/07/1980, n. 28/80 P.E. n. 58/79 e successive varianti in data 25/06/1982 n. 47/82 e n. 49/83; è stata dichiarata la fine lavori in data 03/02/1984.

Note

Il fascicolo non è stato visionato per chiusura del locale archivio del Comune di Pozzo d'Adda.

(cfr. copia lettera del Comune di Pozzo d'Adda – allegato)

Il complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della procedura, è stato edificato dalla Omissis su aree destinate all'edilizia economico-popolare, di proprietà del Comune di Pozzo d'Adda, assegnate in diritto di superficie per 99 anni. La convenzione urbanistica tra il Comune di Pozzo d'Adda e la Omissis., è stata stipulata in data 27/10/1981, trascritta a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. Il. in data 13/11/1981, ai nn. 51066/65179.

***“La Legge 23/12/1998 n. 448, art. 31, commi 45 e seguenti, consente ai Comuni, la possibilità di cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie e di eliminare i vincoli convenzionali gravanti sugli alloggi realizzati sulle aree cedute in diritto di superficie/proprietà, nell'ambito degli interventi di edilizia residenziale pubblica convenzionati, ai sensi dell'articolo 35 della Legge 865/71 e s.m.i. Possono richiedere la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, i soggetti che siano proprietari di alloggi realizzati in aree comprese nei Piani PEEP, già concesse in diritto di superficie, a condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento dell'alloggio.*”**

contro
Omissis

Con la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, si diventa proprietari, in proporzione ai millesimi dell'area su cui è edificato l'immobile, comprese le aree di pertinenza, per cui l'alloggio potrà essere venduto con la piena disponibilità dell'area su cui insiste.

La richiesta di quantificazione del corrispettivo necessario per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o per la rimozione dei vincoli, deve essere presentata in forma scritta all'Ufficio Protocollo del Comune, indirizzata al Sindaco ed al Servizio Gestione del Patrimonio.

Per effettuare le richieste di quantificazione o aderire alla proposta del Comune, non è necessario che tutti i condomini di uno stabile siano d'accordo, ma ciascuno può decidere individualmente in totale autonomia dagli altri."

La scrivente ha richiesto al Comune di Pozzo d'Adda di calcolare il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, presentando il modulo predisposto dal Comune.

€ 2067,05 oltre diritti di segreteria che, decurtati dal valore del bene, sono da intendersi a carico dell'eventuale aggiudicatario (aggiornato alla data della perizia).

Nota

Il futuro aggiudicatario, tramite proprio professionista di fiducia, dovrà informarsi presso il Comune di Pozzo d'Adda se sono scaduti i termini della richiesta che la sottoscritta ha presentato per la quantificazione del corrispettivo necessario per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e nel caso ripresentarla.

(cfr. copia convenzione edilizia – allegato)

(cfr. copia calcolo trasformazione da diritto di superficie a diritto di proprietà – allegato)

7.1 Conformità edilizia:

- In sede di sopralluogo, rispetto all'ultima planimetria catastale in atti del 01/10/1984, si rilevano difformità relativamente alla distribuzione interna dell'appartamento e non si rilevano difformità relativamente alla distribuzione interna della 1° cantina.
- In sede di sopralluogo, rispetto all'ultima planimetria catastale in atti del 27/05/1986, non si rilevano difformità relativamente alla 2° cantina.
- In sede di sopralluogo, rispetto all'ultima planimetria catastale in atti del 01/10/1984, non si rilevano difformità relativamente all'autorimessa.

Modifiche: successivamente alla data di costruzione, sono state eseguite opere edilizie interne, non denunciate al Comune di Pozzo d'Adda e non è stata aggiornata la planimetria catastale. Le opere realizzate, consistono;

1. spostata porta tra il soggiorno e il disimpegno;
2. spostata porta della cucina;
3. realizzato un ripostiglio nel disimpegno.

Il potenziale acquirente, (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio professionista di fiducia e fatte salve eventuali future diverse determinazioni degli organi preposti), dovrà presentare una "Cila in sanatoria", affidando ad un tecnico abilitato l'incarico di presentazione al competente Ufficio Tecnico Comunale, e anche l'esecuzione della variazione catastale dell'unità immobiliare.

Cila in Sanatoria: **€ 1.000,00** fisse

Compenso professionale **€ 1.000,00 circa**

Aggiornamento scheda catastale: **€ 500,00 circa**

contro
Omissis

Totale € 2.500,00 circa oltre oneri di legge che, decurtati dal valore del bene, sono da intendersi a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Nota

(A questi costi dovranno aggiungersi i costi di diritto di segreteria e varie al momento non quantificabili).

Per quanto sopra, non si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Agibilità:

Il fascicolo non è stato visionato per chiusura del locale archivio del Comune di Pozzo d'Adda.

7.3 Conformità urbanistica:

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della procedura, si trova, secondo quanto rilevato nel vigente PGT del Comune di Pozzo d'Adda, in ambito funzionale B1, di completamento residenziale, ammessi i volumi esistenti e compreso nell'ambito di rispetto dei pozzi pubblici, distanza 200 m.

8. DESCRIZIONE IMMOBILE

Comune di Pozzo d'Adda (Mi)

- A. Proprietà superficaria per la quota di 1/1 di **unità immobiliare ad uso abitazione, due cantine e box**, in Pozzo d'Adda (Mi), frazione Bettola, via Sant'Elisabetta 34. Composta da tre locali oltre servizi al piano secondo, due cantine e box al piano S1.
L'immobile (appartamento e cantine) sviluppa una superficie commerciale di **mq 91,00** circa.
Il box sviluppa una superficie commerciale di **mq 17,00** circa.

Identificato in Catasto – Comune di Pozzo d'Adda (Mi) come segue:
intestazione:

Omissis

Proprietà superficaria per 1/1 celibe

COMUNE di POZZO D'ADDA - C.F. 83503590156

Proprietà dell'area

Appartamento e cantina:

fg. 4; part. 66, sub. 6, Cat. A/3, classe 4, consistenza vani 5, sup. catastale mq 87,00; escluse aree scoperte mq 86,00; piano 2 – S1, via S. Elisabetta 34, rendita € 253,06.

Cantina:

fg. 4; part. 66, sub. 63, Cat. C/2, classe 3, consistenza 8 mq, sup. catastale mq 9,00; piano S1, via S. Elisabetta 32/34, rendita € 19,01.

Box:

fg. 4; part. 66, sub. 57, Cat. C/6, classe 4, consistenza mq 15,00; sup. catastale mq 15,00; piano S1, via S. Elisabetta 34, rendita € 46,48.

Appartamento ad uso abitazione, piano secondo oltre due vani cantina e box piano S1

contro
Omissis

Unità immobiliare ad uso residenziale costituita da tre locali oltre servizi e balcone, ubicata al piano secondo, oltre due vani cantina al piano interrato e box al piano interrato con accesso carrabile da via Sant'Elisabetta, verso il cortile interno.

L'unità abitativa di discreta metratura, è situata al piano secondo di uno stabile civile di tre piani fuori terra, in una zona residenziale periferica.

L'accesso pedonale e carrabile al fabbricato, avviene direttamente da via Sant'Elisabetta.

L'esposizione dell'immobile è su due fronti, verso il cortile interno e il giardino.

Le strutture dell'edificio sono in c.a., con tamponamenti in laterizio, copertura piana, in buono stato manutentivo.

Le facciate sono intonacate e presentano finiture molto semplici, sono in buone condizioni di manutenzione.

Il vano scala e l'atrio d'ingresso, sono in buone condizioni, non è presente l'ascensore.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, la caldaia di tipo C è installata in cucina.

Per quanto attiene l'unità immobiliare, le condizioni attuali sono buone, le finiture interne discrete e in buone condizioni di manutenzione.

| Il Destinazione | Sup. Lorda | Coeff. | Sup. Comm. | Condizioni |
|----------------------------|---------------|--------|-------------------|-------------|
| Piano secondo | | | | |
| Appartamento | 82,80 | 1 | 82,80 | Buone |
| Balcone | 3,10 | 0,30 | 0,93 | Buone |
| Totale | 85,90 | | 83,73 | |
| Piano seminterrato | | | | |
| Cantina 1 | 6,60 | 0,25 | 1,65 | Sufficienti |
| Cantina 2 | 10,00 | 0,25 | 2,50 | Sufficienti |
| Totale | 102,50 | | 87,88 | |
| Comproprietà parti comuni | | +4% | 3,51 | |
| Totale | | | 91,39 | |
| | | | Arr. 91,00 | |
| Piano seminterrato | | | | |
| Box | 16,40 | 1 | 16,40 | Sufficienti |
| Comproprietà parti comuni | | +4% | 0,66 | |
| Totale | | | 17,05 | |
| Totale appartamento | | | 91,00 Arr. | |
| Totale box | | | 17,00 Arr. | |

Segnalazioni:

Nella determinazione della superficie commerciale/convenzionale, la scrivente, ha ritenuto di usare i coefficienti di destinazione e piano, in accordo con la bibliografia tecnica (usi tecnici nella valutazione di immobili – usi e consuetudini della Camera di Commercio di Milano, Codice della Valutazione Immobiliare, Sistema Misurazione Italiano).

Caratteristiche descrittive:

| | |
|----------------------------------|--|
| Fondazioni (struttura): | materiale/tipologia: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Strutture verticali (struttura): | materiale: mattoni forati o doppio uni Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Travi (struttura): | materiale: non conosciute. |

contro
Omissis

| | |
|--|---|
| Solai (struttura): | Si riferisce limitatamente a: corpo unico. tipologia: non conosciute. Condizione: non verificate. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Muratura (struttura): | tipologia: tamponamento, con intonaco e tinteggiatura per esterni Condizioni: in ordine. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Copertura (struttura e rivestimento) | tipologia: piana. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Infissi interni (componente edilizia): | tipologia: ante a battente in legno. Condizioni: in ordine. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Infissi esterni (componente edilizia): | tipologia: ante a battente in alluminio con vetro camera e persiane di protezione in plastica. Condizioni: in ordine. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Plafoni (componente edilizia): | materiale: intonaco a gesso e varie mani di pittura. Condizioni: lo stato dei plafoni è buono. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Pareti (interne): | materiale: forati + intonaco + tinteggiatura. Lo stato delle pareti è buono. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Rivestimento (componente edilizia): | ubicazione: bagno e cucina ceramica. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Pavimenti (componente edilizia): | ubicazione: intera unità materiale: ceramica. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Portone di ingresso (componente edilizia): | tipologia: tipo blindato Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Gas (impianto): | alimentazione: non conosciuta. Condizioni: non verificate. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Elettrico (impianto): | tipologia: sottotraccia, tensione 220V. Condizioni: non verificate. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Fognatura (impianto): | tipologia: condominiale. Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Idrico (impianto): | alimentazione: lavello e apparecchi sanitari. Condizioni: funzionante. Certificazioni: non conosciute. Bagno completi di quattro apparecchi (vasca). Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Termico (impianto): | tipologia: riscaldamento autonomo. |

contro
Omissis

| | |
|----------------------------|--|
| | Condizioni: non verificata. Caloriferi: termosifoni. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Certificazione energetica: | Non presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Ascensore(impianto) | Non presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |

Note: non sono disponibili le certificazioni di conformità degli impianti (gas, elettrico).

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

9.1 Criterio di stima

Per quanto riguarda i criteri adottati per la determinazione del valore di mercato del bene in oggetto, la scrivente ritiene di utilizzare il criterio della stima comparativa, assumendo come valori di confronto: quelli pubblicati sia nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenda delle Entrate, sia nella "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia" della Borsa Immobiliare di Milano – TEMA, Territori, Mercato e Ambiente, in collaborazione con FIMAA Milano Monza & Brianza; inoltre le quotazioni del Borsino Immobiliare e gli annunci di vendita pubblicati sui siti online specializzati.

I dati di mercato rilevati, sono stati adeguati al caso di studio, in considerazione delle caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione, intrinseche (stato di possesso, tipologia, elementi strutturali e finiture, consistenza impianti e loro stato di manutenzione, grado di isolamento termico e acustico, piano, affacci e orientamento, panoramicità, presenza di spazi accessori, ecc.) ed estrinseche (contesto ambientale, accessibilità alla rete dei trasporti pubblici, aree pedonali, mix funzionale e/o sociale, fonti di inquinamento visivo, acustico, olfattivo, difficoltà di parcheggio, zone a elevato degrado sociale/ambientale, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).

La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo (23/03/2018), inoltre la valutazione è da intendersi sempre a corpo e non a misura.

9.2. Fonti di informazione

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari Milano 2;
- Borsa immobiliare di Milano e provincia:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenda del Territorio - 2° semestre 2017;
 - TEMA Territori, Mercato e Ambiente, Azienda della Camera di Commercio di Milano, in collaborazione con FIMAA Milano Monza & Brianza, 2° semestre 2017;
 - Borsino immobiliare 2018
- Agenzia delle Entrate, Ufficio di Milano 2 e Milano 1;
- Ufficio Tecnico del Comune di Pozzo d'Adda;
- Ufficio Accesso agli atti del Comune di Pozzo d'Adda;
- Rassegna quotazioni immobiliari online siti specializzati (casa.it, immobiliare.it, Tecnocasa).

Ricerca online annunci vendita in zona, fonte: immobiliare.it

contro
Omissis

| Località | Tipologia | Superficie mq | Costo totale | Costo mq |
|---------------------------------------|--------------------------------|---------------|--------------|---------------|
| Pozzo d'Adda, Via Santa Elisabetta 22 | Residenziale civile -1 p. | 65 | € 69.000,00 | €/mq 1.062,00 |
| Pozzo d'Adda, Via Santa Elisabetta 34 | Residenziale civile - p. terrc | 114 | € 125.000,00 | €/mq 1.096,00 |
| Pozzo d'Adda, Via Santa Elisabetta 30 | Residenziale civile - p. terrc | 58 | € 79.000,00 | €/mq 1.362,00 |

Secondo le quotazioni delle proposte immobiliari delle varie agenzie in zona, rilevate sul sito immobiliare.it, si riportano per immobili simili ai beni pignorati, i seguenti valori:

- da €/mq 1.062 a €/mq 1.362

Valori medi di compravendita TEMA - Territori, Mercato e Ambiente

Secondo le analisi della *Camera di Commercio di Milano, TEMA*, per immobili simili ai beni in oggetto (categoria degli appartamenti ristrutturati), è possibile tenere conto di valori compresi:

- da €/mq 1.150 a €/mq 1.600 appartamento e pertinenze
- da €/mq 853 a €/mq 941 box

Valori medi compravendita O.M.I. - Agenzia delle Entrate

Dalla rilevazione O.M.I., risulta che i prezzi medi di mercato - per immobili con destinazione residenziale (abitazioni di tipo civile) in condizioni normali, simili ai beni oggetto di valutazione - sono compresi:

- da €/mq 1.100 a €/mq 1.450 appartamento e pertinenze
- da €/mq 850 a €/mq 950 box

Valori medi compravendita borsinoimmobiliare.it

Secondo quest'ultima fonte di rilevazione immobiliare, è possibile tenere conto (per la categoria delle abitazioni civili in buono stato) di valori compresi:

- da €/mq 1.036 a €/mq 1.306 appartamento e pertinenze
- da €/mq 756 a €/mq 891 box

Sulla base delle verifiche effettuate, tenuto conto delle caratteristiche dell'unità oggetto di stima e del contesto urbano di appartenenza, si considerino tra i valori qualitativi più significativi:

- luminosità e tranquillità;
 - la presenza di un ampio balcone;
 - distribuzione funzionale interna (buon rapporto tra locali principali e di servizio);
- Viceversa, tra i fattori meno qualificanti, si considerino:
- opere interne da regolarizzare;
 - il livello di manutenzione dei serramenti esterni;
 - mancanza dell'ascensore.

Per tutte le considerazioni già esposte, si può ipotizzare:

- un valore di €/mq 1.258,00 per l'appartamento e pertinenze;
- un valore di €/mq 873,00 per il box

9.3. Valutazione immobili

Abitazione, cantine e box - unità A

Edificio civile, tre locali ad uso abitazione - piano 2° e due cantine e box piano S1

Sulla base di quanto analizzato nella presente perizia, si consideri per l'unità immobiliare "unità A" site in Pozzo d'Adda (Mi), frazione Bettola, via Sant'Elisabetta

contro
Omissis

34, oggetto della presente procedura, un valore unitario ritenuto equo e attuale per immobili simili considerati liberi, pari a:

Pozzo d'Adda (Mi), frazione Bettola:

€/mq min. 1.036,00 – max 1.600,00 valori riferimento

€/mq 1.200,00 valore stimato

€/mq 1.200,00 x mq 91,00 = € 109.200,00 abitazione e pertinenze

Pozzo d'Adda (Mi), frazione Bettola:

€/mq min. 756,00 – max 950,00 valori riferimento

€/mq 850,00 valore stimato

€/mq 850,00 x mq 17,00 = € 14.450,00 box

Identificato in Catasto – Comune di Pozzo d'Adda (Mi) come segue:
intestazione:

Omissis

Proprietà superficiale per 1/1 celibe

COMUNE di POZZO D'ADDA - C.F. 83503590156

Proprietà dell'area

Appartamento e cantina:

fg. 4; part. 66, sub. 6, Cat. A/3, classe 4, consistenza vani 5, sup. catastale mq 87,00; escluse aree scoperte mq 86,00; piano 2 – S1, via S. Elisabetta 34, rendita € 253,06.

Cantina:

fg. 4; part. 66, sub. 63, Cat. C/2, classe 3, consistenza 8 mq, sup. catastale mq 9,00; piano S1, via S. Elisabetta 32/34, rendita € 19,01.

Box:

fg. 4; part. 66, sub. 57, Cat. C/6, classe 4, consistenza mq 15,00; sup. catastale mq 15,00; piano S1, via S. Elisabetta 34, rendita € 46,48.

| 9.3. Valutazione immobili | | | | | |
|----------------------------------|----|----------------------|------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| n. Lotto | ID | Immobile | Superficie commerciale | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota (1/1) |
| 1 | A | Abitazione e cantine | 91,00 | € 109.200,00 | € 109.200,00 |
| | | Box singolo | 17,00 | € 14.450,00 | € 14.450,00 |
| | | Totale | | € 123.650,00 | € 123.650,00 |

Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|---|---------------------|
| Lotto 1 – Valore diritto e quota | € 123.650,00 |
| Riduzione del valore di stima, così come disposto dal G.E. - 5% | - € 6.183,00 |
| Riduzione del valore di stima, per corrispettivo per trasformazione in diritto di proprietà | - € 2.067,05 |
| Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica, catastale | - € 2.500,00 |
| Spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita | - € 540,00 |

contro
Omissis

| | |
|------------------------------------|---------------------|
| Totale al netto delle decurtazioni | € 112.360,00 |
|------------------------------------|---------------------|

Giudizio di comoda divisibilità:

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura, non è divisibile, pertanto si consideri un unico lotto (lotto 1).

9.4. Prezzo base d'asta del lotto**Lotto 1**

| | |
|---|---------------------|
| Valore dell'immobile libero nello stato di fatto in cui si trova (al netto delle decurtazioni) | € 112.360,00 |
| Valore dell'immobile occupato (- 20%) | € 89.900,00 |

Valore dell'immobile 1/1 (proprietà superficaria)

| | | |
|------------------------|---------------------|-----------------|
| • (1/1) Omissis | € 112.360,00 | libero |
| | € 89.900,00 | occupato |

| Riepilogo lotti all'asta | | | | |
|---------------------------------|-----------|----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|
| n. Lotto | ID | Immobile | Valore intero medio ponderale | Prezzo base asta |
| 1 | A | Abitazione, cantine e box | € 123.650,00 | € 112.360,00 |
| | | | | |

La sottoscritta ritiene di avere esaurito l'incarico conferitole, dichiarando di aver agito in coscienza mediante accurati sopralluoghi, attento studio di ogni caratteristica che potesse influenzare la presente valutazione, giungendo infine alla soluzione dei quesiti.

ALLEGATI

- 1) Estratto di mappa;
- 2) Planimetria catastale;
- 3) Visura storica per immobile;
- 4) Documenti amministrazione Condominio Via Sant'Elisabetta 32/34;
- 5) Copia atto di compravendita;
- 6) Ispezioni ipotecarie Milano 2;
- 7) Ricerca contratti di locazione Agenzia Entrate Milano 1, Milano 2;
- 8) Rilievo fotografico;
- 9) Copia convenzione edilizia;
- 10) Copia lettera del Comune di Pozzo d'Adda;
- 11) Copia calcolo trasformazione da diritto di superficie a diritto di proprietà.

Si attesta di avere inviato al creditore precedente, copia della relazione peritale mediante posta elettronica certificata, e al debitore esecutato, copia della relazione mediante posta elettronica.

██████████
contro
Omissis

Milano, 24/05/2018

L'esperto nominato
architetto Nunzia Cacciola