



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

3385/2014

PROCEDURA PROMOSSADA:

DEBITORE:

CUSTODE:
SIVAG S.P.A.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA AGGIORNAMENTO 2022

del 16/07/2022

TECNICO INCARICATO:
LAURA NICOLETTA BARTOLI



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 3385/2014

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A abitazione in villino a TREZZO SULL'ADDA VIA CASCINA BELVEDERE, della superficie commerciale di **99,69** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il corpo A è costituito da abitazione in villino + area esterna di pertinenza (identificati alla particella 81) e da ripostiglio esterno + area esterna di pertinenza (identificati alla particella 79).

L'abitazione in villino è costituita, catastalmente, da soggiorno con angolo cottura con scala interna per accesso a soffitta, due camere e bagno non disimpegnato. L'abitazione è dotata di porta di accesso diretta su soggiorno e due porte di accesso alle camere. Il generatore termico non è presente e l'impianto interno è costituito da radiatori. Gli impianti elettrico, gas, idrico e fognario per quanto visibile risultano obsoleti e vandalizzati. Le finiture presenti sono semplici.

Il ripostiglio è costituito da vano singolo dotato di porta di accesso e finestra, all'interno non si rileva presenza di impianti. Le finiture sono essenziali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T- 1 e T, ha un'altezza interna di mt. 2,70 al piano T e mt. 1,82 al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 81 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: VIA BELVEDERE S.C., piano: T-1, intestato a _____, derivante da Atto del 09/03/2011 Pubblico Ufficiale _____ Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 20996 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 17803.1/2011 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 18/03/2011 Coerenze: Intera particella 81 confinante con Particella 288 del foglio 4. Abitazione in villino A/7. Graffato particella 79 Subalterno 701
- foglio 4 particella 79 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, indirizzo catastale: VIA BELVEDERE S.C., piano: T, intestato a _____ Coerenze: Da NORD in senso orario: particella 45, particella 306, particella 288, particella 45. Ripostiglio esterno. Graffato alla particella 79 subalterno 701 del foglio 4.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1987.

B terreno agricolo a TREZZO SULL'ADDA VIA CASCINA BELVEDERE, della superficie commerciale di **4.170,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Superficie di terreno incolto con presenza di vegetazione spontanea, in parte occupato impropriamente da materiale edile proveniente da demolizioni e da fatiscenti costruzioni in legno oltre a struttura in lamiera metallica.

Necessita bonifica da materiale edile impropriamente scaricato.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 288 (catasto terreni), partita 1605, qualita/classe SEMINATIVO classe 2, superficie 4170, reddito agrario 21,54 €, reddito dominicale 21,54 €, indirizzo catastale: VIA BELVEDERE, piano: T, intestato a _____, derivante da Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 12/01/2022 Pubblico ufficiale COMUNE DI TREZZO SULL'ADDA (MI) Repertorio n. 2 - TRASF. AL PATRIMONIO INDISPON. DEL COMUNE Trascr. n. 8915.1/2022 Reparto PI di MI 2 in atti 07/02/2022 Coerenze: Da NORD in senso orario: particelle 45 e 79, particelle 306 e 225, particelle 83 e 82, particella 402.



Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente vegetazione spontanea, i seguenti sistemi irrigui: assenti.

C terreno agricolo a TREZZO SULL'ADDA VIA CASCINA BELVEDERE, della superficie commerciale di **357,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Superficie di terreno incolto con presenza di vegetazione spontanea, in parte occupato impropriamente da materiale edile proveniente da demolizioni.

Necessita bonifica da materiale edile impropriamente scaricato.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 402 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO di classe 2, superficie 357, reddito agrario 1,84 €, reddito dominicale 1,84 €, indirizzo catastale: VIA BELVEDERE, piano: T, intestato a _____, derivante da Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 12/011/2022 Pubblico ufficiale COMUNE DI TREZZO SULL'ADDA (MI) Repertorio n. 2 - TRASF. AL PATRIMONIO INDISPON. DEL COMUNE Trascr. n. 8915.1/2022 Reparto PI di MI 2 in atti 07/02/2022
Coerenze: Da NORD in senso orario: particella 43, particella 288, particella 82, particella 401.

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente vegetazione spontanea, i seguenti sistemi irrigui: assenti.

D terreno agricolo a TREZZO SULL'ADDA VIA CASCINA BELVEDERE, della superficie commerciale di **850,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Superficie di terreno incolto con presenza di vegetazione spontanea, in parte occupato impropriamente da materiale edile e strutture in legno.

Necessita bonifica.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 45 (catasto terreni), partita 1605, qualita/classe BOSCO CEDUO di classe 1, superficie 850, reddito agrario 0,26 €, reddito dominicale 1,76 €, piano: T, intestato a _____, derivante da Atto del 09/03/2011 Pubblico Ufficiale _____ Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 20996 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 17803.1/2011 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 18/03/2011
Coerenze: Da NORD in senso orario: particelle 43 e 27, particelle 46 e 306 e 79, particella 288, particella 43.

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente vegetazione spontanea, i seguenti sistemi irrigui: assenti.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.476,69 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 134.847,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 128.105,41
Data della valutazione:	16/07/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L' ALLEGATO 3 - AGENZIA DELLE ENTRATE riporta che per i beni pignorati identificati al foglio 4



particelle 288 - 45 - 402 non sussistono contratti di locazione, comodato o similari in essere.

Differentemente per il bene identificato al foglio 4 particella 79 subalterno 701 risulta registrato contratto di locazione a decorrere dal 01/11/2015 (data posteriore al pignoramento) fino al 30/10/2019. Si allega quanto fornito dall'Agenzia delle Entrate.

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: Denuncia per scarico abusivo materiale provenienza demolizioni.*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Presenza pali linea elettrica sulla proprietà.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/03/2011 a firma di _____ ai nn. 20997/7754 di repertorio, iscritta il 18/03/2011 a MILANO II ai nn. 6486/30550, a favore di

_____, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 600000.

Importo capitale: 300000.

Durata ipoteca: 30

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 23/10/2014 a firma di CORTE DI APPELLO - UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 21305 di repertorio, trascritta il 23/10/2014 a MILANO II ai nn. 72920/106730, a favore di BANCA DELLA BERGAMASCA - CREDITO COOPERATIVO S.C., contro NERVI ANDREA, derivante da ATTO DI PRECETTO.

L'atto di pignoramento del 2014 non comprende l'attuale mappale 402 del foglio 4, area residua derivante dal frazionamento quale parte eccedente all'acquisizione da parte del Comune di Trezzo sull'Adda corrispondente all'abuso che ha dato origine al frazionamento del ex mappale 80 ora suddiviso nei mappali 401 e 402.

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: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Non risulta costituzione di condominio.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

NERVI ANDREA per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 09/03/2011), con atto stipulato il 09/03/2011 a firma di _____ ai nn. 20996/7754 di repertorio, trascritto il 18/03/2011 a MILANO II ai nn. 17803/30549.

Il titolo è riferito solamente a beni immobili identificati al foglio 4 particella 79 subalterno 701 - particella 81 subalterno 288 - particella 45 - particella 80

per la quota di 1/1, in forza di DELIBERAZIONE GIUNTA COMUNALE 118/2021 (dal 12/01/2022), con atto stipulato il 12/01/2022 a firma di COMUNE TREZZO SULL'ADDA, trascritto il 07/02/2022 a MILANO II ai nn. 13139/8915.

Il titolo è riferito solamente a terreno identificato al foglio 4 particella 402 e particella 288

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di ATTO COMPRAVENDITA (dal 22/10/1987 fino al 09/03/2011), con atto stipulato il 22/10/1987 a firma di _____ ai nn. 123951 di repertorio, trascritto il 19/11/1987 a MILANO II ai nn. 82773/59118

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. **194/2001**, intestata a _____, per lavori di RECUPERO E RESTAURO CONSERVATIVO EDIFICIO ADIBITO A RUSTICO, IN DIFFORMITA' ALLA C.E. 200/87, presentata il 28/07/2001, rilasciata il 11/12/2001 con il n. 194/2001 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a costruzione su particella 81 del foglio 4.

La Concessione edilizia in sanatoria è stata rilasciata a condizione che venga rimosso il manufatto in lamiera utilizzato come deposito attrezzi, poichè lo stesso è stato realizzato senza verifica dei requisiti previsti dalla Legge n° 93/80, ALLEGATO 6. L'esperto rileva la presenza di un manufatto in lamiera sulla particella 288.

CONCESSIONE EDILIZIA N. **200/1987**, intestata a _____ per lavori di RECUPERO E RESTAURO CONSERVATIVO EDIFICIO ADIBITO A RUSTICO, rilasciata il 21/11/1987 con il n. 200/87 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a costruzione su particella 81 del foglio 4.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n° 4 del 28/01/2019, l'immobile ricade in zona di interesse naturalistico - paesistico. Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.A. Art. 44 e Articoli 13-4-8-15-10-43. Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica del 07/07/2022 ALLEGATO 7.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Gli importi esposti sono indicativi.



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancata rimozione manufatto in lamiera utilizzato come deposito attrezzi come disposto nella Concessione Edilizia n° 194/2001

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rimozione manufatto in lamiera

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

Costi di regolarizzazione:

- rimozione manufatto in lamiera: €3.000,00

Questa situazione è riferita solamente a quanto edificato al foglio 4 particella 81 come riportato nella Concessione Edilizia in Sanatoria n° 194/2001.

In riferimento a quanto disposto in Concessione Edilizia n. 194/2001.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale relativa al Corpo A presenta errata dicitura della particella 288 indicata erroneamente come particella 208.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione nuova scheda catastale a migliore identificazione dei confini dei beni immobili rappresentati.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione nuova scheda catastale: €400,00

Questa situazione è riferita solamente a Planimetria catastale relativa Corpo A.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Gli impianti elettrico, gas, termico, idrico, fognario risultano obsoleti e parzialmente rimossi oltre che non a norma e mancanti delle certificazioni di messa a norma.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rifacimento impianti elettrico, gas, termico, idrico e fognario ed emissione certificati di messa a norma.

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

Costi di regolarizzazione:

- Impianto elettrico: €3.000,00
- Impianto gas: €1.000,00
- impianto idrico: €600,00
- impianto fognario: €3.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Costruzione insistente sulle particella 81.

I costi di ripristino sono indicativi. L'esperto non ha eseguito verifiche specifiche degli impianti che risultano manomessi e vandalizzati.



BENI IN TREZZO SULL'ADDA VIA BELVEDERE S.N.

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

abitazione in villino a TREZZO SULL'ADDA VIA CASCINA BELVEDERE, della superficie commerciale di **99,69** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il corpo A è costituito da abitazione in villino + area esterna di pertinenza (identificati alla particella 81) e da ripostiglio esterno + area esterna di pertinenza (identificati alla particella 79).

L'abitazione in villino è costituita, catastalmente, da soggiorno con angolo cottura con scala interna per accesso a soffitta, due camere e bagno non disimpegnato. L'abitazione è dotata di porta di accesso diretta su soggiorno e due porte di accesso alle camere. Il generatore termico non è presente e l'impianto interno è costituito da radiatori. Gli impianti elettrico, gas, idrico e fognario per quanto visibile risultano obsoleti e vandalizzati. Le finiture presenti sono semplici.

Il ripostiglio è costituito da vano singolo dotato di porta di accesso e finestra, all'interno non si rileva presenza di impianti. Le finiture sono essenziali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T- 1 e T, ha un'altezza interna di mt. 2,70 al piano T e mt. 1,82 al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 81 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: VIA BELVEDERE S.C., piano: T-1, intestato a _____, derivante da Atto del 09/03/2011 Pubblico Ufficiale _____ Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 20996 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 17803.1/2011 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 18/03/2011
Coerenze: Intera particella 81 confinante con Particella 288 del foglio 4.
Abitazione in villino A/7. Graffato particella 79 Subalterno 701
- foglio 4 particella 79 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, indirizzo catastale: VIA BELVEDERE S.C., piano: T, intestato a _____
Coerenze: Da NORD in senso orario: particella 45, particella 306, particella 288, particella 45.
Ripostiglio esterno. Graffato alla particella 79 subalterno 701 del foglio 4.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1987.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata. 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: Parco Regionale Adda Nord - Crespi d'Adda.

COLLEGAMENTI

autostrada distante Km. 3

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: a doppio battente realizzato in metallo con apertura manuale. Apertura più volte forzata

scarso 

infissi esterni: a battenti realizzati in legno

scarso 

infissi interni: a battenti realizzati in legno

scarso 



<i>manto di copertura:</i> realizzato in laterizio con coibentazione in assente. Le gronde e pluviali sono stati asportati pertanto le tegole in laterizio sono in fase di scivolamento. Le travi in legno sono evidentemente ammalorate e tarlate.	pessimo	
<i>pareti esterne:</i> costruite in laterizio con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in pietra	scarso	
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in battuto di cemento	scarso	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di grès	scarso	
<i>portone di ingresso:</i> doppia anta a battente realizzato in legno massello. La porta d'ingresso è stata forzata. Una inferriata esterna in metallo più volte è stata forzata.	scarso	
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in legno	scarso	
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in pietra e intonaco	scarso	
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in piastrelle	scarso	
<i>rivestimento interno:</i> posto in angolo cottura realizzato in piastrelle	scarso	
<i>scale:</i> interna con rivestimento in legno	scarso	
Degli Impianti:		
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non a norma . Impianto obsoleto e vandalizzato. L'esperto non ha eseguito verifica specifica dell'impianto.	pessimo	
<i>fognatura:</i> separata la reti di smaltimento è realizzata in fossa biologica conformità: non a norma. L'esperto non ha eseguito verifica specifica dell'impianto.	pessimo	
<i>gas:</i> con tubazioni a vista con alimentazione a assente conformità: non conforme.. L'esperto non ha eseguito verifica specifica dell'impianto.	pessimo	
<i>idrico:</i> sottotraccia , la rete di distribuzione è realizzata in tubazioni conformità: non conforme. L'esperto non ha eseguito verifica specifica dell'impianto. E presente boiler elettrico esterno non funzionante.	pessimo	
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in assente i diffusori sono in radiatori conformità: non a norma. L'impianto non è dotato di generatore. L'esperto non ha eseguito verifica specifica dell'impianto.	pessimo	
Delle Strutture:		
<i>copertura:</i> a falde costruita in laterizio. Le gronde e pluviali sono stati asportati pertanto le tegole in laterizio sono in fase di scivolamento. Le travi in	pessimo	



legno sono evidentemente ammalorate e tarlate.

solai: soletta in cemento armato in opera.
L'esperto non ha eseguito verifiche specifiche.

scarso 

strutture verticali: costruite in muratura .
L'esperto non ha eseguito verifiche specifiche.

scarso 

travi: costruite in legno

pessimo 

fondazioni: plinti isolati. Dalle tavole di progetto si rileva la presenza di plinti di fondazione e vespaio areato. L'esperto non ha eseguito verifiche specifiche.



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Particella 81 subalterno 701 piano T	73,00	x	100 %	=	73,00
Particella 81 area esterna	113,05	x	10 %	=	11,31
Particella 79 subalterno 701 piano T	13,00	x	50 %	=	6,50
Particella 79 area esterna	13,82	x	10 %	=	1,38
Particella 81 subalterno 701 piano 1 soffitta	15,00	x	50 %	=	7,50
Totale:	227,87				99,69

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

CAMERA DI COMMERCIO MILANO MONZA BRIANZA LODI

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 950,00

Note: Abitazioni vecchie (impianti obsoleti) o da ristrutturare.

AGENZIA DELLE ENTRATE

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.150,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie totale pari a mq. 227,87 e superficie commerciale mqe. 99,687.

Valore medio pari a €/mqe. 900,00 + incremento pari a 20% per beni siti in posizione strategica ovvero siti all'interno del Parco Regionale Adda NORD ovvero €/mqe. 1.100,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 99,69 x 1.100,00 = 109.655,70

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 109.655,70

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 109.655,70

BENI IN TREZZO SULL'ADDA VIA BELVEDERE S.N.

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a TREZZO SULL'ADDA VIA CASCINA BELVEDERE, della superficie commerciale di **4.170,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà
Superficie di terreno incolto con presenza di vegetazione spontanea, in parte occupato impropriamente da materiale edile proveniente da demolizioni e da fatiscenti costruzioni in legno oltre a struttura in lamiera metallica.

Necessita bonifica da materiale edile impropriamente scaricato.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 288 (catasto terreni), partita 1605, qualita/classe SEMINATIVO classe 2, superficie 4170, reddito agrario 21,54 €, reddito dominicale 21,54 €, indirizzo catastale: VIA BELVEDERE, piano: T, intestato a _____, derivante da Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 12/011/2022 Pubblico ufficiale COMUNE DI TREZZO SULL'ADDA (MI) Repertorio n. 2 - TRASF. AL PATRIMONIO INDISPON. DEL COMUNE Trascr. n. 8915.1/2022 Reparto PI di MI 2 in atti 07/02/2022 Coerenze: Da NORD in senso orario: particelle 45 e 79, particelle 306 e 225, particelle 83 e 82, particella 402.

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente vegetazione spontanea, i seguenti sistemi irrigui: assenti.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata. 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: Parco Regionale Adda Nord - Crespi d'Adda.

COLLEGAMENTI

autostrada distante Km. 3

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono 

esposizione:

buono 

luminosità:

buono 

panoramicità:

buono 

stato di manutenzione generale:

pessimo 



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: recinzione realizzato in metallo. Una recinzione metallica delimita lati NORD - EST - SUD con presenza di varco forzato su lato SUD.

scarso



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Particella 288 ovvero terreno seminativo	4.170,00	x	100 %	=	4.170,00
Totale:	4.170,00				4.170,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

VAM 2021

Valore minimo: 6,09

Valore massimo: 6,09

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valore Agricolo Medio 2021 pari a €/mq. 6,09 + incremento pari a 20% per posizione strategica terreno sito in Parco Regionale Adda NORD ovvero €/mq. 7,30.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.170,00 x 7,30 = **30.441,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 30.441,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 30.441,00**

BENI IN TREZZO SULL'ADDA VIA BELVEDERE S.N.

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a TREZZO SULL'ADDA VIA CASCINA BELVEDERE, della superficie commerciale di **357,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà
Superficie di terreno incolto con presenza di vegetazione spontanea, in parte occupato impropriamente da materiale edile proveniente da demolizioni.



Necessita bonifica da materiale edile impropriamente scaricato.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 402 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO di classe 2, superficie 357, reddito agrario 1,84 €, reddito dominicale 1,84 €, indirizzo catastale: VIA BELVEDERE, piano: T, intestato a _____, derivante da Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 12/011/2022 Pubblico ufficiale COMUNE DI TREZZO SULL'ADDA (MI) Repertorio n. 2 - TRASF. AL PATRIMONIO INDISPON. DEL COMUNE Trascr. n. 8915.1/2022 Reparto PI di MI 2 in atti 07/02/2022

Coerenze: Da NORD in senso orario: particella 43, particella 288, particella 82, particella 401.

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente vegetazione spontanea, i seguenti sistemi irrigui: assenti.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata. 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: Parco Regionale Adda Nord - Crespi d'Adda.

COLLEGAMENTI

autostrada distante Km. 3

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono 

esposizione:

buono 

luminosità:

buono 

panoramicità:

buono 

stato di manutenzione generale:

pessimo 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: recinzione realizzato in metallo. Una recinzione metallica delimita lati NORD e SUD.

scarso 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Particella 402 ovvero terreno seminativo	357,00	x	100 %	=	357,00
Totale:	357,00				357,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

VAM 2021

Valore minimo: 6,09

Valore massimo: 6,09

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valore Agricolo Medio 2021 pari a €/mq. 6,09 + incremento pari a 20% per posizione strategica terreno sito in Parco Regionale Adda NORD ovvero €/mq. 7,30.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 357,00 x 7,30 = **2.606,10**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.606,10**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.606,10**

BENI IN TREZZO SULL'ADDA VIA BELVEDERE S.N.

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a TREZZO SULL'ADDA VIA CASCINA BELVEDERE, della superficie commerciale di **850,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà
Superficie di terreno incolto con presenza di vegetazione spontanea, in parte occupato impropriamente da materiale edile e strutture in legno.

Necessita bonifica.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 45 (catasto terreni), partita 1605, qualita/classe BOSCO CEDUO di classe 1, superficie 850, reddito agrario 0,26 €, reddito dominicale 1,76 €, piano: T, intestato a
derivante da Atto del 09/03/2011 Pubblico Ufficiale Sede
BERGAMO (BG) Repertorio n. 20996 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello
Unico n. 17803.1/2011 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 18/03/2011
Coerenze: Da NORD in senso orario: particelle 43 e 27, particelle 46 e 306 e 79, particella 288,
particella 43.

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente vegetazione spontanea, i seguenti sistemi irrigui: assenti.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata. 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: Parco Regionale Adda Nord - Crespi d'Adda.

COLLEGAMENTI

autostrada distante Km. 3

buono 



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	
esposizione:	buono	
luminosità:	buono	
panoramicità:	buono	
stato di manutenzione generale:	pessimo	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : recinzione realizzato in metallo. Una recinzione metallica lo delimita.	scarso	
---	--------	--

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Particella 45 ovvero terreno a bosco ceduo	850,00	x	100 %	=	850,00
Totale:	850,00				850,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

VAM 2021

Valore minimo: 3,09

Valore massimo: 3,09

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valore Agricolo Medio 2021 pari a €/mq. 3,09 + incremento pari a 20% per posizione strategica terreno sito in Parco Regionale Adda NORD ovvero €/mq. 3,70.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	850,00	x	3,70	=	3.145,00
-------------------------------	--------	---	------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 3.145,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 3.145,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



Stima sintetica comparativa parametrica.

Il valore di stima dei terreni viene incrementato del 20% in quanto si ritiene che i beni si trovino in una posizione strategica siti all'interno del Parco Regionale Adda Nord, zona di interesse naturalistico e paesistico e a mt. 450 circa dalla sponda OVEST del Fiume Adda.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano II, ufficio tecnico di Comune di Trezzo sull'Adda, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate II 2021- Listino immobili edito da Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi II 2021 - VAM2021.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	99,69	0,00	109.655,70	109.655,70
B	terreno agricolo	4.170,00	0,00	30.441,00	30.441,00
C	terreno agricolo	357,00	0,00	2.606,10	2.606,10
D	terreno agricolo	850,00	0,00	3.145,00	3.145,00
				145.847,80 €	145.847,80 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 11.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 134.847,80**

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: **€. 6.742,39**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 128.105,41**

data 16/07/2022

il tecnico incaricato
LAURA NICOLETTA BARTOLI



DOCUMENTI ALLEGATI 2022:

ALLEGATO 1 2022 – VERBALE DI SOPRALLUOGO
ALLEGATO 2.1 2022 – ATTO DI COMPRAVENDITA
ALLEGATO 2.2 2022 – DELIBERA GIUNTA COMUNALE N. 118 DEL 24/11/2021
ALLEGATO 3 2022 – AGENZIA DELLE ENTRATE VISURA E CONTRATTO
ALLEGATO 4 2022 – ELENCO E NOTE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI
ALLEGATO 5 2022 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE
ALLEGATO 6 2022 – DOCUMENTAZIONE COMUNALE
ALLEGATO 7 2022 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA 2022
ALLEGATO 8 2022 – FOTOGRAFIE
ALLEGATO 9 2022 – COPIA PRIVACY

