



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO
Sezione esecuzioni immobiliari

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G. 1530 / 2019

Giudice dell'esecuzione
Ill.ma Dott.ssa MARIA GABRIELLA MENNUNI

Procedura promossa da

Debitori

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

beni immobili situati in
POZZO D'ADDA (MI) – VIA AI CAMPI 2/4



Custode giudiziario
AVV. CARLO VITAGLIANO

Esperto Nominato
ARCH. ELISABETTA NICOLETTI
nicolettielisabetta@gmail.com

Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12781 / Albo del Tribunale di Milano al n. 11778
Perito Estimatore Certificato UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012_UNI 11558:2014_n REV di Tegova: REV-I/IsIVI/2019/72

INDICE

INDICE SINTETICO	3
PREMESSA	6
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:.....	8
2. DESCRIZIONE SOMMARIA:.....	15
3. STATO OCCUPATIVO:.....	18
4. PROVENIENZA:.....	18
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:.....	19
6. CONDOMINIO:.....	21
7. VERIFICA URBANISTICA – EDILIZIA - CATASTALE:.....	21
8. CONSISTENZA.....	30
9. STIMA	32
10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE.....	36
11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'	36
CRITICITA' DA SEGNALARE	36
ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA:	37

INDICE SINTETICOLotto **001****Via ai Campi 2/4 – Pozzo D'Adda (MI)**

Corpo:	A	Abitazione con ripostiglio
Livello		Piano T/1
Categoria:		Abitazione economica [A/3]
Dati Catastali:		foglio 2 , particella 80 , subalterno 2 graffato a particella 81 sub 1
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1
Stato occupativo:		libero
Contratti di locazione in essere		nessuno
Comproprietari		nessuno
Corpo:	B	Abitazione
Livello		Piano T/1
Categoria:		Abitazione economica [A/3]
Dati Catastali:		foglio 2 , particella 80 , subalterno 3
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1
Stato occupativo:		libero
Contratti di locazione in essere		nessuno
Comproprietari		nessuno
Corpo:	C	Deposito – Tettoia - Ripostiglio
Livello		Piano T/1
Categoria:		Deposito [C/2]
Dati Catastali:		foglio 2 , particella 80 , subalterno 4
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1
Stato occupativo:		libero
Contratti di locazione in essere		nessuno
Comproprietari		nessuno
Corpo:	D	Box
Livello		Piano T
Categoria:		Box [C/6]
Dati Catastali:		foglio 2 , particella 81 , subalterno 2
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1
Stato occupativo:		libero
Contratti di locazione in essere		nessuno
Comproprietari		nessuno
Corpo:	E	Deposito
Livello		Piano T
Categoria:		Deposito [C/2]
Dati Catastali:		foglio 2 , particella 81 , subalterno 3
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1
Stato occupativo:		libero
Contratti di locazione in essere		nessuno
Comproprietari		nessuno
Corpo:	F	Deposito
Livello		Piano T
Categoria:		Deposito [C/2]
Dati Catastali:		foglio 2 , particella 81 , subalterno 4
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1
Stato occupativo:		libero
Contratti di locazione in essere		nessuno
Comproprietari		nessuno
Corpo:	G	Box
Livello		Piano T
Categoria:		Box [C/6]
Dati Catastali:		foglio 2 , particella 81 , subalterno 5
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1

Stato occupativo:
Contratti di locazione in essere
Comproprietari

libero
nessuno
nessuno

conformità urbanistica:

verificata - conforme

conformità edilizia:

verificata – parzialmente difforme

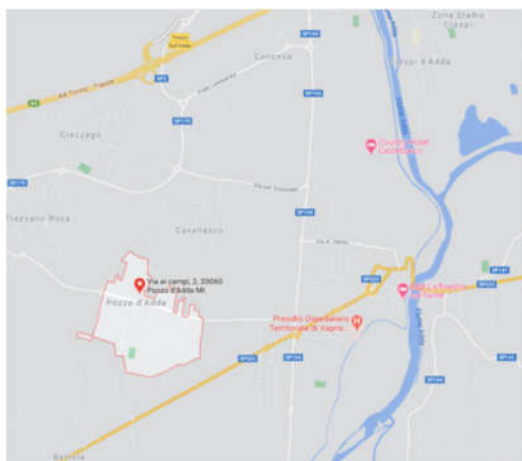
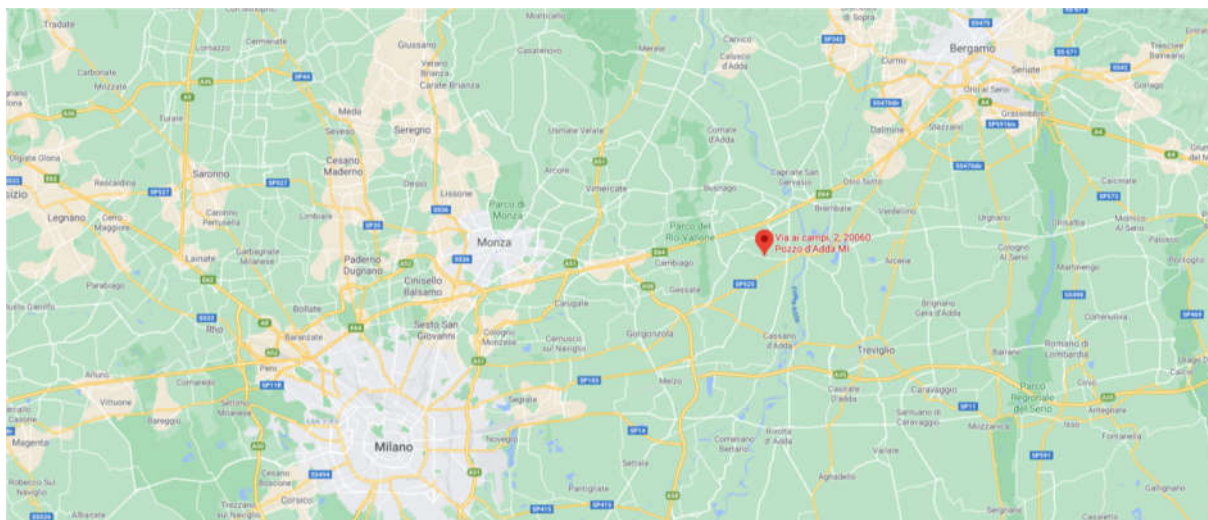
conformità catastale:

conforme - difforme

superficie comm. lorda:	mq	689,85
valore di mercato stimato	€	410.966,04
valore di mercato per quota	€	410.966,04
Prezzo da libero:	€	385.000,00
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)		

Beni immobili siti in Pozzo D'Adda (MI)**Via ai Campi 2/4****LOTTO UNICO**

CORPO A	ABITAZIONE + RIPOSTIGLIO	A/3	foglio 2	mappale 80/81	sub 2/1
CORPO B	ABITAZIONE	A/3	foglio 2	mappale 80	sub 3
CORPO C	DEPOSITO + TETTOIA + RIPOST.	C/2	foglio 2	mappale 80	sub 4
CORPO D	BOX	C/6	foglio 2	mappale 81	sub 2
CORPO E	DEPOSITO	C/2	foglio 2	mappale 81	sub 3
CORPO F	DEPOSITO	C/2	foglio 2	mappale 81	sub 4
CORPO G	BOX	C/6	foglio 2	mappale 81	sub 5



PREMESSA

Il compendio di cui fanno parte gli immobili staggiti, situato in pieno centro storico, è costituito da 2 corpi di fabbrica principali che delimitano il lotto a nord e a sud: quello a nord di 2 piani fuori terra è a destinazione prevalente residenziale ed ha accesso diretto da via ai Campi n 4, l'altro, a sud e accessibile da area comune, è costituito da un solo piano fuori terra ed è destinato ad depositi ed autorimesse.

L'area comune che si estende tra i 2 fabbricati, ma anche a nord per un piccolo lembo, ed ha accesso carraio da via ai Campi n 2.

L'intero compendio risulta in stato di totale abbandono e degrado: l'area cortilizia è completamente infestata da arbusti e rampicanti al punto di rendere praticamente irraggiungibile la parte terminale del fabbricato residenziale e completamente inaccessibile quella dei depositi/autorimesse.

Parte del corpo di fabbrica verso pubblica via è stata oggetto anche di un incendio a cui non sono mai seguite opere di ripristino o messa in sicurezza.

Parte del manto della copertura verso la pubblica via e lotto confinante a nord risulta pericolante in alcune zone per il distaccamento di coppi nonostante gli interventi di messa in sicurezza che negli anni sono stati attuati.

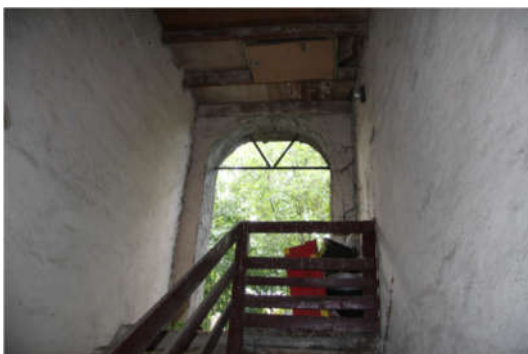
Nel corso del sopralluogo tenutosi in data 07/07/2020 **è stato possibile visionare completamente, al netto di un locale, solo le 2 abitazioni.**

Per le **verifiche dimensionali** delle unità immobiliari non accessibili ci si atterrà a quanto riportato nei documenti catastali depositati presso il N.C.E.U.

Rispetto alle **condizioni manutentive** la classificazione dell'intero compendio verrà uniformata a quanto effettivamente verificato.

Si riporta di seguito il rilievo fotografico a dimostrazione di quanto appena sopra esposto.

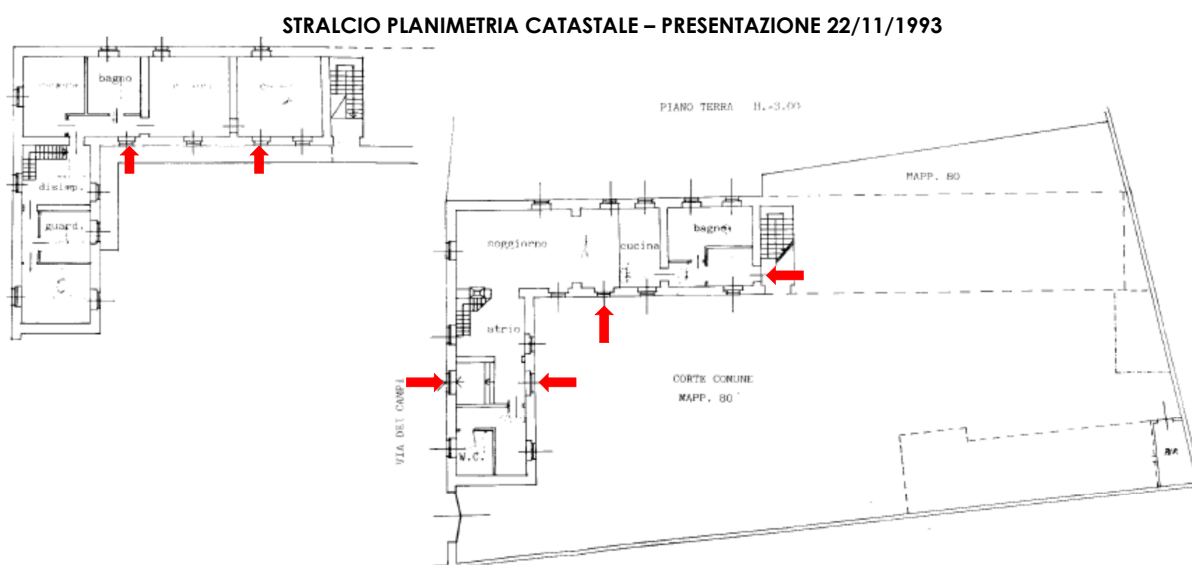




1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:**CORPO A****MAPP 80 SUB 2 GRAFFATO A MAPPALE 81 SUB 1****Descrizione del bene**

In Comune di Pozzo D'Adda (MI) via Dei Campi n. 2/4 **abitazione di tipo economico disposta su 2 livelli** serviti da scala interna. L'accesso al PT è diretto sia da pubblica via che da cortile comune attraverso 3 entrate di cui una dal corpo scala comune, al P1 da ballatoio comune. L'unità risulta composta di 3 locali con cucina, atrio d'ingresso, 2 bagni e 1 disimpegno al PT, 4 locali con guardaroba, 3 disimpegni e 1 bagno al P1., con annesso un **ripostiglio** esterno al PT

- L'abitazione sviluppa una superficie lorda di circa mq **360**
- Il ripostiglio esterno sviluppa una superficie lorda di circa mq **9**

**NOTA**

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 7 dedicato

Identificato al catasto fabbricati del comune di Pozzo D'Adda come segue:

- **Indirizzo**
Comune di Pozzo D'Adda (MI), via Dei Campi 2/4 - PT/P1
- **intestatari**
[REDACTED]
Proprietà per 1/1
- **dati identificativi**
Fg. n. **2**; Mapp. n **80**; Sub. **2**, graffato al Mapp. **81** Sub. **1**.
- **dati di classamento**
Categoria A/3; classe 4; consistenza vani 10; Superficie catastale totale: /; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: /; rendita € 506,13;
- **dati derivanti da**
 - COSTITUZIONE del 22/11/1993 in atti dal 21/01/2000
 - COSTITUZIONE FINALIZZATO PF. 99 (n. 7416.3/1993)

NOTA

Nella visura catastale non risultano aggiornati gli intestatari

Coerenze da nord in senso orario:**Abitazione al PT:**

a.u.i. altro mappale n 79 e a.u.i. altro mappale n 206 , corpo scala comune e cortile comune, cortile comune, via Dei Campi

Abitazione al P1:

a.u.i. altro mappale n 79 e a.u.i. altro mappale n 206 , corpo scala comune e ballatoio comune e cortile comune, ballatoio comune e cortile comune, via Dei Campi

Ripostiglio esterno

Cortile comune, pubblica via, a.u.i. altro mappale n 86, a.u.i., cortile comune

Immobili soppressi o variati, originari el precedente

nessuno

CORPO B

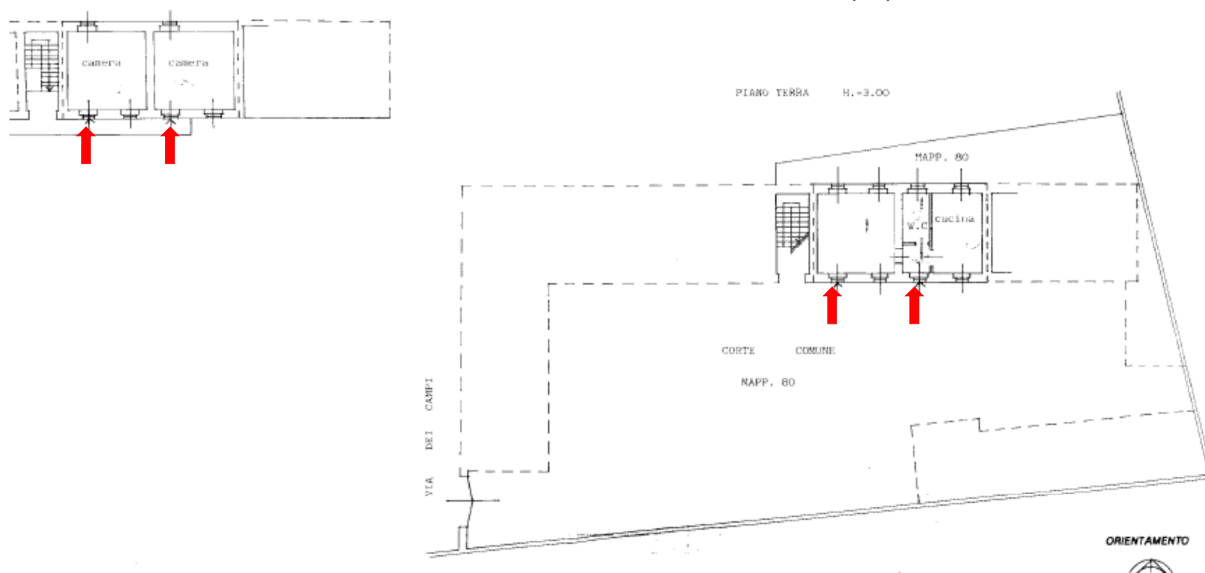
MAPP 80 SUB 3

Descrizione del bene

In Comune di Pozzo D'Adda (MI) via Dei Campi n. 2/4 **abitazione di tipo economico disposta su 2 livelli** serviti da scala comune esterna. L'accesso al PT è diretto da cortile comune, al P1 da ballatoio comune. L'unità risulta composta di 1 locale con cucina abitabile disimpegno e bagno al PT, 2 locali al P1.

- L'abitazione sviluppa una superficie lorda di circa mq **134**

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE – PRESENTAZIONE 22/11/1993



NOTA

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 7 dedicato

Identificato al catasto fabbricati del comune di Pozzo D'Adda come segue:

- **Indirizzo**
Comune di Pozzo D'Adda (MI), via Dei Campi 2/4 - PT/P1
- **intestatari**
[REDACTED]
Proprietà per 1/1
- **dati identificativi**
Fg. n. **2**; Mapp. n **80**; Sub. **3**
- **dati di classamento**

Categoria A/3; classe 3; consistenza vani 5; Superficie catastale totale: 138 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 138 mq; rendita € 216,91;

• **dati derivanti da**

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- COSTITUZIONE del 22/11/1993 in atti dal 21/01/2000
COSTITUZIONE FINALIZZATO PF. 99 (n. 7416.1/1993)

NOTA

Nella visura catastale non risultano aggiornati gli intestatari

Coerenze da nord in senso orario:

Abitazione al PT:

corpo scala comune, area comune, a.u.i., cortile comune

Abitazione al P1:

corpo scala comune, area comune, a.u.i., ballatoio comune

Immobili soppressi o variati, originari el precedente

nessuno

CORPO C

MAPP 80 SUB 4

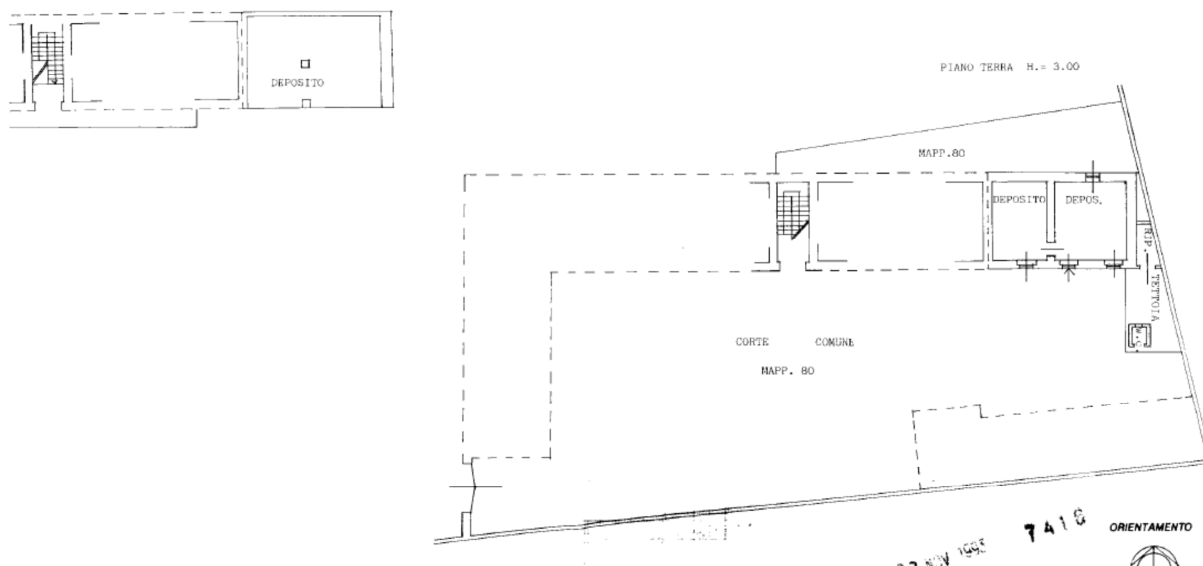
Descrizione del bene

In Comune di Pozzo D'Adda (MI) via Dei Campi n. 2/4 **deposito disposto su 2 livelli**. L'accesso al PT è diretto da cortile comune, al P1 da scala amovibile

L'unità risulta composta di 2 vani al PT ed 1 vano unico al P1, con annessi esternamente al PT, tettoia, ripostiglio e vano wc.

- Il deposito sviluppa una superficie lorda di circa mq **118**
- La tettoia sviluppa una superficie lorda di circa mq **16**
- Il vano wc sviluppa una superficie lorda di circa mq **2** - non risulta più esistente

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE – PRESENTAZIONE 22/11/1993



NOTA

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 7 dedicato

Identificato al catasto fabbricati del comune di Pozzo D'Adda come segue:

- **Indirizzo**

Comune di Pozzo D'Adda (MI), via Dei Campi 2/4 - PT/P1

- **intestatari**

[REDACTED]

Proprietà per 1/1

- **dati identificativi**

Fg. n. **2**; Mapp. n **80**; Sub. **4**

- **dati di classamento**

Categoria C/2; classe 3; consistenza mq 89; Superficie catastale: 124 mq; rendita € 211,44

- **dati derivanti da**

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- COSTITUZIONE del 22/11/1993 in atti dal 21/01/2000
COSTITUZIONE FINALIZZATO PF. 99 (n. 7416.2/1993)

NOTA

Nella visura catastale non risultano aggiornati gli intestatari

Coerenze da nord in senso orario:

Deposito al PT, tettoia e ripostiglio in un solo corpo:

area comune, area comune e pubblica via, cortile comune, cortile comune e a.u.i.

Deposito al P1:

area comune, area comune e vuoto su ripostiglio e tettoia al PT, vuoto su tettoia al PT e cortile comune, a.u.i.

Immobili soppressi o variati, originari del precedente

nessuno

CORPO D

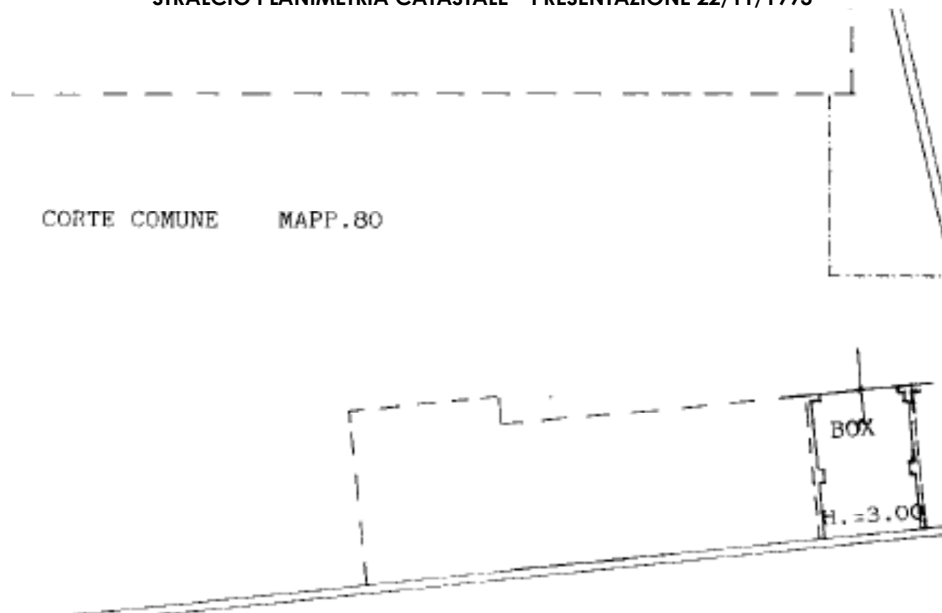
MAPP 81 SUB 2

Descrizione del bene

In Comune di Pozzo D'Adda (MI) via Dei Campi n. 2/4 **autorimessa/box** al PT con accesso diretto da cortile comune.

- Il box sviluppa una superficie lorda di circa mq **12**

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE – PRESENTAZIONE 22/11/1993



NOTA

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 7 dedicato

Identificato al catasto fabbricati del comune di Pozzo D'Adda come segue:

- **Indirizzo**
Comune di Pozzo D'Adda (MI), via Dei Campi 2/4 - PT
- **intestatari**
[REDACTED]
Proprietà per 1/1
- **dati identificativi**
Fg. n. **2**; Mapp. n **81**; Sub. **2**
- **dati di classamento**
Categoria C/6; classe 3; consistenza mq 11; Superficie catastale: 11 mq; rendita € 28,97
- **dati derivanti da**
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
 - COSTITUZIONE del 22/11/1993 in atti dal 21/01/2000
COSTITUZIONE FINALIZZATO PF. 99 (n. 7416.4/1993)

NOTA

Nella visura catastale non risultano aggiornati gli intestatari

Coerenze da nord in senso orario:

Box al PT:

area comune, a.u.i., a.u.i. altro mappale n 66, a.u.i.

Immobili soppressi o variati, originari el precedente

nessuno

CORPO E

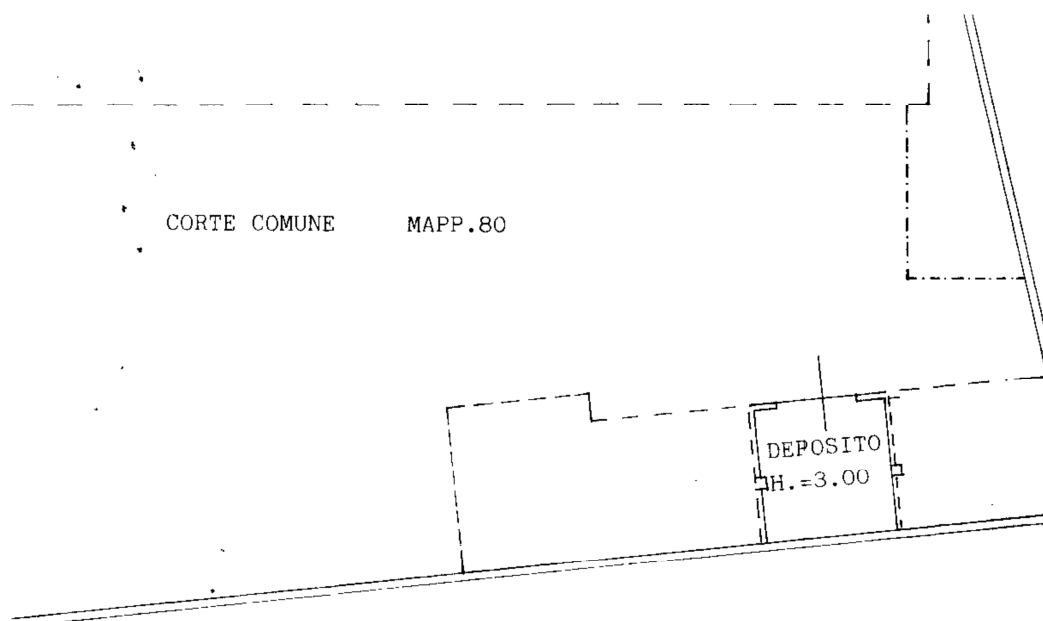
MAPP 81 SUB 3

Descrizione del bene

In Comune di Pozzo D'Adda (MI) via Dei Campi n. 2/4 **deposito** al PT con accesso diretto da cortile comune.

- Il deposito sviluppa una superficie lorda di circa mq **17**

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE – PRESENTAZIONE 22/11/1993



NOTA

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 7 dedicato

Identificato al catasto fabbricati del comune di Pozzo D'Adda come segue:

- **Indirizzo**
Comune di Pozzo D'Adda (MI), via Dei Campi 2/4 - PT
- **intestatari**
[REDACTED]
Proprietà per 1/1
- **dati identificativi**
Fg. n. **2**; Mapp. n **81**; Sub. **3**
- **dati di classamento**
Categoria C/2; classe 3; consistenza mq 15; Superficie catastale: 17 mq; rendita € 35,64
- **dati derivanti da**
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
 - COSTITUZIONE del 22/11/1993 in atti dal 21/01/2000
COSTITUZIONE FINALIZZATO PF. 99 (n. 7416.5/1993)

NOTA

Nella visura catastale non risultano aggiornati gli intestatari

Coerenze da nord in senso orario:**Deposito al PT:**

area comune, a.u.i., a.u.i. altro mappale n 491, a.u.i.

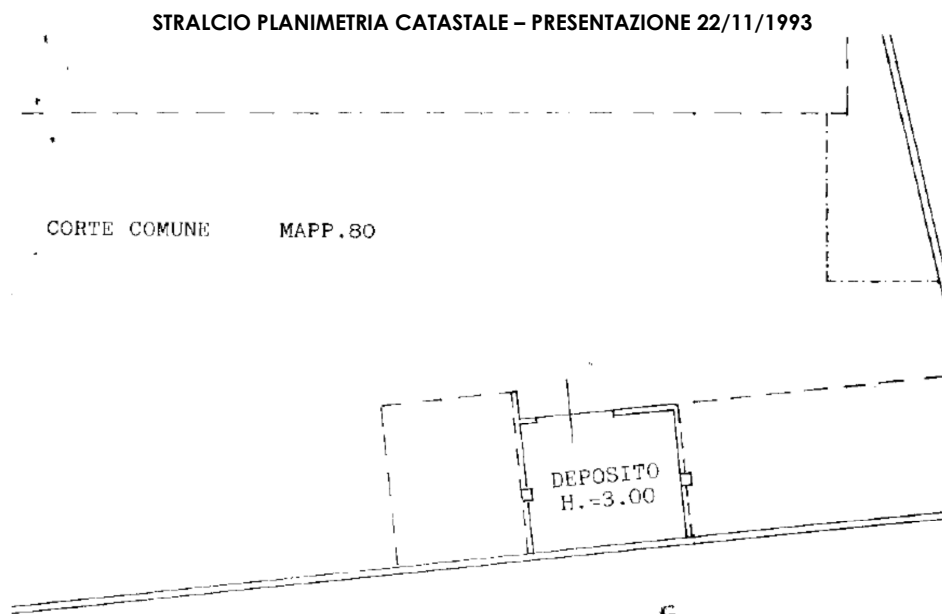
Immobili soppressi o variati, originari el precedente

nessuno

CORPO F**MAPP 81 SUB 4****Descrizione del bene**

In Comune di Pozzo D'Adda (MI) via Dei Campi n. 2/4 **deposito** al PT con accesso diretto da cortile comune.

- Il deposito sviluppa una superficie lorda di circa mq **20**



NOTA

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 7 dedicato

Identificato al catasto fabbricati del comune di Pozzo D'Adda come segue:

- **Indirizzo**
Comune di Pozzo D'Adda (MI), via Dei Campi 2/4 - PT
- **intestatari**
[REDACTED]
Proprietà per 1/1
- **dati identificativi**
Fg. n. **2**; Mapp. n **81**; Sub. **4**
- **dati di classamento**
Categoria C/2; classe 3; consistenza mq 19; Superficie catastale: 21 mq; rendita € 45,14
- **dati derivanti da**
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
 - COSTITUZIONE del 22/11/1993 in atti dal 21/01/2000
COSTITUZIONE FINALIZZATO PF. 99 (n. 7416.6/1993)

NOTA

Nella visura catastale non risultano aggiornati gli intestatari

Coerenze da nord in senso orario:**Deposito al PT:**

area comune, a.u.i., a.u.i. altro mappale n 491, a.u.i.

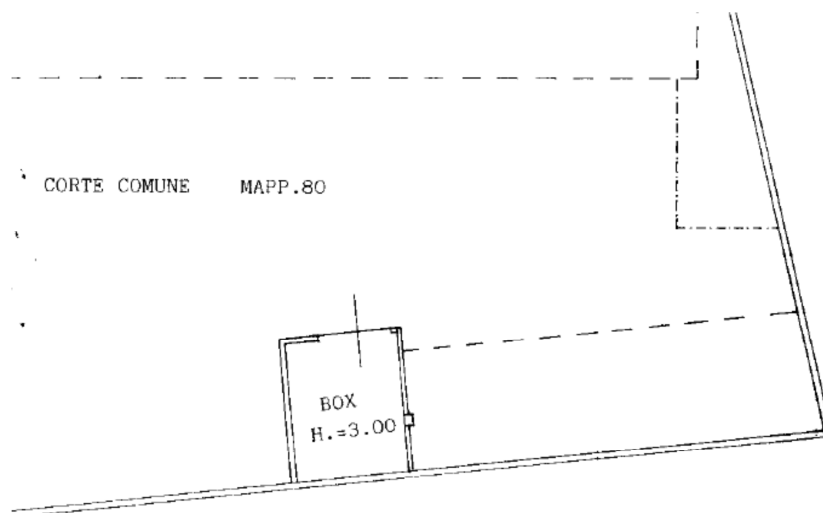
Immobili soppressi o variati, originari el precedente

nessuno

CORPO G**MAPP 81 SUB 5****Descrizione del bene**

In Comune di Pozzo D'Adda (MI) via Dei Campi n. 2/4 **autorimessa/box** al PT con accesso diretto da cortile comune.

- Il box sviluppa una superficie lorda di circa mq **21**

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE – PRESENTAZIONE 22/11/1993

NOTA

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 7 dedicato

Identificato al catasto fabbricati del comune di Pozzo D'Adda come segue:

- **Indirizzo**
Comune di Pozzo D'Adda (MI), via Dei Campi 2/4 - PT
- **intestatari**
[REDACTED]
Proprietà per 1/1
- **dati identificativi**
Fg. n. **2**; Mapp. n **81**; Sub. **5**
- **dati di classamento**
Categoria C/6; classe 3; consistenza mq 18; Superficie catastale: 18 mq; rendita € 47,41
- **dati derivanti da**
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
 - COSTITUZIONE del 22/11/1993 in atti dal 21/01/2000
COSTITUZIONE FINALIZZATO PF. 99 (n. 7416.7/1993)

NOTA

Nella visura catastale non risultano aggiornati gli intestatari

Coerenze da nord in senso orario:**Box al PT:**

area comune, area comune e a.u.i., a.u.i mappale 491 e a.u.i. mapp 289, area comune

Immobili soppressi o variati, originari el precedente

nessuno

Quota e tipologia del diritto pignorato

L'atto di pignoramento immobiliare grava sul **diritto proprietà piena per la quota di 1/1** del compendio

Esecutati:

[REDACTED]

intestatari per il diritto proprietà per la quota di 1/2 ciascuno

Eventuali comproprietari: nessuno

Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

nessuna

Eventuali discrepanze con documenti catastali e descrizione del bene riportata nell'atto di provenienza in capo al debitore

- **Descrizione del bene riportata in atto:** nell'atto di provenienza vengono descritti n 4 box in luogo dei 2 effettivamente censiti
- Le partizioni interne dei locali ad uso abitativo sono variate nel corso degli anni

Importo pattuito e dichiarato in atto di provenienza

£ 125.000.000,00

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**Descrizione sommaria di quartiere e zona**

In Comune di Pozzo D'Adda

Fascia/zona: centrale

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: asilo nido(buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), spazi verdi Aree (buono).

Principali collegamenti pubblici: a circa 200 mt linee autobus n Z311

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2 km svincolo autostradale A4

Caratteristiche descrittive esterne

Edificio a destinazione residenziale di 2 piani fuori terra

Fabbricato risalente agli anni 20 del secolo scorso, accatastato nel 1993

- **struttura:** muratura ordinaria
- **copertura:** a falda, con manto in laterizio
- **facciate:** intonaco gofrato
- **accesso:** cancello carraio al civico n 2 e diretto ad abitazione di cui al mapp 80 sub 2 dal civico n 4
- **scala comune:** pietra
- **ballatoio:** pietra
- **ascensore:** non presente
- **portineria:** non presente
- **accesso ai disabili:** non adeguato

Edificio a destinazione autorimesse e depositi di 1 piano fuori terra

- **struttura:** non verificata
- **copertura:** a falda, con manto in onduline in cemento amianto rivestite con coppi
- **facciate:** intonaco gofrato
- **accesso:** cancello carraio al civico n 2
- **accesso ai disabili:** non verificato

Caratteristiche descrittive interne

- **imp. elettrico:** sotto traccia – non funzionante
 - 2 impianti separati per le 2 unità abitative
 - 1 separato per le facciate esterne
- **imp. idrico:** sotto traccia - unico per tutto il compendio
- **impianto di condizionamento:** non presente
- **imp. gas:** 2 impianti separati per le 2 unità abitative
- **acqua calda sanitaria:** prodotta da 2 boiler a gas - non funzionanti

Corpo A

ABITAZIONE + RIPOSTIGLIO [A/3]

Foglio 2 – mappale 80 sub 2 graffato a mappale 81 sub 1

- **esposizione:** quadrupla – nord/sud – est/ovest
- **altezza dei locali:** PT 300 cm; P1 270 cm (alcune porzioni risultano controsoffittate)
- **condizioni generali dell'appartamento:** mediocri, del corpo ovest sono stati colpiti da incendio e necessitano di importanti opere di risanamento
- **porta d'accesso:** Blindata verso strada anche se danneggiata da incendio(apertura protetta da casseri) – legno vetro verso cortile interno – Legno verso corpo scala comune
- **porte interne:** a battente in legno e legno/vetro
- **tavolati interni:** laterizio forato / cartongesso
- **pavimenti:** prevalentemente cotto e ceramica monocottura
- **infissi esterni:** legno vetro – non tutti presenti
- **Sistemi di oscuramento:** persiane in legno – non tutte presenti

- **inferriate:** presenti verso cortile interno
- **zanzariere:** non presenti
- **servizio igienico n 1 al PT:** attrezzato con lavabo, wc e doccia;
- **servizio igienico n 2 al PT:** non visionato perché in zona pericolante
- **servizio igienico n 3 al P1:** attrezzato con 2 lavabi, wc, bidet, vasca e doccia;
- **Finitura tavolati interni:** idropittura
- **Finitura plafoni:** idropittura/perline/tappezzeria
- **Corpi radianti:** termosifoni in ghisa
- **Valvole termostatiche:** non presenti – impianto autonomo

Ripostiglio:

- **Non visionato in quanto inaccessibile**

Corpo B

ABITAZIONE [A/3]

Foglio 2 – mappale 80 sub 3

Il locale ad est al P1 non è risultato accessibile, quindi non è stato verificato

- **esposizione:** doppia – nord/sud
- **altezza dei locali:** PT 300 cm; P1 270 cm (alcune porzioni risultano controsoffittate)
- **condizioni generali dell'appartamento:** mediocri
- **porta d'accesso:** a battente in legno
- **porte interne:** a battente in legno e legno/vetro
- **tavolati interni:** laterizio forato
- **pavimenti:** piastrelle in graniglia e ceramica monocottura
- **infissi esterni:** legno vetro
- **Sistemi di oscuramento:** persiane in legno – non tutte presenti
- **inferriate:** presenti
- **zanzariere:** non presenti
- **servizio igienico n 1 al PT:** attrezzato con lavabo, wc e vasca;
- **Finitura tavolati interni:** idropittura
- **Finitura plafoni:** idropittura
- **Corpi radianti:** fan-coil non più integri
- **Valvole termostatiche:** non presenti – impianto autonomo

Corpo C

DEPOSITO [C/2]

Foglio 2 – mappale 80 sub 4

L'unità immobiliare non è risultata accessibile, quindi non è stata verificata

Corpo D

BOX [C/6]

Foglio 2 – mappale 81 sub 2

L'unità immobiliare non è risultata accessibile, quindi non è stata verificata

Corpo E

DEPOSITO [C/2]

Foglio 2 – mappale 81 sub 3

L'unità immobiliare non è risultata accessibile, quindi non è stata verificata

Corpo F

DEPOSITO [C/2]

Foglio 2 – mappale 81 sub 4

L'unità immobiliare non è risultata accessibile, quindi non è stata verificata

Corpo G

BOX [C/6]

Foglio 2 – mappale 81 sub 5

L'unità immobiliare non è risultata accessibile, quindi non è stata verificata

Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.

Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenuta

Certificato di prevenzione incendi CIP

Non rinvenuto

Certificazioni di idoneità statica CIS

Non rinvenuta

Certificato di Agibilità/abitabilità

Non rinvenuta

Regolamento di condominio

Non presente

3. STATO OCCUPATIVO:**Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 07/07/2020, si è potuto accertare che l'intero compendio risulta essere **libero e non occupato dagli esecutati, nella diponibilità della procedura.**

Per effettuare le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate (**cfr. allegati 3A-3B**) relativamente all'esistenza di contratti di locazione registrati aventi data certa anteriore alla notifica dell'atto di pignoramento è stato seguito il seguente criterio:

- 1) **periodo di indagine dal 18/10/2007 al 18/12/2019**
- 2) **proprietari nel periodo di indagine**

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- 3) **Immobile su quale limitare la ricerca:**
Immobile in comune di POZZO D'ADDA – VIA AI CAMPI 2-4
 Foglio 2
 Mappale 80
 Subalterni 2-3-4
 Mappale 81
 Subalterni 2-3-4-5

Esistenza di contratti di locazione

Dalle ricerche effettuate presso l'anagrafe tributaria non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e aventi gli esecutati quali dante causa come verificato

4. PROVENIENZA:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 23/12/2019 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in Palermo, prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2 - cfr. allegato A – ipocatastali – note estratte dall'esperto nominato

Attuali proprietari:

[REDACTED]

con ATTO GIUDIZIARIO PER CAUSA DI MORTE / ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - repertorio n 29562 emesso dal Tribunale di Milano di Milano in data 02/12/2016
 Data di morte di [REDACTED] – successione testamentaria
 trascritto alla C. RR. II di Milano 2 in data **02/08/2018** ai nn. **106345/69866**

a favore di

[REDACTED]

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 ciascuno

contro

[REDACTED]

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Relativamente all'unità immobiliare in Pozzo D'Adda (MI) – Via ai Campi 2/4

- foglio 8, mapp 80, sub 2 graffato al mapp 81 sub 1
- foglio 8, mapp 80, sub 3
- foglio 8, mapp 80, sub 4
- foglio 8, mapp 81, sub 2
- foglio 8, mapp 81, sub 3
- foglio 8, mapp 81, sub 4
- foglio 8, mapp 81, sub 5

NOTE ALLA SEZIONE 'D'

CON LA PRESENTE SI TRASCRIVE ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DELLA SIGNORA

[REDACTED] DA DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL TRIBUNALE DI MILANO IN DATA 02/12/2016 REP. N. 29562. L'ACCETTAZIONE RIGUARDA TUTTI I BENI DI COMPENDIO DELL'EREDITA'. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.

Precedenti proprietari (nel ventennio):

[REDACTED]
con atto di compravendita a firma del Dott. Luciano Amato in data 31/12/1986 rep. n. 27752/2789 (Trezzo Sull'Adda)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data 13/01/1987 ai nn. 4418/3643 e 4419/3644

a favore di

[REDACTED]

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

[REDACTED]

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 23/12/2019 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in Palermo, prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2 - cfr. allegato A – ipocatastali – note estratte dall'esperto nominato

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

nessuna

Misure penali

nessuna

Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:

nessuna

Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:

nessuno

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**Ipoteche volontarie:****➤ Iscrizione di ipoteca volontaria:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **21/06/2005** ai nn. **90853/22570** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO** con atto a firma della Dott.ssa Caprotti Elena in data 15/06/2005 rep. n. 5342/2147 (Agrate Brianza)

a favore di

[REDACTED]

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

[REDACTED]

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Relativamente all'unità immobiliare in Pozzo D'Adda (MI) – Via ai Campi 2/4

- foglio **8**, mapp **80**, sub **2** graffato al mapp **81** sub **1**
- foglio **8**, mapp **80**, sub **3**
- foglio **8**, mapp **80**, sub **4**
- foglio **8**, mapp **81**, sub **2**
- foglio **8**, mapp **81**, sub **3**
- foglio **8**, mapp **81**, sub **4**
- foglio **8**, mapp **81**, sub **5**
- foglio **8**, mapp **80**
- foglio **8**, mapp **81**

Capitale **€ 160.000,00**

Tasso interesse annuo **4.136%**

Interessi **€ 77.000,00**

Spese **€ 51.000,00**

Totale **€ 288.000,00**

Durata **2 anni**

Ipoteche giudiziali:

nessuna

Ipoteche legali:

nessuna

Pignoramenti:**➤ Pignoramento 1**

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **10/04/2006** nn. **54741/27657** derivante da atto giudiziario - esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - del Tribunale di Milano del 20/02/2006 rep. n. 18929

a favore di

[REDACTED]

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

[REDACTED]

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Relativamente all'unità immobiliare in Pozzo D'Adda (MI) – Via ai Campi 2/4

- foglio **8**, mapp **80**, sub **2** graffato al mapp **81** sub **1**
- foglio **8**, mapp **80**, sub **3**
- foglio **8**, mapp **80**, sub **4**

PROCEDURA ESECUTIVA ESTINTA

TRASCRIZIONE NON CANCELLATA

➤ Pignoramento 2

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **18/12/2019** nn. **157736/104670**

derivante da atto giudiziario - esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO del 19/11/2019 rep. n. 34050

a favore di

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 ciascuno

Relativamente all'unità immobiliare in Pozzo D'Adda (MI) – Via ai Campi 2

- foglio 8, mapp 80, sub 2 graffato al mapp 81 sub 1
- foglio 8, mapp 80, sub 3
- foglio 8, mapp 80, sub 4
- foglio 8, mapp 81, sub 2
- foglio 8, mapp 81, sub 3
- foglio 8, mapp 81, sub 4
- foglio 8, mapp 81, sub 5

Altre trascrizioni:

nessuna

Eventuali note / osservazioni

nessuna

6. CONDOMINIO:

Il compendio staggitto non risulta affidato ad alcuna amministrazione.

Spese di gestione condominiale

nessuna

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuna segnalazione

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'immobile è adattabile all'accesso per tutte le unità immobiliari situate al Piano terra

Regolamento di condominio

non presente

7. VERIFICA URBANISTICA – EDILIZIA - CATASTALE:

PGT: azionamento - prescrizioni – vincoli

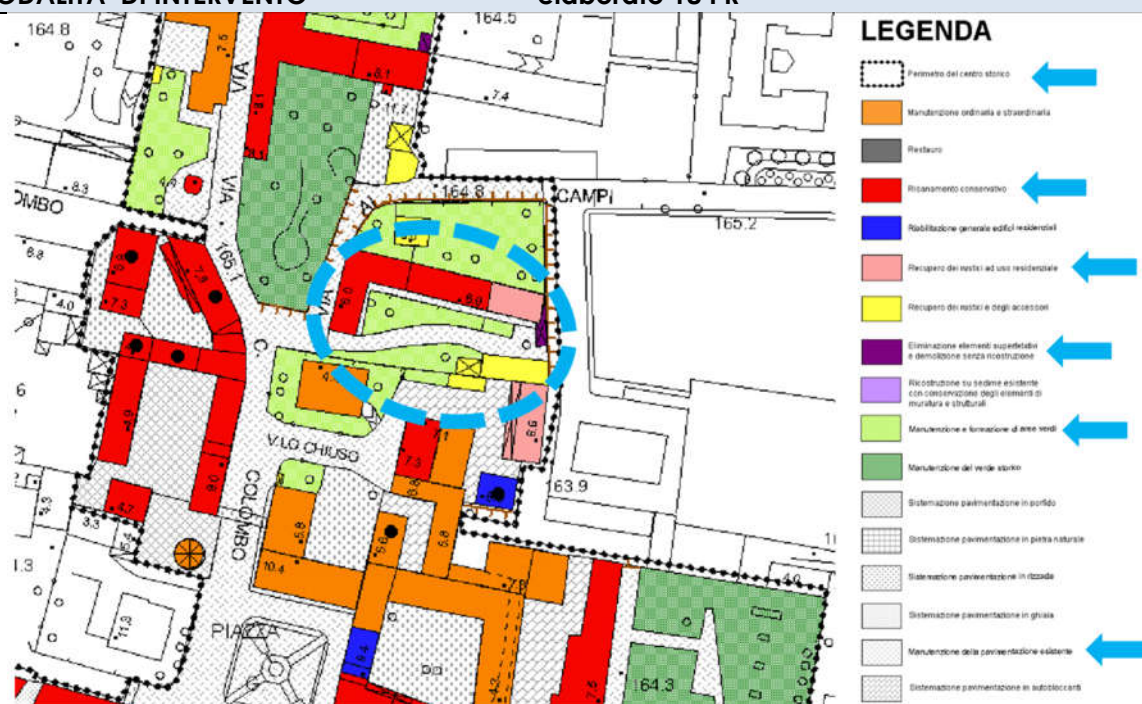
Piano di Governo del Territorio redatto ai sensi della Legge 1150/1942, Legge Regionale 12/2005 e successive modificazioni.

Adottato con delibera di Consiglio Comunale n 8 del 28/03/2011

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 16/11/2011

PIANO DELLE REGOLE – elaborati di riferimento

PARAMETRI ED INDICI	elaborato 15 PR
AMBITI FUNZIONALI	elaborato 16 PR
MODALITA' DI INTERVENTO	elaborato 18 PR
INDIVIDUAZIONI PRESCRIZIONI PUNTUALI	elaborato 19/a PR
PRESCRIZIONI PUNTUALI	elaborato 19/b PR
ABACO MORFOLOGICO	elaborato 20 PR
COMPONENTE GEOLOGICA	elaborato 23 PR



elaborato 15 PR

Art. 33 Ambiti A - Nuclei di Antica Formazione soggetti a modalità di intervento

Pagina 22 di 37

modificano quelle esistenti in rapporto alla loro compatibilità con la prevalente destinazione residenziale. In questi ambiti, individuati con apposita campitura nell'elaborato 16PR l'edificazione è assoggettata alle indicazioni e alle prescrizioni contenute nell'elaborato 18PR Modalità di intervento, negli elaborati 19/aPR e 19/Bpr prescrizioni puntuali e nell'elaborato 20PR guida agli elementi architettonici – costruttivi ed abaco morfologico. Tali ambiti costituiscono anche perimetrazione delle zone di recupero ai sensi dell'Art. 27 della L. 457/78.

Il PGT vista l'alta finalità di giungere al recupero e al miglioramento delle condizioni generali dei nuclei storici e per consentire e agevolare il processo di risanamento assume come stato di fatto degli edifici ricadenti negli ambiti A il rilievo grafico fedele dello stato attuale accompagnato da accurata documentazione fotografica anche in considerazione della difficoltà di accertare la conformità dello stato di fatto consolidatosi in un arco di anni molto lungo con le relative autorizzazioni. Ogni trasformazione quindi dello stato di fatto è esclusivamente collegata alla realizzazione delle modalità di intervento e delle prescrizioni puntuali contenute nel Piano delle Regole. Le modalità di intervento previste, fatto salvo quanto contenuto all'art. 27 della LR 12/2005 e ad integrazioni di esso, sono:

MAPPALE 80- SUB 2 / 3

3) Risanamento conservativo

In questi edifici sarà consentita, all'interno della sagoma esistente, ogni opera, dall'inserimento dei servizi igienici al rinnovamento tecnologico e degli impianti, alla nuova distribuzione, comprese nuove destinazioni d'uso ammesse dal presente articolo, senza aumento di volume, modificando le facciate e le coperture secondo prescrizioni puntuali contenute nell'elaborato 18PR Modalità di intervento e nell'elaborato 19/bPR prescrizioni puntuali, e comunque garantendo un miglior inserimento dell'edificio nel tessuto storico ambientale circostante.

MAPPALE 80- SUB 4 (deposito)

5) Recupero dei rustici ad uso residenziale

E' possibile trasformare tali rustici in edifici residenziali, mantenendo il volume corrispondente alla chiusura delle superfici coperte esistenti, da documentare fotograficamente, adeguandosi, al fine di un corretto inserimento nel tessuto storico ambientale, alle tipologie e materiali indicati nell'Elaborato 20PR Guida agli elementi architettonici – costruttivi ed abaco morfologico fatta eccezione per gli specifici casi elencati nel successivo capoverso. In questo caso al piano terra è fatto obbligo di riservare un mq ogni 10 mc recuperati all'uso residenziale per box per residenti fatta salva la dimostrazione di aver risolto in altro modo nel rispetto delle quantità previste dalla legge il problema del ricovero degli autoveicoli. In generale non è ammissibile (ad eccezione dei casi precisati nelle prescrizioni puntuali – Elaborato 19/bPR) la chiusura dei corpi porticati o delle logge aperte in quanto l'eventuale chiusura potrebbe causare una discontinuità con altre strutture aperte presenti a confine.

MAPPALE 81 - SUB 1/2 /3/4/5

6) Recupero dei rustici e degli accessori

I rustici possono essere recuperati come accessori per la residenza, depositi, magazzini o box. Materiali e progetto dovranno uniformarsi ai già esposti criteri generali.

MAPPALE 80 - SUB 4 (ripostiglio / tettoia)

7) Eliminazione elementi superfetativi e demolizione senza ricostruzione

Gli immobili o le porzioni di essi così contraddistinti nell'elaborato 18PR Modalità d'intervento e zone di recupero, sono soggetti a demolizione senza ricostruzione e il sedime vuoto va sistemato in conformità alla modalità d'intervento prevista nelle aree libere circostanti.

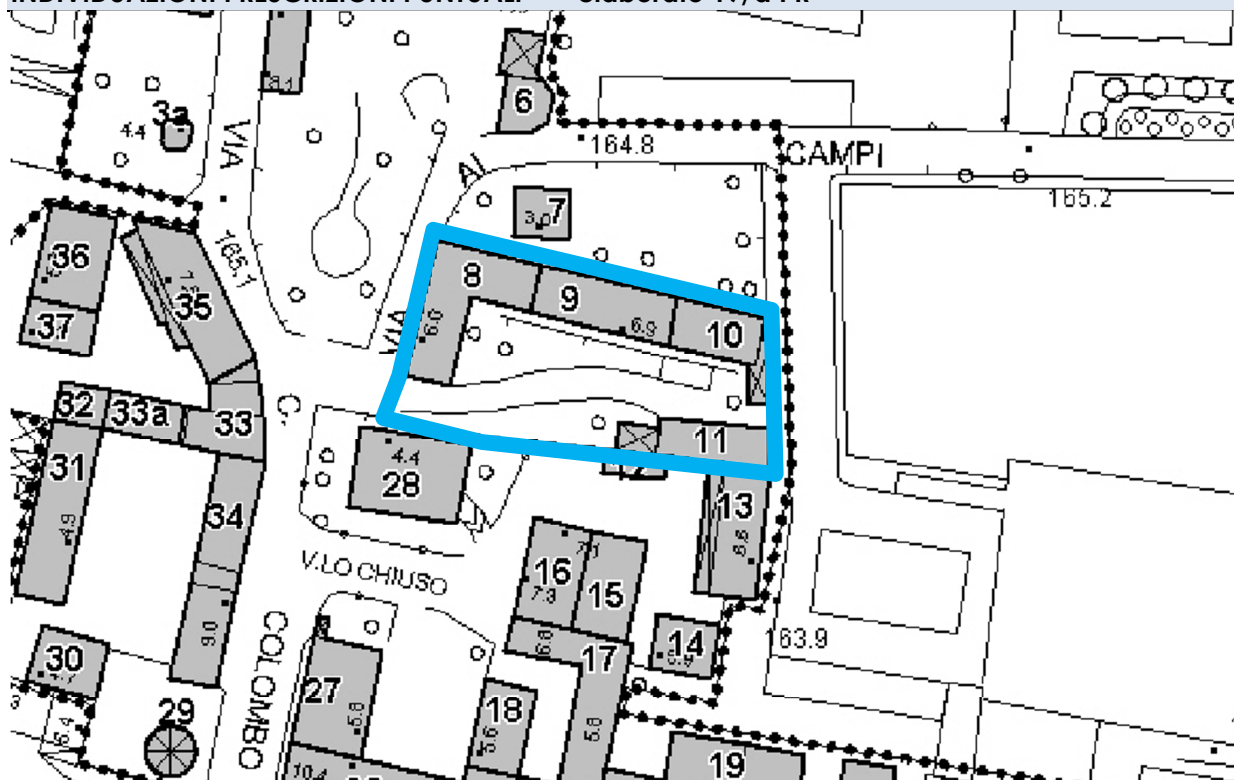
MAPPALE 80 – AREA COMUNE

9) Manutenzione e formazione di aree verdi

Gli spazi verdi censiti nel Piano devono essere mantenuti, curati e ampliati, almeno nella dimensione disegnata nell'elaborato 18PR Modalità di intervento e 55 nell'elaborato 19/bPR prescrizioni puntuali. E' consentito realizzare piccoli percorsi pedonali e parti pavimentate per posti auto nella misura massima di 20% della superficie intera del cortile.

15) Manutenzione della pavimentazione esistente

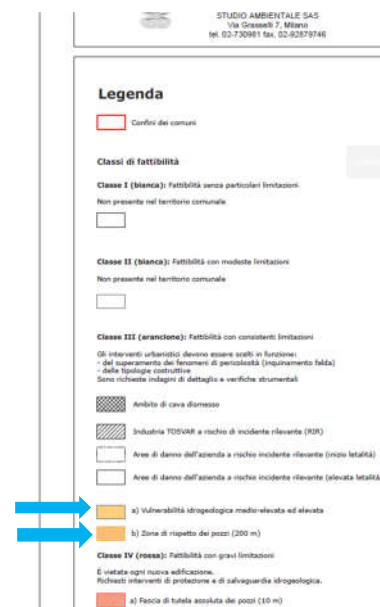
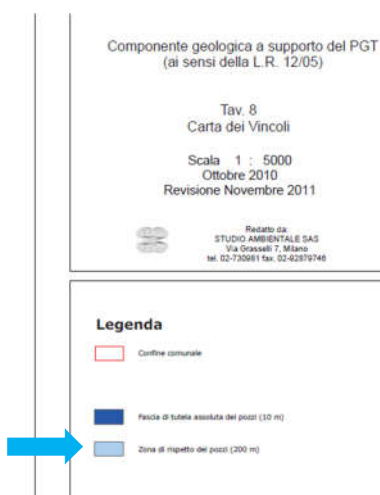
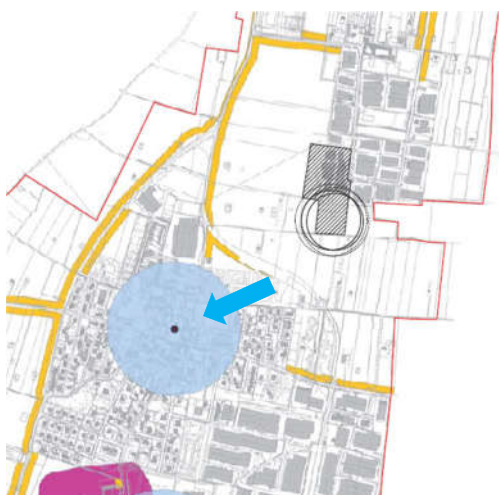
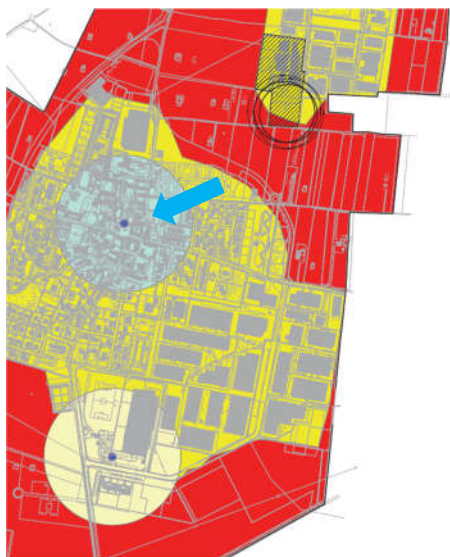
Tali aree sono soggette a manutenzione ordinaria e straordinaria delle pavimentazioni esistenti o con altre pavimentazioni di cui ai punti 11, 12 e 13.

INDIVIDUAZIONI PRESCRIZIONI PUNTUALI elaborato 19/a PR

PRESCRIZIONI PUNTUALI elaborato 19/b PR

	CONSERVAZIONE	RIPRISTINO	SOSTITUZIONE	ELIMINAZIONE	RECUPERO/ RIUSO	NOTE
8	Muro perimetrale mattoni a vista.	Intonaco civile color rosa antico (E3). Infissi, portoncini e persiane color marrone chiaro (L3) come da abaco. Inferriate come da abaco color grigio nero (L5). Incassare parte terminale pluviali. Copertura in coppi. Cancelli come da abaco e color grigio nero (L5). Sottogronda in legno.	Canali e gronda in pvc e lamiera con canali e gronda in rame.	Elementi superfetativi e piante rampicanti secche		Allineamento fili finestre.
9	Muro perimetrale mattoni a vista.	Intonaco civile color rosa chiaro (E2). Infissi, portoncini e persiane color marrone chiaro (L3) come da abaco. Inferriate come da abaco color grigio nero (L5). Copertura in coppi. Sottogronda in legno.	Canali e gronda in pvc e lamiera con canali e gronda in rame.	Elementi superfetativi, tubi e cavi elettrici.		Allineamento fili finestre.
10	Muro perimetrale mattoni a vista. Parafienili (nella misura del 30% dell'esistente). Cadenza campate con possibilità di tamponare e creare finestre allineate e come da abaco. Struttura in legno della copertura.	Intonaco civile color rosa antico (E3). Infissi, portoncini e persiane color marrone chiaro (L3) come da abaco. Inferriate e cancelli come da abaco color grigio nero (L5). Copertura in coppi. Sottogronda in legno.	Canali e gronda in pvc e lamiera con canali e gronda in rame.	Elementi superfetativi e piante rampicanti secche	Recupero dei rustici a uso residenziale con box al P.T. e abitazione al 1° piano.	Finestre e balconi come da abaco. Allineamento fili finestre con edifici adiacenti.
11	Muro perimetrale mattoni a vista.	Intonaco civile color beige (A5). Infissi, portoncini e persiane color marrone chiaro (L3) come da abaco. Elementi in ferro come da abaco color grigio nero (L5). Copertura in coppi. Pluviali in rame.		Elementi superfetativi		

COMPONENTE GEOLOGICA

elaborato 23 PR



NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE (N.G.T.)**Art. 2 - Classe 3: fattibilità con consistenti limitazioni****Sottoclasse 3: Vulnerabilità idrogeologica medio / elevata con rischi dovuti all'urbanizzazione**

I piani attuativi, gli interventi di nuova costruzione e di urbanizzazione, previsti dallo strumento urbanistico, saranno consentiti a condizione di accompagnare ogni nuovo piano e progetto con una relazione geologica supportata da indagini geognostiche in situ, che determinino la condizione locale della falda (direzione, flusso, gradiente idraulico, escursione stagionale, ecc), le caratteristiche di portanza dei terreni ed i cedimenti attesi.

Sottoclasse 3b: pozzo pubblico per approvvigionamento idropotabile, zona di rispetto

La zona di rispetto, di raggio 200 m intorno al pozzo, è inserita in Classe 3.

In questa zona valgono le prescrizioni di cui all'art. 21, c. 3, p. 2, del D. Lgs. 152/99, come modificato dall'art. 5, c. 5 del D. Lgs. 258/00. L'attuazione delle attività e degli interventi elencati all'art. 5, c. 6, del D. Lgs. 258/00, tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio, deve seguire i criteri e le indicazioni contenute nel documento "Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle aree di rispetto (art. 21, c. 6, D. Lgs. 152/99 e ss. mm. ed ii.) approvato con D.G.R. 10.4.03 N. 7/12693. E' facoltà del Comune ripermire la zona di rispetto eseguendo una indagine idrogeologica di dettaglio, secondo i criteri temporale o idrogeologico illustrati nella D.G.R. 27.6.96 n. 6/15137, "Direttive per l'individuazione delle aree di salvaguardia delle captazioni di acque pubbliche sotterranee (pozzi e sorgenti) destinate al consumo umano (art. 9, punto 1, lett. f, D.P.R. 17.5.88 N. 236)".

*

NOTA

Per un'analisi più approfondita degli elementi appena sopra riportati e di tutto quanto prescritto e previsto dallo strumento urbanistico vigente nel comune di Pozzo D'Adda si rimanda ad un'attenta ed integrale lettura di tutti i documenti scaricabili dal sito del comune stesso al link di seguito richiamato

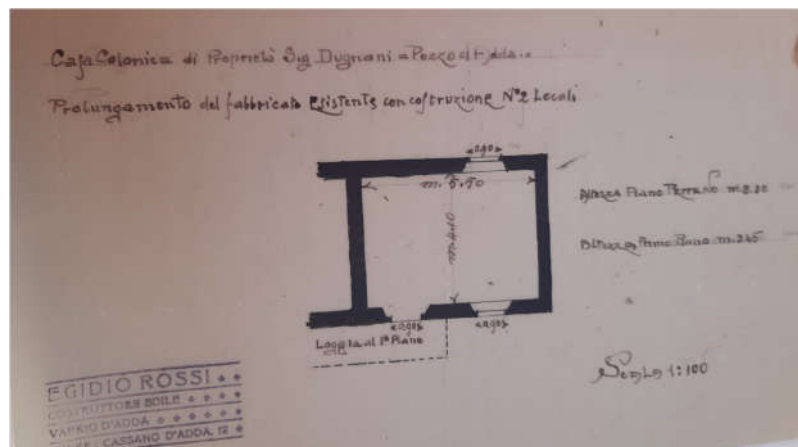
<http://www.comune.pozzodadda.mi.it/c015177/zf/index.php/servizi-aggiuntivi/index/index/idtesto/44>

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio de comune di Milano

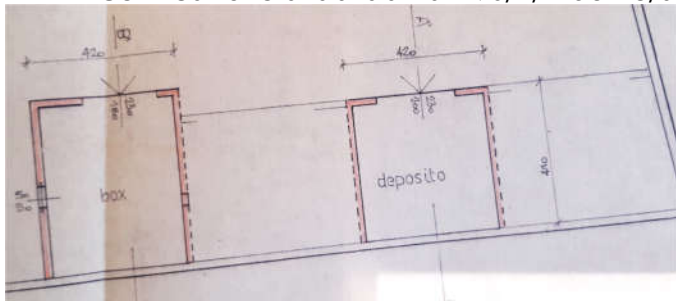
I fabbricati oggetto di stima **preesistevano alla data del 1° settembre 1967**, in particolare il corpo nord preesisteva alla data 31/10/1942 (ante Legge Urbanistica n° 1150/1942)

A seguito di istanza di accesso agli atti dalla scrivente depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pozzo D'Adda l'ente ha messo a disposizione dell'ispezione peritale le seguenti pratiche edilizie

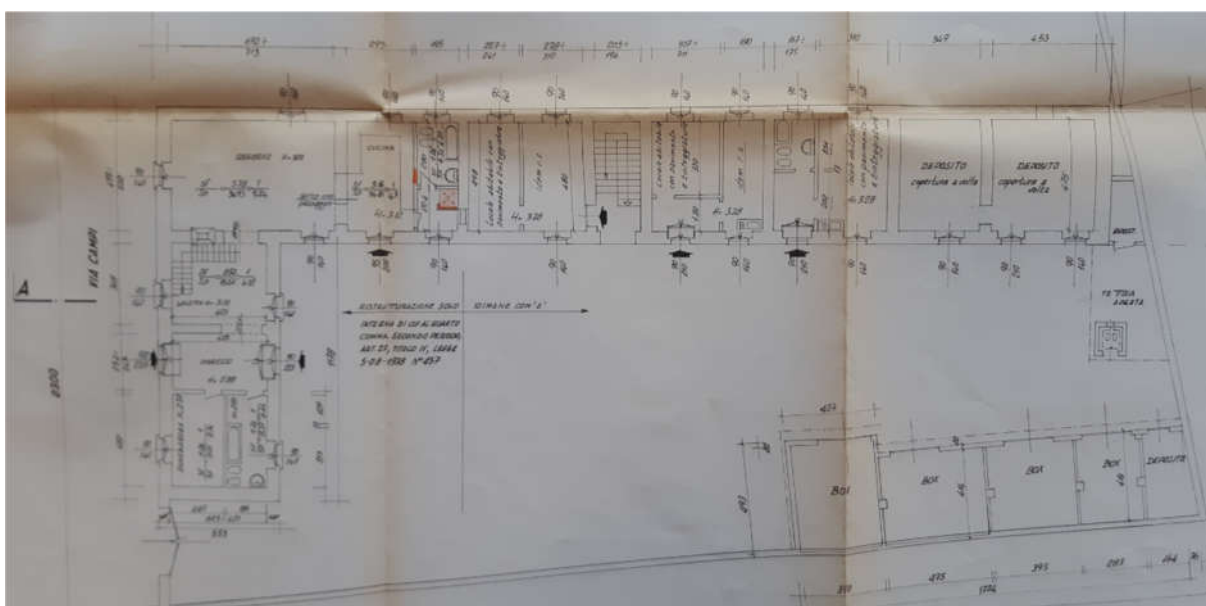
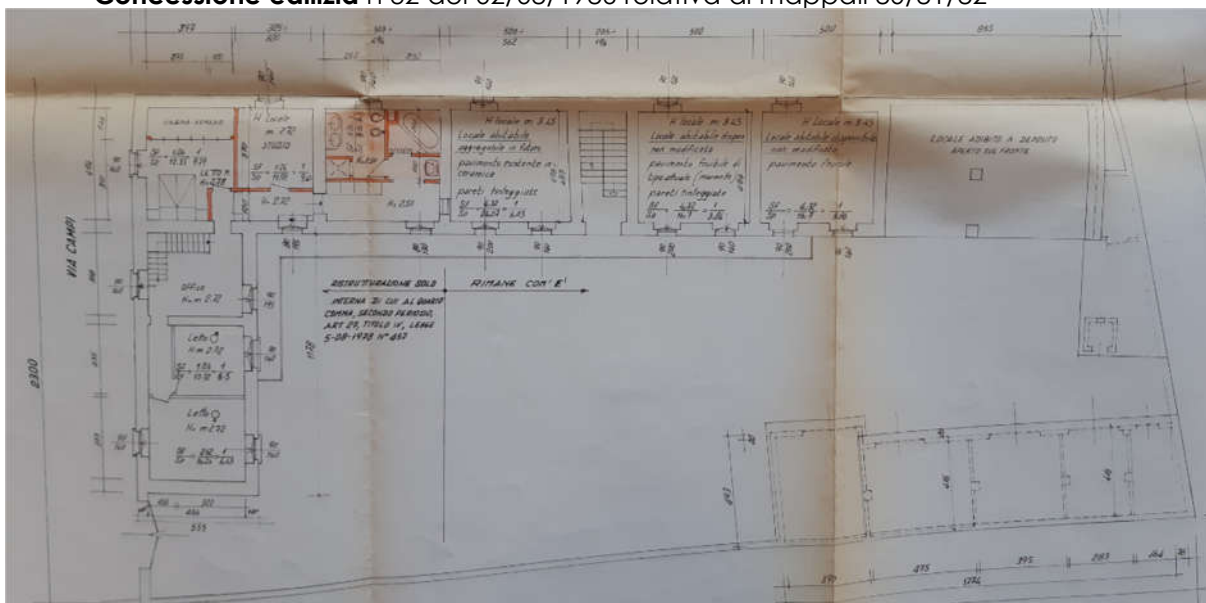
- Con **Nulla Osta del 28/09/1923** viene autorizzata la costruzione del fabbricato rurale su 2 livelli in prosecuzione della casa colonica esistente

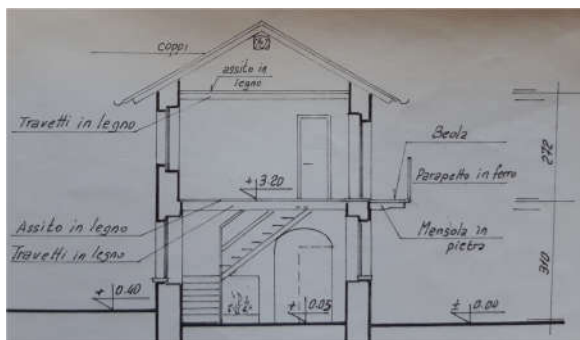


- PG 1780 DEL 03/09/1968
istanza per trasformazione di 2 stalle in 2 autorimesse
Nulla Osta del 20/09/1968 condizionato
- n 4164 del 30/09/1986
Domanda di sanatoria relativa al mappale 81 (attuali sub 3 e 5)
Concessione edilizia in sanatoria n 96/1/A del 28/04/1994
Certificazione di abitabilità n 96/1/A del 28/04/1994



- n 946 del 27/02/1986
richiesta di concessione edilizia per ristrutturazione interna
Concessione edilizia n 32 del 02/08/1986 relativa ai mappali 80/81/82





Analisi delle conformità

Rispetto a quanto rinvenuto dall'Ufficio tecnico del comune di Pozzo D'Adda a seguito di istanza di accesso agli atti dalla scrivente depositata ed in considerazione della mancata verifica di alcune unità a causa dell'inaccessibilità delle stesse si attesta quanto segue

Conformità urbanistica rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

verificata - conforme

effettuata verifica della preesistenza dei fabbricati e della perimetrazione delle unità immobiliari oggetto di stima in data antecedente 1° settembre 1967 oltre che della legittimità

delle medesime a seguito del rilascio di Concessione edilizia n 32 del 02/08/1986 relativa ai mappali 80/81/82

Conformità edilizia rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

parzialmente verificata – difforme

Le unità residenziali, uniche visionate e verificate, risultano parzialmente difforme per demolizioni/esecuzioni di tavolati interni e cambi di destinazione d'uso dei locali effettuate pur nel mantenimento della destinazione abitativa principale

Conformità catastale rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

parzialmente verificata – difforme

Le unità residenziali, uniche visionate e verificate, risultano parzialmente difforme per demolizioni/esecuzioni di tavolati interni e cambi di destinazione d'uso dei locali effettuate pur nel mantenimento della destinazione abitativa principale

Per maggiore chiarezza le difformità rilevate ed evidenziate rispetto al fascicolo edilizio e alle planimetrie catastali depositate presso il N.C.E.U. sono state in questa sede descritte anche graficamente.

Legenda

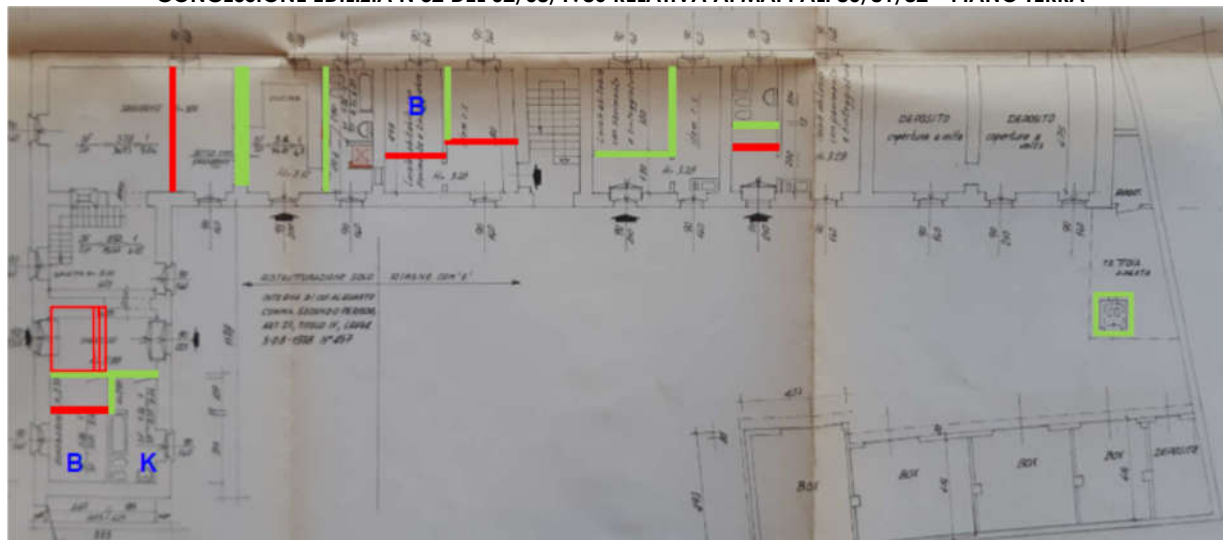
Porzioni realizzate in difformità



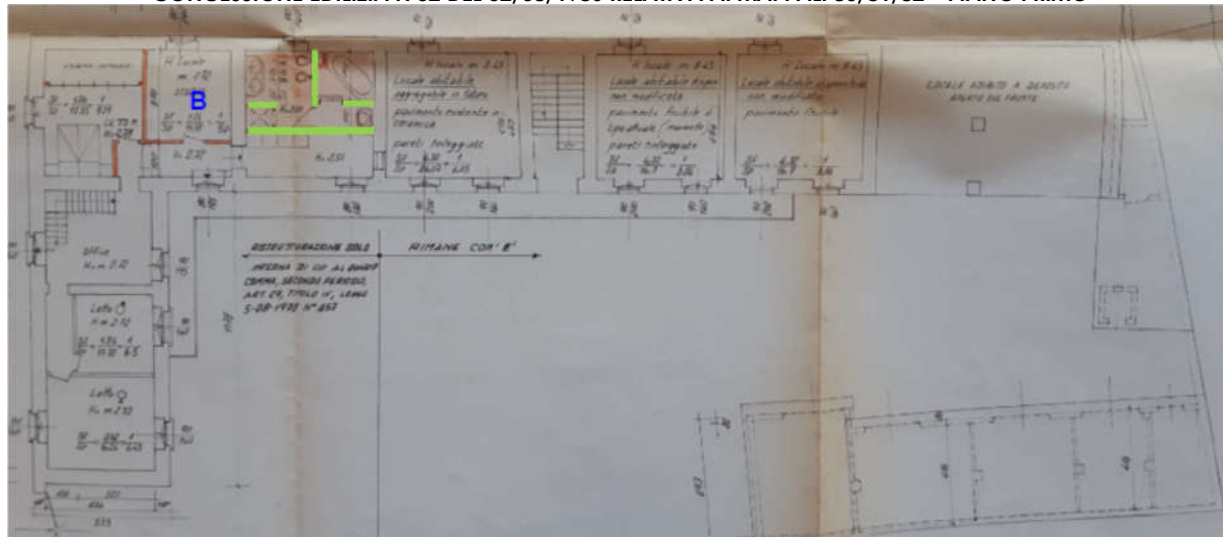
Porzioni eliminate in difformità

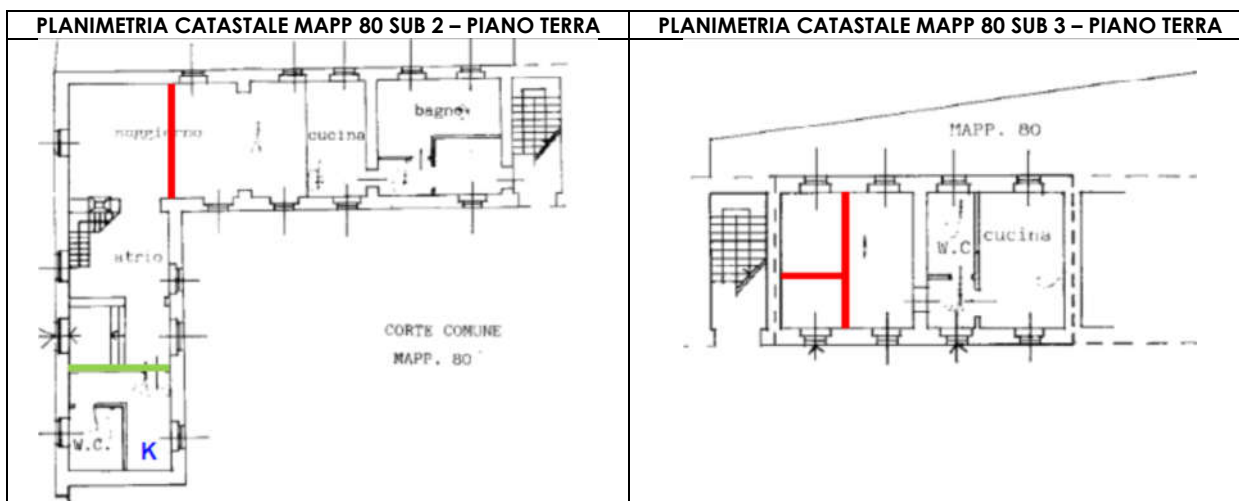


CONCESSIONE EDILIZIA N 32 DEL 02/08/1986 RELATIVA AI MAPPALI 80/81/82 – PIANO TERRA



CONCESSIONE EDILIZIA N 32 DEL 02/08/1986 RELATIVA AI MAPPALI 80/81/82 – PIANO PRIMO





Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità documentale sotto il profilo edilizio/catastale, tra un minimo di € 4.000,00 ed un massimo di € 6.000,00. Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in **€ 5.000,00**, comprensivo anche di spese tecniche.

Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.

8. CONSISTENZA

Criterio di calcolo delle superfici

La superficie reale rappresenta la dimensione fisica di un immobile, determinata secondo le modalità di rilievo. La superficie reale si distingue in Superficie principale e Superfici secondarie.

Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri univoci di misurazione delle superfici reali degli immobili possono essere i seguenti:

- **superficie esterna lorda (SEL)**
si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento
- **superficie interna lorda (SIL)**
si intende l'area di una unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento
- **superficie interna netta (SIN)** si intende l'area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento e di m 1,50 per i locali sottotetto

La misurazione delle superfici principali, secondarie ed accessorie viene in questa sede effettuata considerando la **SEL** (superficie esterna lorda)

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**. Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati:

- **computo delle superfici**
 - 100%** delle superfici calpestabili;
 - 100%** delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
 - 50%** delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.
- **Rapporti mercantili applicati alle superfici**
 - 100%** delle superfici principali (residenziale abitabile)
 - 25%** dei balconi e terrazze scoperti;
 - 35%** dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su 3 lati);

- 35%** dei patii e porticati;
60% delle verande;
15% dei giardini di appartamento;
10% dei giardini di ville e villini.

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

Per il compunto della superficie dei **vani accessori a servizio indiretto** dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, il criterio precedentemente descritto viene integrato con quanto definito nel **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**:

- 50%**, qualora comunicanti con i Vani Principali e i Vani Accessori a servizio diretto di quello principale;
25% qualora non comunicanti

Nel calcolo delle consistenze riportato nella tabella sottostante non si riporta la superficie del wc esterno in quanto non più esistente, mentre per le superfici delle unità non visonate in quanto non accessibili per le motivazioni esposte in premessa si riportano le superfici ricavate dai documenti catastali depositati presso il N.C.E.U.

TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE ATTUALI LOTTO UNICO - foglio 2 – mappali 80 / 81							
corpo	Mapp	Sub	Cat	destinazione	superficie esterna lorda SEL (m ²)	rapporti mercantili	superficie commerciale lorda (m ²)
A	80	2	A/3	ABITAZIONE – PT	180	1,00	180
	80	2	A/3	ABITAZIONE – P1	180	1,00	180
	81	1	A/3	RIPOSTIGLIO – PT	8,91	0,25	2,23
B	80	3	A/3	ABITAZIONE – PT	67	1,00	67
	80	3	A/3	ABITAZIONE – P1	67	1,00	67
C	80	4	C/2	DEPOSITO – PT1	59	0,50	29,5
	80	4	C/2	DEPOSITO – P1	59	0,50	29,5
	80	4	C/2	TETTOIA – PT	15,73	0,35	5,51
	80	4	C/2	RIPOSTIGLIO – PT	3,27	0,25	0,82
	80	4	C/2	WC ESTERNO – PT	0	0	0
D	81	2	C/6	BOX – PT	12,18	0,50	6,09
E	81	3	C/2	DEPOSITO – PT	17,12	0,50	8,56
F	81	4	C/2	DEPOSITO – PT	20,31	0,50	10,16
G	81	5	C/6	BOX – PT	20,80	0,50	10,4
	80			BALLATOIO COMUNE	30,55	0,15	4,58
	80			SCALA COMUNE	30	0,15	4,5
	80			CORTILE COMUNE	560	0,15	84
				totale	1.330,87		689,85

9. STIMA

Criterio di stima

Secondo gli standard internazionali di valutazione, il **valore di mercato** è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Nel caso di specie ed in considerazione delle potenzialità del compendio oggetto di valutazione rispetto a quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente nel comune di Pozzo D'Adda, come riportato al paragrafo 7 che precede, si ritiene che la metodologia di stima da adottare debba essere riferita al **VALORE DI TRASFORMAZIONE** con ricorso all'**MCA (Market Comparison Approach)** per la determinazione del più probabile **valore di mercato VM** dell'unità residenziale "tipo"

Il valore di trasformazione trova pratica applicazione nel caso di immobili suscettibili di trasformazione con destinazioni d'uso ordinarie apprezzate sul mercato locale per i quali gli strumenti urbanistici rendono possibile anche una trasformazione e/o cambi di destinazioni d'uso.

L'intervento di trasformazione è ipotizzato nello stesso periodo in cui è riferita la stima, è realizzabile tecnicamente, è legalmente autorizzabile dagli Organi competenti e costituisce la scelta che con maggiore probabilità opererebbe un imprenditore ordinario.

Si può, quindi, affermare che ogni volta che ci troviamo di fronte ad un immobile che al momento della stima si trova nella condizione di poter essere trasformato (o trasferito nella destinazione), si deve ricorrere al valore di trasformazione.

Verrà quindi calcolato il **valore finale della struttura ristrutturata** con **ampliamento** della superficie residenziale dovuto ai cambi di destinazione d'uso consentiti dal PGT vigente per il lotto di interesse.

*

Con il procedimento "del valore di trasformazione" viene determinato il **valore di mercato attuale VMA** come differenza tra il **valore di vendita del prodotto edilizio trasformato VM (determinato con MCA)** ed i costi della trasformazione **KK**.

In sintesi:

$$VMA = VM - KK$$

dove:

VMA = valore di mercato attuale;

VM = valore di mercato del bene trasformato;

KK = costo della trasformazione.

Il valore di trasformazione è un criterio di stima, come detto, che valuta un bene suscettibile di trasformazione, e si fonda su alcuni requisiti, che sono:

- l'immobile oggetto di stima può essere trasformato e/o variato nella destinazione d'uso;
- la trasformazione è reputata più proficua rispetto alle condizioni di fatto al momento della stima, una volta soddisfatti i vincoli di natura fisica, tecnologica, legale, istituzionale e finanziaria;
- la trasformazione comporta un costo non nullo relativo al processo di trasformazione.

*

Per definire la stima del **valore di mercato** degli immobili di interesse trasformati **VM** (cioè ristrutturati), si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato (**Market Comparison Approach**, di seguito **MCA**).

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

Per il buon utilizzo del metodo sono necessari alcuni accorgimenti, di seguito:

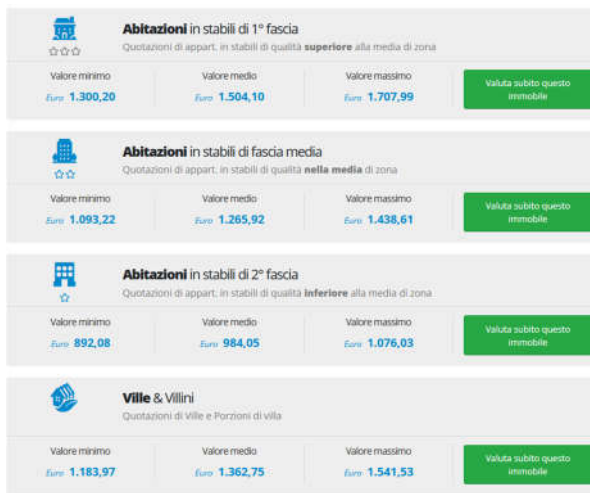
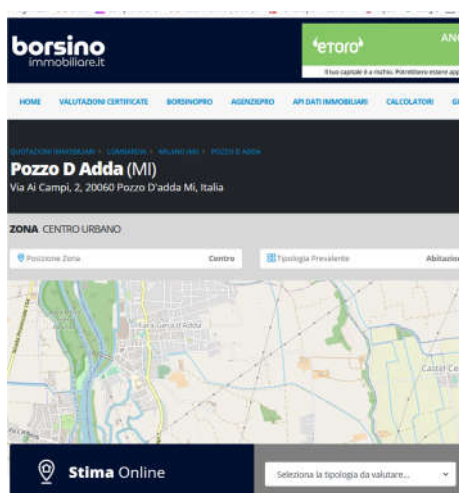
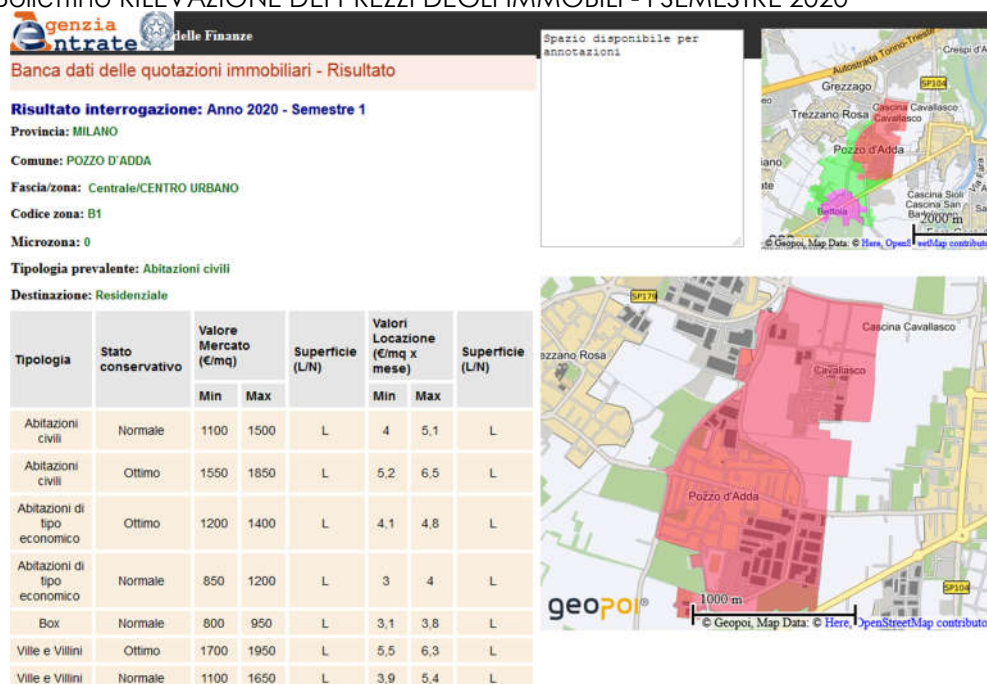
1. Segmentazione del mercato
2. Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive
3. Misurazione delle superfici
4. Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative
5. Il Metodo del confronto di mercato (MCA)

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni in diminuzione o in aumento.

Fonti di informazioni

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano
- Agenzie immobiliari
- osservatori del mercato di:
 - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate - I SEMESTRE 2020
 - Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI - I SEMESTRE 2020



Preso atto delle indagini di mercato relative ad **unità immobiliari a destinazione residenziale**, considerati tutti gli elementi sopra descritti si ritiene possa essere determinato un dato di **prezzo medio unitario di mercato del bene trasformato** al mq (**superficie commerciale lorda**) pari a circa

1.450,00 €/mq

VALORE DI MERCATO TRASFORMATO

Si riportano di seguito gli **elementi significati considerati al fine della determinazione del valore di mercato del bene trasformato VM** per la determinazione del VALORE ATTUALE DI MERCATO dell'intero compendio

- prezzo medio unitario di mercato del bene trasformato **1.450,00 €/mq** per le unità a destinazione residenziale
- aumento di SLP per mq 59** derivante dalla possibilità di effettuare il cambio d'uso del P1 del deposito censito al foglio 2, mappale 80, sub 4 come da prescrizioni di PGT richiamate al paragrafo 7 che precede
- aumento della superficie da destinare a box** derivante dalla possibilità di effettuare il cambio d'uso del PT del deposito censito al foglio 2, mappale 80, sub 4 come da prescrizioni di PGT richiamate al paragrafo 7 che precede
- aumento della superficie del cortile comune** dovuta alla demolizione di tettoia e ripostiglio censiti al foglio 2, mappale 80, sub 4 come da prescrizioni di PGT richiamate al paragrafo 7 che precede. Da mq 560 a mq 579
- nuova superficie da destinare a sottotetti SPP** (senza permanenza di persone) pari a 306 mq
- possibilità di creare **6 unità abitative indipendenti** dotate di **6 autorimesse/posti auto coperti**

Si riporta di seguito la tabella di calcolo per la determinazione del **VALORE DI MERCATO TRASFORMATO VM**

DETERMINAZIONE SUPERFICI TOTALI DI INTERVENTO										DETERMINAZIONE DEL	
6 UNITA' IMMOBILIARI + 6 BOX + RIPOSTIGLIO										VALORE DI MERCATO	
										TOTALE BENE TRASFORMATO	
	CORPO	DESTINAZIONE	FOG	MAPP	SUB	LIVEL	SUPERF COMM MQ	RAPPORTO MERCANTILE %	SUPERFICI PRINCIPALE E SECONDARIE MQ - SEL	VALORE DI MERCATO MEDIO UNITARIO €/MQ	VALORE DI MERCATO €
ESISTENTE	A	ABITAZIONE	2	80	2	PT	180,00	100%	180,00	1.450,00	€ 261.000,00
	A	ABITAZIONE	2	80	2	P1	180,00	100%	180,00	1.450,00	€ 261.000,00
	A	RIPOSTIGLIO	2	81	1	PT	8,91	25%	2,23	1.450,00	€ 3.229,88
	B	ABITAZIONE	2	80	3	PT	67,00	100%	67,00	1.450,00	€ 97.150,00
	B	ABITAZIONE	2	80	3	P1	67,00	100%	67,00	1.450,00	€ 97.150,00
	D	BOX	2	81	2	PT	12,18	50%	6,09	1.450,00	€ 8.830,50
	G	BOX	2	81	5	PT	20,80	50%	10,40	1.450,00	€ 15.080,00
		SCALA COMUNE	2	80		PT/P1	30,00	15%	4,50	1.450,00	€ 6.525,00
		BALLATOIO COMUNE	2	80		P1	30,55	15%	4,58	1.450,00	€ 6.644,63
PROGETTO		AREA COMUNE	2	80		PT	579,00	15%	86,85	1.450,00	€ 125.932,50
	A-B-C	SOTTOTETTI SPP	2	80	4	P1	306,00	10%	30,60	1.450,00	€ 44.370,00
	C	ABITAZIONE	2	80	4	P1	59,00	100%	59,00	1.450,00	€ 85.550,00
	C	BOX DOPPIO	2	80	4	PT	59,00	50%	29,50	1.450,00	€ 42.775,00
	C	TETTOIA	2	80	4	PT	15,73	0%	0,00	1.450,00	€ -
	C	RIPOSTIGLIO	2	80	4	PT	3,27	0%	0,00	1.450,00	€ -
	C	WC ESTERNO	2	80	4	PT	0,00	0%	0,00	1.450,00	€ -
	E	BOX	2	81	3	PT	17,12	50%	8,56	1.450,00	€ 12.412,00
	F	BOX	2	81	4	PT	20,31	50%	10,16	1.450,00	€ 14.724,75
							1.655,87	MQ	746,47	VM	€ 1.082.374,25

COSTO DI TRASFORMAZIONE

Si riportano di seguito gli **elementi significati considerati al fine della determinazione del valore del costo di trasformazione totale KK** del compendio

- risanamento dell'area** da arbusti e rampicanti infestanti
- rimozione e smaltimento della copertura in **cemento amianto** del fabbricato censito al foglio 2 mappale 81 per mq complessivi 87 circa – e relative pratiche amministrative

- i) demolizione e smaltimento di tettoia e ripostiglio censiti al foglio 2, mappale 80, sub 4 come da prescrizioni di PGT richiamate al paragrafo 7 che precede.
- j) **CC** Costo di ristrutturazione dei fabbricati di cui ai mappali 81 e 81
- k) **ST** spese tecniche
- l) **CU** costi di urbanizzazione su corpi C-E-F
- m) **AL** allacci impiantistici su corpo C
- n) **SV** spese varie ed imprevisti
- o) **OF** oneri finanziari
- p) **PR** profitto dell'imprenditore
- q) **SC** spese commercializzazione

Quindi

$$KK = CC+ST+CU+AL+SV+OF+PR+SC = \text{€ } 624.239,28$$

VALORE DI MERCATO ATTUALE VMA

differenza tra il **valore di vendita del prodotto edilizio trasformato VM (determinato con MCA)** ed i costi della trasformazione **KK**.

In sintesi:

$$VMA = VM - KK = \text{€ } (1.082.374,25 - 671.408,21) = \text{€ } 410.966,04$$

dove:

VMA = valore di mercato attuale;

VM = valore di mercato del bene trasformato;

KK = costo della trasformazione.

Il **prezzo medio di mercato unitario attuale** risulta quindi dato da

$$\text{PMU attuale} = VMA / \text{Superficie commerciale totale attuale} = \text{€ } 410.966,04 / \text{mq } 689,85 = \text{€ /mq } 595,73$$

VALUTAZIONE BENI				
descrizione	sup. comm. lorda (m ²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m ²)	valore di mercato intero 1/1 €	valore di mercato di diritto e quota €
Appartamenti + depositi+ ripostigli+box+tettoia+area	689,85	595,73	€ 410.966,04	€ 410.966,04
CORPI A-B-C-D-E-F-G				
Lotto 1			€ 410.966,04	€ 410.966,04

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	
Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:	€ 410.966,04
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	-€ 20.548,30
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato ai paragrafi 4.3 e 7 che precedono	-€ 5.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 385.417,74

INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA

Libero: € 385.417,74
(piena proprietà 1/1)

arrotondato: € 385.000,00

10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non risulta o occupato

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota di proprietà di 1/1

CRITICITA' DA SEGNALARE

Si richiamano di seguito le criticità rilevate

- **Conformità urbanistica verificata - conforme**
effettuata verifica della preesistenza dei fabbricati e della perimetrazione delle unità immobiliari oggetto di stima in data antecedente 1° settembre 1967 oltre che della legittimità delle medesime a seguito del rilascio di Concessione edilizia n 32 del 02/08/1986 relativa ai mappali 80/81/82
- **Conformità edilizia parzialmente verificata – difforme**
Le unità residenziali, uniche visionate e verificate, risultano parzialmente difformi per demolizioni/esecuzioni di tavolati interni e cambi di destinazione d'uso dei locali effettuate pur nel mantenimento della destinazione abitativa principale
- **Conformità catastale parzialmente verificata – difforme**
Le unità residenziali, uniche visionate e verificate, risultano parzialmente difformi per demolizioni/esecuzioni di tavolati interni e cambi di destinazione d'uso dei locali effettuate pur nel mantenimento della destinazione abitativa principale
- **Il compendio risulta in un pessimo stato manutentivo**
- **segnalata la presenza di amianto** in copertura al fabbricato di cui al mappale 81
- **segnalata la presenza vegetazione infestante** che ostruisce l'accesso a parte dell'area cortilizia comune e a parte delle unità immobiliari

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Con Osservanza
Milano, 18/01/2021

L'Esperto Nominato
Arch. Elisabetta Nicoletti

ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA:

allegato_1_atto di provenienza.pdf

allegato_2_verbale di sopralluogo.pdf

Allegato_3A_ISTANZA ACCESSO AGLI ATTI AgE-locazioni.pdf

Allegato_3B_ESITO ACCESSO AGLI ATTI AgE-locazioni.pdf

allegato_4_documenti urbanistico edilizi.pdf

allegato_A_documenti ipocatastali - note estratte.pdf

allegato_B_documenti catastali.pdf

allegato_C_rilievo fotografico.pdf