

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 765,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale (comprensiva di oneri comunali e onorari professionali e lavori a completamento):	Nessuna
Riduzione per immobili locati -20%:	Nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese condominiali insolute nel biennio precedente	- € 216,74

**Giudizio di comoda divisibilità:** il bene non è divisibile.

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 14.318,26
Si arrotonda a:	€ 14.000,00

**LOTTO 10**  
**Box sito in Pozzo d'Adda loc. Bettola Via P. Nenni n. 3/d**  
**Foglio 5 particella 512 sub. 51**

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

Si tratta di un box singolo. Dal civico 3/d della via Nenni sia accede dalla rampa al piano interrato dove sono ubicati tutti i box. Il box è nel corsello principale in fondo a destra.

**A11.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **box** sito in Pozzo d'Adda in Via Nenni, al civico, 3/d  
Composto da unico ambiente.  
L'unità immobiliare sviluppa una superficie catastale di mq **21,00**.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

CIR IMMOBILIARE s.r.l. CF 03289530960 proprietà per 1/1

**Descrizione box:**

**Fg. n. 5; Mapp. n. 512, Sub.51**, Cat C/6 classe 4; mq 21; posto al piano S1; Via P. Nenni, SNC R.C. 65,07

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

box sub. 52; corsello comune; terrapieno; terrapieno e sub. 2.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Caratteristiche zona:** l'immobile si trova nel Comune di Pozzo d'Adda in zona suburbana Bettola.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale.

**Servizi offerti dalla zona:** supermercato (ottimo), cinema (buono), farmacie (ottimo), municipio (ottimo), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (sufficiente), carabinieri (buono), scuola materna (ottimo), scuola primaria (ottimo), scuola secondaria di I grado (buono), scuola secondaria di II grado (sufficiente), ospedale (sufficiente), spazi verdi Aree Agricole (sufficiente). La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici (Km):** discreti (Bus Z310) per Gessate a 330 m.

## 3. STATO DI POSSESSO

Locato a terzi con contratto annuale, si considera libero.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

**4.1.1. Conformità urbanistico-edilizia:** per l'immobile risultano presentate le seguenti pratiche: Permesso di Costruire n. 76/2009 DIA in variante finale n. 74/2011.

I beni corrispondono a quanto depositato in atti.

Pertanto il bene è conforme.

**4.1.2. Conformità catastale:** conforme.

**4.1.3. Agibilità:** non presente per inadempienza convenzione

### 4.2. Gravami

**4.2.1. Ipoteca volontaria iscritta il 4.4.2011 nn. 9693** e relativo frazionamento del 28 ottobre 2011 rep. 384506/22733 per € 6.600.000,00 a favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BINASCO – CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA sede Binasco

ed a carico della società

CIR IMMOBILIARE S.R.L. sede Trezzano Rosa

A garanzia del mutuo condizionato di originari € 3.300.000,00 in linea capitale e da rimborsare in anni 21 (anni 20 a partire da periodo di preammortamento di mesi 12 a partire dalla data della stipula).

L'ipoteca grava sull'intero della piena proprietà del bene immobile in Comune di Pozzo D'Adda costituito da terreno censito nel Catasto Terreni al foglio 5 **mappale 478** ora foglio 5 mappale 512 subalterni da 1 a 89 estremi inclusi.

Per il subalterno in questione il frazionamento è al lotto 42.

**Relativamente ad esso la quota capitale è di 19.800,00 € e la quota ipoteca di 39.600,00 €**

### 4.2.2. Pignoramento

TRASCRIZIONE CONTRO del 11/05/2022 - Registro Particolare 44584 Registro Generale 66014

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 184 del 07/04/2022

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

## **5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **5.1 Attuali proprietari:**

In forza di atto di compravendita del 12.9.2007 nn. 5680/3099 di rep. del Notaio Fabio Gaspare Pantè di Milano, trascritto il 20.9.2007 ai nn. 141964/75143, la società **CIR IMMOBILIARE S.R.L.** sede Trezzano Rosa ha acquistato dalla società CARRERA S.R.L. sede Cassano D'Adda I seguenti beni immobili:  
In Comune di Pozzo D'Adda, terreno edificabile censito nel Catasto Terreni al foglio 5 mappale 478 ora mappale 512 oltre altri beni.  
L'immobile era dichiarato libero da gravami ipotecari (vedere allegata formalità)

### **5.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):**

5.2.1 In forza di atto di fusione di società per incorporazione del 28.9.2000 nn. 15309/2154 di rep. del Notaio Nicola Francesco Lupo Dubini di Milano, trascritto il 10.10.2000 nn. 92146/62284, la società CARRERA S.R.L. sede Cassano D'Adda L'immobile era dichiarato libero da gravami ipotecari

## **6. PRATICHE EDILIZIE:**

6.1 per l'immobile risultano presentate le seguenti pratiche: Permesso di Costruire n. 76/2009 DIA in variante finale n. 74/2011.

6.2 **Agibilità** non rilasciata per inadempienza convenzione.

## **Descrizione del bene Lotto 10**

### **Descrizione box**

Si tratta di un box singolo. Dal civico 3/d della via Nenni sia accede attraverso la rampa al piano interrato. Il box si trova nel corsello principale in fondo a destra. Lo stabile è ubicato in Pozzo d'Adda, via Nenni, 3/d in zona suburbana fraz. Bettola. L'edificio è di recente costruzione (2011) e si presenta in ottime condizioni. Le finiture sono di tipo normale. L'altezza dei locali è di 2,50 m. L'edificio è realizzato in cemento armato con copertura a falda. Le pareti sono al rustico. La basculante è in alluminio. Il box ha una superficie catastale di **m<sup>2</sup> 21,00**.

### **7. Spese condominiali insolute:**

L'immobile è amministrato dallo Studio Gatti s.n.c. con sede in Cernusco sul Naviglio (MI) che ha fornito le informazioni che seguono  
Millesimi di proprietà dell'immobile pignorato: 9,54  
Millesimi di riscaldamento: 0

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1° giugno al 31 maggio e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 172,00 €

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:  
**298,33 €**

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del \_\_\_\_\_ riguardanti \_\_\_\_\_  
gravanti sull'immobile per € **nessuna**

Cause in corso: **nessuna**

Eventuali problematiche strutturali: **nessuna**

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:**

### **8.1 Criterio di stima**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

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, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### **8.2. Fonti di informazioni**

1. Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - o O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2021
  - o Agenzie e colleghi di zona
  - o Borsino immobiliare settembre 2022

Si è fissato un valore di €/m<sup>2</sup> 850 pari circa alla media del valore medio OMI riferito a box (circa 875 €/m<sup>2</sup>), e il valore medio ricavabile da Borsino Immobiliare (1.312 € + 7% = circa 817 €/m<sup>2</sup>).

### **8.3. Valutazioni corpi**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario	Valore diritto e quota
<b>C6</b>	<b>Box</b>	21,00	€ 850,00	<b>€ 17.850,00</b>
				<b>€ 17.850,00</b>

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 892,50
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale (comprensiva di oneri comunali e onorari professionali e lavori a completamento):	Nessuna
Riduzione per immobili locati -20%:	Nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese condominiali insolute nel biennio precedente	- € 298,33

**Giudizio di comoda divisibilità:** il bene non è divisibile.

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 16.659,17
Si arrotonda a:	€ 17.000,00

**LOTTO 11**  
**Box sito in Pozzo d'Adda loc. Bettola Via P. Nenni n. 3/d**  
**Foglio 5 particella 512 sub. 53**

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

Si tratta di un box singolo. Dal civico 3/d della via Nenni sia accede dalla rampa al piano interrato dove sono ubicati tutti i box. Il box è nel corsello principale il terzultimo a destra partendo dal fondo del corsello.

**A12.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **box** sito in Pozzo d'Adda in Via Nenni, al civico, 3/d  
Composto da unico ambiente.  
L'unità immobiliare sviluppa una superficie catastale di mq **20,00**.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

CIR IMMOBILIARE s.r.l. CF 03289530960 proprietà per 1/1

**Descrizione box:**

**Fig. n. 5; Mapp. n. 512, Sub.53**, Cat C/6 classe 4; mq 20; posto al piano S1; Via P. Nenni, SNC R.C. 61,97

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

ascensore e box sub. 54; corsello comune; box sub. 52; cantina sub. 79 e corridoio cantina.