

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 71/2021

## LOTTO 16

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

**A** box singolo a POZZO D'ADDA Via Italia 5, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box singolo posto al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 240 cm. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 434 sub. 76 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: Via Ai Campi n. SC , piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: altra u.i.u., altra u.i.u., altra u.i.u., corsello di manovra comune

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>16,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 13.950,00</b>
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 12.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>30/04/2022</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa che le aree urbane identificate al foglio 1 mappale 432 sub. 1 e 2, risultano in catasto erroneamente intestate alla società fallita in quanto riconosciute quali aree di accesso ai box, comuni alla villetta trifamigliare edificata sull'area al foglio 1 mappale 433 (il sub. 1 del mappale 432) e al complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica con relative aree pertinenziali edificato sull'area al foglio 1 mappale 432 e 434 (il sub. 2 del mappale 432). Il tutto in forza di atto a rogito notaio Ovidio De Napoli di Segrate in data 24/07/2007 rep. n. 70348/13797, trascritto a Milano 2 in data 31/07/2007 ai nn.ri 124174/65364 e ai nn.ri 124175/65365, fatta avvertenza che i gravami risultano erroneamente trascritti anche su dette aree comuni

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

convenzione edilizia per l'attuazione del piano di lottizzazione, stipulata il 10/03/2005 a firma di notaio Ovidio De Napoli di Segrate ai nn. 65724/10680 di repertorio, registrata il 24/03/2005 a Milano 3 ai nn. 90 serie 1V, trascritta il 17/03/2005 a MILANO 2 ai nn. 37767/19151, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a mappali 357 - 368 - 370 - 372 - 209 - 361 - 362 - 363 - 364 - 365 - 366 del foglio 1.

Con successivo atto a rogito notaio Fabio Gaspare Pantè di Milano del 15/06/2005 rep. 1800, trascritto a Milano 2 il 28/06/2005 ai nn.ri 96051/48990, si è addivenuti alla corretta identificazione e rappresentazione grafica catastale del mappale 357 in forza di nuovo frazionamento approvato dall'agenzia del territorio di Milano in data 06/05/2005 n. 376063, a seguito dell'errata identificazione del suddetto mappale con punteggio nero nella tavola n. 6 allegata sotto la lettera C alla sopra citata convenzione. In forza del medesimo atto a rogito notaio Fabio Gaspare Pantè di Milano in data 15/06/2005 REP. n. 1800, i lottizzanti hanno dato esecuzione agli obblighi contenuto nell'art. 6 della sopra citata convenzione, trasferendo a favore del comune di Pozzo D'Adda le aree identificate con punteggio nero nella tavola n. 6 allegata sotto la lettera C alla sopra citata convenzione.

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, iscritta il 17/03/2005 a Milano 2 ai nn. 37770/8551, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 3.600.000,00 euro.

La formalità è riferita solamente a ipoteca gravante sull'originario mappale 366

ipoteca **volontaria**, iscritta il 11/01/2006 a Milano 2 ai nn. 3136/681, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 5.400.000,00 euro.

La formalità è riferita solamente a ipoteca gravante sull'originario mappale 366

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 25/11/2020 a Milano 2 ai nn. 134635/85913, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

pignoramento, trascritta il 05/01/2021 a Milano 2 ai nn. 533/272, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a pignoramento gravante su tutti i beni della società in fallimento ad eccezione del subalterno 88 del mappale 434 foglio 1

sentenza di fallimento, trascritta il 17/06/2021 a Milano 2 ai nn. 87505/59453, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

*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:	<b>€. 76,23</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 248,50</b>
Millesimi condominiali:	<b>0.79/1000</b>
Ulteriori avvertenze:	
Spese insolute, alla data del 30/09/2021, comprendenti anche i costi per le spese legali per recupero crediti verso la Società in fallimento, per tutte le proprietà interne nel condominio: 1.662,42	

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/03/2005), con atto stipulato il 10/03/2005 a firma di notaio Ovidio De Napoli di Segrate ai nn. 65726/10681 di repertorio, registrato il 01/03/2005 a Milano 3 ai nn. 2995 serie 1T, trascritto il 17/03/2005 a Milano 2 ai nn. 37769/19153.

Il titolo è riferito solamente a originario terreno al mappale 366

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di titoli ultraventennali ( fino al 23/03/2003)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (dal 23/02/1979 fino al 10/03/2005), con atto stipulato il 23/02/1979 a firma di notaio Carla Stipa coadiutore del notaio Renzo Pomini di Milano ai nn. 773000/10066 di repertorio, registrato il 06/03/1979 a Milano Atti Privati ai nn. 14627 serie II-A, trascritto il 12/03/1979 a Milano 2 ai nn. 16316/13832.

Il titolo è riferito solamente a terreno al mappale 188

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/18, in forza di denuncia di successione (dal 25/06/1980 fino al 10/03/2005), con atto stipulato il 25/06/1980 a firma di denuncia di successione, registrato il 22/12/1980 a Milano 2 ai nn. 8410.

Il titolo è riferito solamente a terreno al mappale 188

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/06/1990 fino al 10/03/2005), con atto stipulato il 27/06/1990 a firma di notaio Francesco Mancosu di Milano ai nn. 266320 di repertorio, trascritto il 26/07/1990 a Milano 2 ai nn. 62682/45105.

Il titolo è riferito solamente a terreno al mappale 83

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto in autentica (dal 05/04/1991 fino al 10/03/2005), con atto stipulato il 05/04/1991 a firma di notaio Alberto Benincori ai nn. 5670 di repertorio, registrato il 12/04/1991 a Milano ai nn. 8579 serie 2V, trascritto il 24/04/1991 a Milano 2 ai nn. 35542/27066.

Il titolo è riferito solamente a terreno al mappale 264

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di compravendita (dal 16/06/1998 fino al 10/03/2005), con atto stipulato il 16/06/1998 a firma di notaio Silvia D'Alonzo di Cernusco Sul Naviglio ai nn. 126221/8674 di repertorio, trascritto il 01/07/1998 a Milano 2 ai nn. 52325/38051.

Il titolo è riferito solamente a terreno al mappale 209

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di successione testamentaria (dal 23/03/2003 fino al 10/03/2005), con atto stipulato il 23/03/2003 a firma di successione testamentaria, trascritto il 04/11/2004 a Milano 2 ai nn. 158593/83331.

Il titolo è riferito solamente a terreno al mappale 88.

Testamento pubblicato con verbale a rogito notaio Ernesto Vismara in data 15/04/2003 rep. n. 47576.

Accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 2 in data 06/07/2005 ai nn.ri 101413/51742

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/18, in forza di convenzione edilizia con atto di redistribuzione di aree (dal 10/03/2005 fino al 10/03/2005), con atto stipulato il 10/03/2005 a firma di notaio Ovidio De Napoli di Segrate ai nn. 65724/10680 di repertorio, registrato il 24/03/2005 a Milano 3 ai nn. 90 Serie 1V, trascritto il 17/03/2005 a Milano 2 ai nn. 37768/19152.

Il titolo è riferito solamente a terreno all'originario mappale 366

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/18, in forza di convenzione edilizia con atto di redistribuzione di aree (dal 10/03/2005 fino al 10/03/2005), con atto stipulato il 10/03/2005 a firma di notaio Ovidio De Napoli di Segrate ai nn. 65724/10680 di repertorio, registrato il 24/03/2005 a Milano 3 ai nn. 90 Serie 1V, trascritto il 17/03/2005 a Milano 2 ai nn. 37768/19152.

Il titolo è riferito solamente a terreno all'originario mappale 366

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/18, in forza di convenzione edilizia con atto di redistribuzione di aree (dal 10/03/2005 fino al 10/03/2005), con atto stipulato il 10/03/2005 a firma di notaio Ovidio De Napoli di Segrate ai nn. 65724/10680 di repertorio, registrato il 24/03/2005 a Milano 3 ai nn. 90 Serie 1V, trascritto il 17/03/2005 a Milano 2 ai nn. 37768/19152.

Il titolo è riferito solamente a terreno all'originario mappale 366

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/18, in forza di convenzione edilizia con atto di redistribuzione di aree (dal 10/03/2005 fino al 10/03/2005), con atto stipulato il 10/03/2005 a firma di notaio Ovidio De Napoli di Segrate ai nn. 65724/10680 di repertorio, registrato il 24/03/2005 a Milano 3 ai nn. 90 Serie 1V, trascritto il 17/03/2005 a Milano 2 ai nn. 37768/19152.

Il titolo è riferito solamente a terreno all'originario mappale 366

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/18, in forza di convenzione edilizia con atto di redistribuzione di aree (dal 10/03/2005 fino al 10/03/2005), con atto stipulato il 10/03/2005 a firma di notaio Ovidio De Napoli di Segrate ai nn. 65724/10680 di repertorio, registrato il 24/03/2005 a Milano 3 ai nn. 90 Serie 1V, trascritto il 17/03/2005 a Milano 2 ai nn. 37768/19152.

Il titolo è riferito solamente a terreno all'originario mappale 366

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/18, in forza di convenzione edilizia con atto di redistribuzione di aree (dal 10/03/2005 fino al 10/03/2005), con atto stipulato il 10/03/2005 a firma di notaio Ovidio De Napoli di Segrate ai nn. 65724/10680 di repertorio, registrato il 24/03/2005 a Milano 3 ai nn. 90 Serie 1V, trascritto il 17/03/2005 a Milano 2 ai nn. 37768/19152.

Il titolo è riferito solamente a terreno all'originario mappale 366

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/18, in forza di convenzione edilizia con atto di redistribuzione di aree (dal 10/03/2005 fino al 10/03/2005), con atto stipulato il 10/03/2005 a firma di notaio Ovidio De Napoli di Segrate ai nn. 65724/10680 di repertorio, registrato il 24/03/2005 a Milano 3 ai nn. 90 Serie 1V, trascritto il 17/03/2005 a Milano 2 ai nn. 37768/19152.

Il titolo è riferito solamente a terreno all'originario mappale 366

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

D.I.A. N. **51/2005**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione villetta trifamigliare e 3 palazzine residenziali, presentata il 18/06/2005 con il n. 5137 prot. di protocollo, agibilità del 20/04/2007 con il n. 4320 prot. di protocollo

D.I.A. N. **79/2006**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Recupero dei sottotetti ai sensi della Legge Regionale, presentata il 04/08/2006 con il n. 7032 prot. di protocollo, agibilità del 20/04/2007 con il n. 4320 prot. di protocollo

D.I.A. N. **15/2007**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifiche interne degli appartamenti, modifiche esterne delle pensiline di ingresso, della copertura dei corpi scala, modifiche di alcuni box e cantine al piano interrato, presentata il 16/04/2007 con il n. 4315 prot. di protocollo, agibilità del 20/04/2007 con il n. 4320 prot. di protocollo



## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Storia Catastale.

Le unità immobiliari al mappale 432 sono state costituite e inserite in mappa in data 02/03/2007 prot. MI0168519 in atti in pari data (n. 1383.1/2007).

Le unità immobiliari al mappale 434 sono state costituite e inserite in mappa in data 05/03/2007 prot. MI0171572 in atti in pari data (n. 1407.1/2007).

I terreni ai mappali 432 e 434 su cui quanto in oggetto è stato edificato, derivano dalla soppressione del mapale 366 di are 45 ca 90 a seguito di frazionamento e tipo mappale del 14/02/2007 prot. MI0074569 in atti in pari data (n. 74659.1/2007), a sua volta derivante dal frazionamento del mappale 357 di ha 4 are 68 ca 18 in forza di variazione del 22/02/2005 prot. MI0878493 in atti in pari data (n. 878493.1/2004), con la quale sono stati soppressi gli originari mappali 83 - 88 - 188 - 209 - 264.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: rilevato pilastro sulla parete di destra e di sinistra in corrispondenza della serranda (per chi guarda il box)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica in sanatoria a livello condominiale

L'immobile risulta ..

Essendo una pratica a livello condominiale, non è possibile determinare costo complessivo, tale costo è stato considerato nella determinazione del valore immobiliare complessivo dell'unità stimata

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: rilevato pilastro sulla parete di destra e di sinistra in corrispondenza della serranda (per chi guarda il box)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento con procedura docfa dopo la presentazione di pratica in sanatoria a livello condominiale

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico incaricato (al netto degli oneri di Legge): €.400,00
- Diritti catastali (in vigore alla data della perizia): €.50,00

Essendo una pratica a livello condominiale, non è possibile determinare costo complessivo, tale costo è stato considerato nella determinazione del valore immobiliare complessivo dell'unità stimata

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN POZZO D'ADDA VIA ITALIA 5

**BOX SINGOLO**

## DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a POZZO D'ADDA Via Italia 5, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box singolo posto al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 240 cm. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 434 sub. 76 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: Via Ai Campi n. SC , piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: altra u.i.u., altra u.i.u., altra u.i.u., corsello di manovra comune

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*Estratto mappa catastale (fuori scala)*



*Vista aerea (fuori scala)*

## COLLEGAMENTI

autostrada distante circa 5 km - Autostrada A4

autobus distante Circa 2 km - Autolinee Net Z311

nella media   
nella media 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media



stato di manutenzione generale:

nella media



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo composto da vano unico, posto al primo piano interrato di edificio di civile abitazione; l'edificio è stato realizzato ai primi anni del 2000, è composto da complessivi 4 piani fuori terra adibiti a residenza e da un piano interrato ove sono posti i vani cantina e le autorimesse.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è normale; pavimentazione in battuto di cemento, pareti perimetrali confinanti con altre u.i.u. in blocchetti di cemento tipo bolognini e/o cemento armato, pareti perimetrali confinanti con terrapieno in C.A., serranda di ingresso metallica del tipo basculante.

La posizione del contesto è in zona semiperiferica del comune di Pozzo D'Adda; trattandosi di un comune di limitate dimensioni, il centro cittadino è a poca distanza è facilmente raggiungibile.

#### 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
Box singolo	16,00	x	100 %	=	16,00
<b>Totale:</b>	<b>16,00</b>				<b>16,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 04/03/2016

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 654/2013

Descrizione: Alloggio di circa mq. 74 posto al piano terra con giardino di pertinenza e cantina, composto da ingresso/soggiorno con angolo cottura e balcone, due camere ed un locale bagno., 1

Indirizzo: Via Italia, 3 Pozzo D'adda, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 53.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 105.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 51.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 112.00 m

Numero Tentativi: 5

##### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/07/2016

Fonte di informazione: FALLIMENTO, 54/2015

Descrizione: APPARTAMENTO di mq 34,75, al p.t., locale con zona cottura, servizio igienico e disimpegno, piccola area cortilizia adibita a passaggio; doppio ingresso, uno indipendente dall'area cortilizia e uno dal vano scala condominiale, oltre ad ampio BOX SINGOLO di mq 26,00, al p. 1° cantinato. , 3

Indirizzo: Via P.E. TAVIANI, 25/29 Pozzo D'adda, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 31.600,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 52.790,63 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 30.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 308.00 m

Numero Tentativi: 3

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/05/2019

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 2791/2011

Descrizione: APPARTAMENTO piano terzo tre locali servizi con cantina e box., 1

Indirizzo: Via Unione Europea 10 CAP 20060 Pozzo d'Adda, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 191.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 69.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 361.00 m

Numero Tentativi: 3

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/05/2016

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 623/2013

Descrizione: Appartamento di mq. 94 al PT con piccola area di pertinenza, composto da soggiorno con angolo cottura, 2 camere da letto, bagno, disimpegno e ripostiglio. Box singolo di mq. 20, al piano seminterrato., 1

Indirizzo: Via Alessandro Manzoni, snc Pozzo D'adda, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 137.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 65.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 483.00 m

Numero Tentativi: 5

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/01/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 562/2013

Descrizione: Abitazione di circa mq. 87, posta al piano primo, costituita da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, due bagni, 3 camere da letto ed un balcone. Box al piano interrato di mq.22. , 1

Indirizzo: Via Madre Teresa di Calcutta, 6 Pozzo D'adda, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 81.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 75.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 75.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 513.00 m

Numero Tentativi: 6

#### COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/01/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 562/2013

Descrizione: Box per auto al piano interrato di circa mq. 21. , 2

Indirizzo: Via Madre Teresa di Calcutta, 6 Pozzo D'adda, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 5.260,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 7.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 7.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 513.00 m

Numero Tentativi: 6

#### COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/01/2022

Fonte di informazione: Immobiliare DUEA Vaprio D'Adda

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Dei Campi

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo: 12.000,00 pari a 923,08 Euro/mq

#### COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/01/2022

Fonte di informazione: Planet Immobiliare s.r.l. Trezzano Rosa

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Madre Teresa di Calcutta

Superfici principali e secondarie: 25

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 600,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/01/2022

Fonte di informazione: Viemme Servizi Immobiliari Gorgonzola

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Paolo Emilio Taviani

Superfici principali e secondarie: 11

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.000,00 pari a 727,27 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata a corpo

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **14.400,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 14.400,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 14.400,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dell'unità immobiliare è stata eseguita tenendo come riferimento i prezzi al metro quadrato.

I valori determinati hanno tenuto in considerazione il comune di appartenenza, lo stato di conservazione dell'immobile alla data del sopralluogo e la superficie dello stesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Pozzo D'Adda, agenzie: Agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Banca dati OMI, ed inoltre: Annunci immobiliari

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	16,00	0,00	14.400,00	14.400,00
				<b>14.400,00 €</b>	<b>14.400,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile non è comodamente divisibile.

#### OSSERVAZIONI E/O PRECISAZIONI DEL PERITO.

- Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data di accesso;
- La situazione urbanistica è stata relazionata dal sottoscritto in funzione delle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico

comunale. In particolare nel caso di non conformità di parti condominiali o tutto il condominio di cui fa parte l'u.i.u. oggetto di stima, poiché le competenze del C.T.U. sono limitate alla u.i.u. eseguita;

- La valutazione è intesa a corpo;
- Gli enti immobiliari compravenduti, vengono venduti ed accettati a corpo, nello stato di fatto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive;
- Prima di procedere all'acquisto dell'immobile, gli interessati dovranno visionarlo ed evidenziare eventuali incongruenze da quanto relazionato a quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo.

Tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive, relative all'immobile risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 450,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 13.950,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **10 %** 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: **€. 1.395,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 55,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 12.500,00**