

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**RG. 941 /2023**

Giudice delle Esecuzioni: **dr.ssa Caterina TRENTINI**

RELAZIONE DI STIMA – integrazione 10/04/2024

in Pozzo d'Adda – frazione di Bettola

via Peppino Impastato n. 9 - *Residenza Ariete*

**allegato n. 6 copia per pubblicazione**

LOTTO 1: piena proprietà di appartamento

LOTTO 2: piena proprietà di appartamento

LOTTO 3: piena proprietà di appartamento e box

LOTTO 4: piena proprietà di box

LOTTO 5: piena proprietà di box

LOTTO 6: piena proprietà di box

LOTTO 7: piena proprietà di box



**Esperto alla stima:** Arch. Sabrina Greco  
**Studio in:** Via Principe Eugenio 41 - 20155 Milano  
**Email:** [sabrinagreco.arch@gmail.com](mailto:sabrinagreco.arch@gmail.com)

## INDICE SINTETICO

**Dati Catastali** - Beni in Pozzo d'Adda via Peppino Impastato n. 9

<b>Lotto 1</b>	Categoria: A3 [abitazione di tipo economico]
pag. 2	Dati Catastali: foglio 4 particella 439, subalterno 21
<b>Lotto 2</b>	Categoria: A3 [abitazione di tipo economico]
pag. 15	Dati Catastali: foglio 4 particella 439, subalterno 20
<b>Lotto 3</b>	Corpo A) Categoria: A3 [abitazione di tipo economico]
pag. 28	Dati Catastali: foglio 4 particella 439, subalterno 24
	Corpo B) Categoria: C6 [Autorimessa]
	Dati Catastali: foglio 4 particella 439, subalterno 44
<b>Lotto 4</b>	Categoria: C6 [Autorimessa]
pag. 43	Dati Catastali: foglio 4 particella 439, subalterno 36
<b>Lotto 5</b>	Categoria: C6 [Autorimessa]
pag. 53	Dati Catastali: foglio 4 particella 439, subalterno 32
<b>Lotto 6</b>	Categoria: C6 [Autorimessa]
pag. 63	Dati Catastali: foglio 4 particella 439, subalterno 30
<b>Lotto 7</b>	Categoria: C6 [Autorimessa]
pag. 72	Dati Catastali: foglio 4 particella 439, subalterno 37

<b>Stato occupativo</b>	Liberi lotti nn. 2, 5, 6, 7
	Occupati con titolo lotti nn. 1, 3, 4
<b>Contratti di locazione in essere</b>	Si per i lotti nn. 1, 3, 4
<b>Comproprietari</b>	No

**Prezzo per l'intero al netto delle decurtazioni**

<b>Lotto 1</b>	da libero:	€ 101.000,00	da occupato:	€ 85.000,00
<b>Lotto 2</b>	da libero:	€ 101.000,00		
<b>Lotto 3</b>	da libero:	€ 117.000,00	da occupato:	€ 99.000,00
<b>Lotto 4</b>	da libero:	€ 28.000,00	da occupato:	€ 23.000,00
<b>Lotto 5</b>	da libero:	€ 20.000,00		
<b>Lotto 6</b>	da libero:	€ 14.500,00		
<b>Lotto 7</b>	da libero:	€ 28.000,00		

**LOTTO 01** abitazione**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Pozzo d'Adda (MI) via Peppino Impastato n. 9, appartamento su due livelli collegati internamente con scala retta, composto al primo piano da bagno, cucina e ampio locale oltre a due balconi; al piano sottotetto due locali (senza abitabilità) e bagno (abusivo) oltre balcone e disimpegno. A parte di complesso condominiale denominato "Ariete".

<https://www.google.it/maps/place/Via+Peppino+Impastato,+9,+20060+Pozzo+d'Adda+MI/@45.5650703,9.4879941,290m/data=!3m2!1e3!4b1!4m6!3m5!1s0x4786b4c9b6eace3f:0xf8702bd87ab8a1a6!8m2!3d45.5650684!4d9.4892796!16s%2Fg%2F11c25civj8?entry=ttu>

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili di

██

Comproprietari: nessuno

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Pozzo d'Adda come segue: (all. 7)**

Intestati:

██

Proprietà per 1/1

dati identificativi: **Foglio: 4 Particella: 439 Sub.: 21**

dati classamento:

cat. A/3 classe 4 consistenza 3,5 vani Sup. cat.: 69 mq escluse aree scoperte 67 mq

R.C. Euro 177,14

Indirizzo: VIA S. ELISABETTA n. SNC Scala A Piano 1-2;

Dati derivanti da:

- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 24/05/2011 Pratica n. MI0490476
- COSTITUZIONE del 09/07/2010 Pratica n. MI0538691, in atti dal 09/07/2010
- Immobile generato con soppressione del Foglio 4 Particella 420 (già Particella 315)

Mappali Terreni Correlati: Foglio 4 - Particella 439

Planimetria catastale: data di presentazione 24/05/2011, prot. n. MI0490476

**1.4. Coerenze**

Da nord in senso orario: altra proprietà (sub. 22), pianerottolo e scala comune, prospetto su passaggio pedonale comune e giardino di altra proprietà, altra proprietà (sub. 20), giardino di altra proprietà

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

- L'indirizzo attuale dei beni oggetto di procedura è via Peppino Impastato n. 9

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Pozzo d'Adda (MI)

Fascia/zona: frazione di Bettola

Destinazione: residenziale estensiva, di recente edificazione

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la frazione di Bettola è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria; però non sono state realizzate tutte le opere previste dalla convenzione urbanistica per l'ampliamento dell'area urbanizzata di via Sant'Elisabetta e via Peppino Impastato.

Servizi offerti dalla zona: a Pozzo d'Adda Milanese sono presenti tutti i servizi urbani; nelle immediate vicinanze si trovano a circa 500 m. asilo e piccoli esercizi commerciali; a circa 700 m. scuola materna, bocciofila, casa di riposo, parrocchia

L'immobile dista circa 600 m. dalla fermata della autolinea Z311 Gessate (M2)-

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Unità immobiliare a parte di complesso condominiale denominato "Ariete" costituito da due palazzine di due piani fuori terra, un piano interrato e un piano sottotetto, per complessivi n. 19 alloggi; edificato all'inizio degli anni 2000.

- struttura: in c.a.;
- copertura: a falde;
- facciate: intonacate e tinteggiate di colore mattone, balconi e pilastri esterni rivestiti con mattoni a vista;
- accesso: da strada mediante vialetto pedonale condominiale, all'appartamento mediante scala condivisa con il vicino;
- scala comune: a doppie rampe parallele;
- ascensore: assente;
- portineria: assente;
- riscaldamento: teleriscaldamento;
- impianto citofonico: presente;
- condizioni generali dello stabile: buone

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

Appartamento su due livelli (piano primo e sottotetto) collegati internamente con scala retta, composto al primo piano da bagno, cucina e ampio locale oltre a due balconi; al piano sottotetto da due locali e bagno oltre balcone. I locali al piano sottotetto presentano abusi edilizi, si veda il punto 7 della presente relazione.

- esposizione: doppia. A nord-est due balconi al piano primo e sottotetto e su questi due locali, a sud-ovest al piano primo il bagno e un balcone con la cucina, al piano sottotetto un locale e il bagno;
- pareti: rifinite al civile e tinteggiate con effetto spatolato ad eccezione di bagni e cucina dove è presente un rivestimento in ceramica;
- pavimenti: in ceramica;

- serramenti esterni: in legno con vetro doppio, oscurati da persiane a battente;
- serramenti interni: porte in legno tamburato a battente;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: a pavimento, scaldasalviette nei bagni;
- servizio igienico: presenti n. 2 bagni finestrati con vaso, bidet, lavabo, vasca e doccia;
- impianto di condizionamento: assente;
- portoncino di accesso: blindato;
- altezza dei locali: piano primo m. 2,70 circa, piano sottotetto minimo m. 2,60 massimo m. 3,67 circa;
- condizioni generali: buone (sono presenti segni di infiltrazioni in un balcone, non è stata posata la ringhiera di protezione lungo la scala interna);

Nota: il piano sottotetto nella documentazione edilizia approvata è identificato come ripostiglio e non risulta abitabile.

#### **2.4. Breve descrizione della zona**

La zona ha prevalente destinazione residenziale con una edificazione estensiva. L'area nell'immediato intorno è in attesa di trasformazione.

#### **2.5. Certificazioni energetiche:**

L'unità immobiliare è censita al catasto energetico con un certificato scaduto nel 2020

#### **2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Presenti, allegati alla richiesta di agibilità/abitabilità rilasciata nel 2011

#### **2.7. Certificazione di idoneità statica**

Presente certificato analogo con data 29/10/2009, allegato alla richiesta di agibilità/abitabilità

### **3. STATO OCCUPATIVO**

#### **3.1. Detenzione del bene**

Sopralluogo effettuato in data 31/01/2024. Gli immobili risultavano occupati con titolo opponibile alla procedura, dal sig. Michele Accadia cf CCDMHL64L091158A.

#### **3.2. Esistenza contratti di locazione (all. 5)**

Come comunicato dall'Agenzia delle Entrate con risposta registrata con numero 7434 e data 10/01/2024, la proprietà risulta dante causa per l'unità immobiliare in oggetto con contratto di locazione del tipo 4+4 stipulato in data 08/10/2020 e registrato in data 26/10/2020, con validità dal giorno 15/11/2020. Canone annuale di euro 7.200 da versare con rate mensili di euro 600 oltre spese condominiali.

### **4 PROVENIENZA (all. 2)**

#### 4.1. Attuali proprietari

Proprietà per 1/1

In forza di: **conferimento in società**, Notaio Vacirca Giovanni atto del 18/06/2020 rep. n. 163127 /73300; trascritto a Milano 2 in data 25/06/2020 - Registro Particolare 39725 Registro Generale 64572

Contro

#### 4.2. Precedenti proprietari (si riporta come da relazione notarile in atti)

- A [REDACTED] è pervenuto per atto di **compravendita** Notaio Patanè Francesco Luigi del 31/07/ 2008 repertorio n. 27545/4173; trascritto a Milano 2 in data 13/08/2008 - Registro Particolare 62636 Registro Generale 110474.  
Per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, relativi all'immobile riportato in NCT a Foglio 4 Particella 420 (già Particella 315), soppresso che genera l'ente urbano riportato in NCT a Foglio 4 Particella 439 su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura.  
Contro [REDACTED]
- A [REDACTED] per **successione** in morte di [REDACTED] deceduto il 18/06/2005, Repertorio n. 311/2006 del 16/05/2006, trascritta a Milano 2 in data 18/09/2008 - Registro Particolare 82204 Registro Generale 132621  
Accettazione Tacita di Eredità Notaio Patanè Francesco Luigi del 18/12/2006 repertorio n. 25287 /2909, trascritta a Milano 2 in data 19/01/2017- Registro Particolare 5084 Registro Generale 9888  
Per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, relativi all'immobile riportato in NCT a Foglio 4 Particella 315, soppresso che genera l'ente urbano riportato in NCT a Foglio 4 Particella 439 su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura.  
Contro [REDACTED]
- Al ventennio i beni erano di [REDACTED] in virtù di:
  - atto di **compravendita** Notaio Fantasia Sergio del 10/03/1967 repertorio n. 33174; trascritto a Milano 3 in data 08/04/1967 - Registro Generale 22661  
Contro [REDACTED]
  - atto di **divisione** Notaio Giuliani Alessandro del 15/09/1970 repertorio n. 19939/4695, trascritto a Milano 3 in data 12/10/1970 - Registro Generale 61926  
Contro e a favore di [REDACTED], ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Pozzo D'adda (MI) di cui alla procedura

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 7)

Dal certificato notarile in atti, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate (elenco sintetico per immobili e nominativo) in data 02/04/2024 si evince:

#### 5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni

nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

**Misure Penali**

nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

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

nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

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

I beni oggetto di relazione sono ricompresi nel perimetro del Piano Integrato di Intervento "lotto funzionale 2" denominato "PL 8" oggetto della **convenzione urbanistica** stipulata con atto in data 12/05/2008 notaio Francesco Luigi Patanè repertorio n. 27139/3951

trascritto a Milano 2 il 23/06/2008 - Registro Particolare 45182 Registro Generale 80933 (si veda nota allegata)

Eventuali note: nessuna

**5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

**Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta il 06/05/2009 - Registro Particolare 10604 Registro Generale 54823, concessione a garanzia di mutuo condizionato atto Notaio Patanè Francesco Luigi repertorio n. 28332/4567 del 10/04/2009

A favore di Banca Popolare Di Intra S.p.a. con sede in Verbania C.F. 00118720036 contro [REDACTED] sopra generalizzata

importo ipoteca € 3.807.000,00 di capitale € 2.115.000,00, durata 17 anni

Grava sul Foglio 4 Particella 420, originario degli immobili attuali al Foglio 4 Particella 439 e oggetto della presente procedura

- o Annotazione ad Iscrizione, **frazionamento in quota** iscritta il 27/10/2010 - Registro Particolare 22502 Registro Generale 131785, atto Notaio Patanè Francesco Luigi repertorio n. 30176/5571 del 15/10/2010, per l'immobile identificato al Foglio 4 Particella 439 sub. 21 importo ipoteca € 171.000,00 di capitale € 95.000,00
- o Sono presenti annotazioni per restrizioni di beni relative a immobili estranei alla presente procedura

**Ipoteca volontaria** iscritta il 12/11/2015 - Registro Particolare 20177 Registro Generale 112566, concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Vacirca Giovanni Repertorio 148831/61928 del 29/10/2015

A favore di Banca Popolare Di Sondrio-società Cooperativa Per Azioni con sede in Sondrio C.F. 00053810149 contro [REDACTED]

importo ipoteca € 935.000,00 di capitale € 550.000,00, durata 8 anni

Grava, tra gli altri, sugli immobili oggetto della presente procedura

- o Sono presenti annotazioni per restrizioni di beni relative a immobili estranei alla presente procedura

**Pignoramenti**

**Pignoramento** del 26/09/2023 rep. 2846 trascritto il 26/10/2023 - Registro Particolare 100729 Registro Generale 144198

A favore di Amco-asset Management Company S.p.a. con sede in Milano

contro [REDACTED]

Grava sulla quota di 1/1

□ **Altre trascrizioni**

nessuna

**5.3. Eventuali note/osservazioni**

nessuna

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da 'M.G. s.r.l.' che ha fornito le informazioni che seguono.

Millesimi di proprietà di pertinenza dell'immobile pignorato: 41,759 per proprietà generale

### **6.1. Spese di gestione condominiale**

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1 novembre al 31 ottobre.

Spese ordinarie annue di gestione immobile da preventivo 2023-2024 circa € 2250 comprensive di riscaldamento, da consuntivo 2022-2023 circa € 1.260.

Spese condominiali non pagate nell'esercizio 2023-24 euro 1.417,97 per la presente unità, insolvenze per spese ordinarie riferite a tutto il condominio circa euro 22.650

Eventuali spese straordinarie deliberate e non scadute: manutenzione straordinaria cancello box, grava solo sulle autorimesse

Eventuali spese straordinarie deliberate, scadute e insolute: € 2.668 per collegamento al teleriscaldamento

Cause in corso: nessuna segnalata, però sono state avviate operazioni di recupero dei crediti mediante n. 4 decreti ingiuntivi

Eventuali problematiche ulteriori:

Nel corso del 2023 il condominio è passato dal riscaldamento a gas metano al teleriscaldamento, da quanto riferito dall'Amministratore per le vie brevi l'impianto non sarebbe ad oggi pienamente efficiente, si consiglia di rivolgersi all'Amministratore per ulteriori ragguagli.

Inoltre si precisa che:

- l'ingresso pedonale e il locale contatori identificati con il mappale 439 sub. 1 (beni comuni non censibili) sono comuni a tutti i subalterni del mappale 439;

- la scala d'accesso al piano interrato, la rampa e il corsello di accesso alle autorimesse, il locale tecnico e il locale immondizia identificati con il mappale 439 sub. 2 (beni comuni non censibili) sono comuni esclusivamente ai subalterni dal n. 8 al 12, dal 19 al 22, dal 27 al 36 nonché al sub. 47 del mappale 439;

- la scala d'accesso al piano interrato, la rampa e il corsello di accesso alle autorimesse, il locale tecnico e il locale immondizia identificati con il mappale 439 sub. 3 (beni comuni non censibili) sono comuni esclusivamente ai subalterni dal 13 al 18, dal 23 al 26 e dal 37 al 46 del mappale 439;

- la scala "A" identificata con il mappale 439 sub. 4 (bene comune non censibile) è comune esclusivamente ai subalterni 19 e 20 del mappale 439;

- la scala "B" identificata con il mappale 439 sub. 5 (bene comune non censibile) è comune esclusivamente ai subalterni 21 e 22 del mappale 439;

- la scala "C" identificata con il mappale 439 sub. 6 (bene comune non censibile) è comune esclusivamente ai subalterni 23 e 24 del mappale 439;

- la scala "D" identificata con il mappale 439 sub. 7 (bene comune non censibile) è comune esclusivamente ai subalterni 25 e 26 del mappale 439.



Si segnala inoltre 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.

## 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

## 6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non accessibile

# 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo del 01/09/1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto ricade nel Piano Integrato di Intervento "lotto funzionale 2" denominato "PL 8" ed è inserito nel vigente PGT del Comune di Pozzo d'Adda e risulta conforme agli strumenti pianificatori.

E' stata presentata richiesta di accesso atti edilizi allo sportello SUE in modalità telematica in data 08/02/2024, i documenti sono stati acquisiti in data 28/03/2024.

## 7.1. Pratiche edilizie:

- Denuncia di Inizio Attività edilizia PE n.56/08 prot. n. 7959 in data 14/07/2008,
  - Variante n.49/2010 prot. n. 5856 in data 03/06/2010
  - Fine lavori relativi ai fabbricati "A" e "B" in data 19/07/2010, come da comunicazione presentata in data 22/07/2010 e abitabilità-agibilità dichiarata con provvedimento prot. n. 7804 in data 05/02/2011 per PE n. 56/08 e n. 49/2010
- Comunicazione Inizio Lavori n. 36/2011 prot. n. 5662 in data 21/05/2011

## 7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'immobile risultava non conforme al progetto depositato, come da elenco che segue:

- a) Piano primo: la cucina è stata realizzata nel locale identificato come camera dalla pratica edilizia depositata, il muro di separazione tra camera e cucina con la relativa porta non sono presenti;
- b) Piano sottotetto: nella pratica edilizia depositata i locali sono "NON abitabili", è quindi ammessa la presenza di ripostigli ma non quella di camere, bagno, impianto di riscaldamento;
- c) Piano sottotetto: nella pratica edilizia depositata le altezze interne dichiarate sono minori, in fatto l'altezza media è superiore ai m. 2.69 (altezza massima dichiarata m. 3.30, altezza rilevata m. 3.65 circa);
- d) Le opere di urbanizzazione esterne previste dal PII e dalla convenzione trascritta non sono state completate

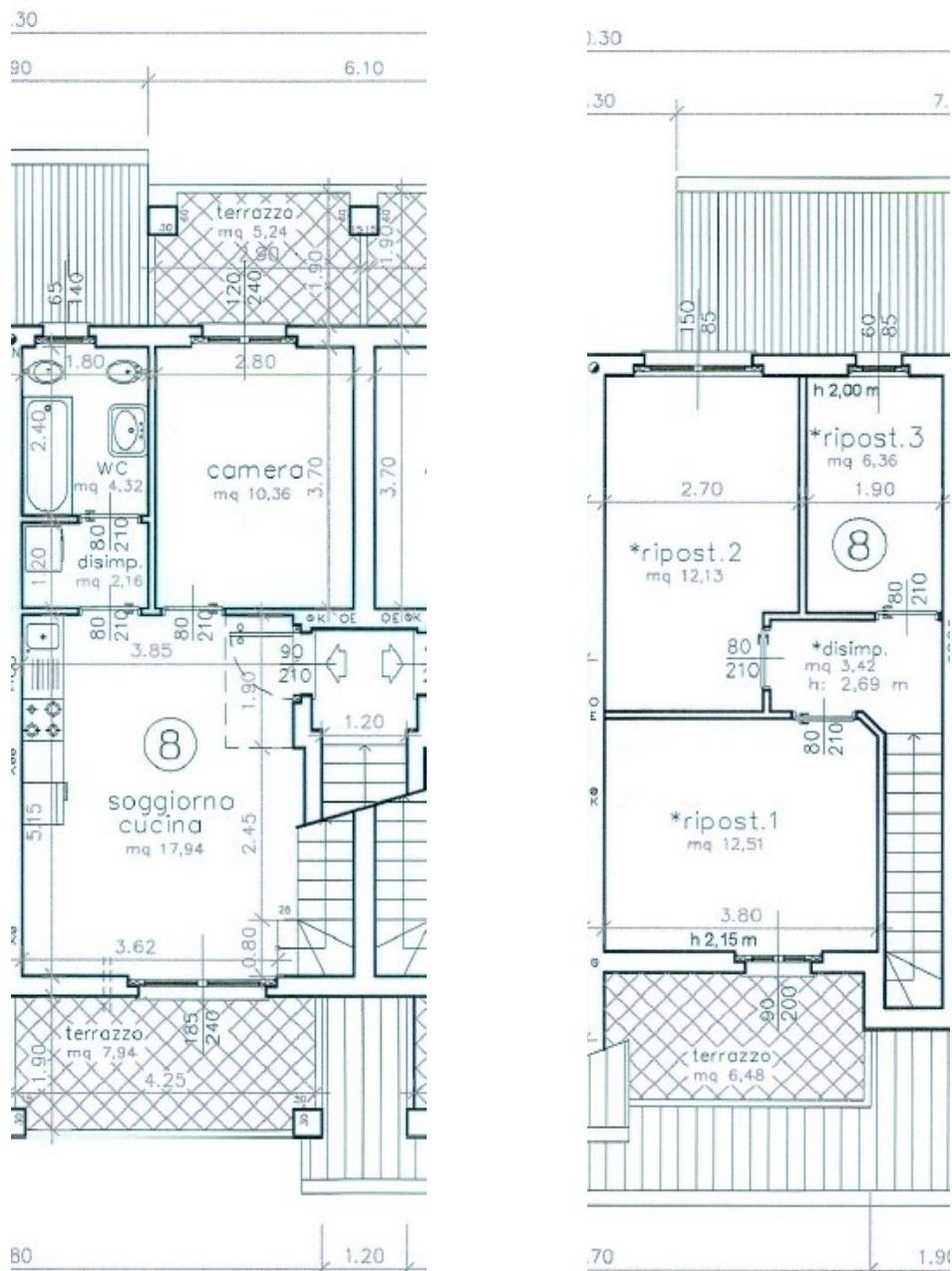
Punto a) L'abuso è sanabile mediante ripristino dello stato autorizzato o presentando una pratica edilizia in sanatoria o "CILA TARDIVA" ex articolo 6bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/2001.

Punto b) L'abuso è sanabile mediante ripristino dello stato autorizzato e quindi rimuovendo gli impianti idraulico e di riscaldamento. In alternativa l'aggiudicatario potrà valutare la possibilità di presentare una domanda di recupero del sottotetto ai fini abitativi, incaricando un tec-

nico abilitato e avviando un confronto con i tecnici del Comune tenendo conto anche degli abusi di cui al punto seguente.

Punto c) Non è possibile sanare l'abuso completamente. Nel caso in cui l'ufficio tecnico comunale accertasse che la demolizione della parte abusiva non sia possibile senza compromettere la parte assentita, il dirigente o il responsabile dell'ufficio potrà irrogare una sanzione pecuniaria e quindi la fiscalizzazione dell'abuso. La fiscalizzazione non equivale ad una sanatoria edilizia. In alternativa, previo incarico ad un tecnico e confronto con l'ufficio tecnico del Comune, si potrà valutare la possibilità di sanatoria edilizia utilizzando la cubatura residua del PII e corrispondendo gli oneri urbanistici, il contributo di costruzione e l'oblazione relativa. Un'ulteriore possibilità è sanare le opere interne riportando l'altezza media dei locali all'altezza indicata nella pratica edilizia (h. minore di m. 1,69) con la realizzazione di un controsoffitto; rimane però l'irregolarità nell'altezza complessiva dell'edificio.

Punto d) La difformità riguarda tutta l'area interessata dal PII, si consiglia di rivolgersi all'amministratore del condominio affinché prenda contatti con gli uffici del Comune



Estratto dagli atti di fabbrica – piano primo e piano sottotetto

Costi stimati:

Punto a) per la presentazione di pratica in sanatoria euro 1000 di sanzione ex articolo 6bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/2001 e circa euro 1500 per costi professionali, oltre accessori

Punto b) per il ripristino è sufficiente la chiusura dell'impianto e la rimozione dei sanitari, con un costo orientativo di euro 500

Punto c) non è possibile in questa sede calcolare l'eventuale onere di una fiscalizzazione o la possibilità di un ampliamento volumetrico, si applica quindi un abbattimento al valore di stima di euro 15.000, calcolato forfettariamente e puramente orientativo.

### 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla documentazione catastale depositata in quanto la distribuzione interna è stata modificata.

Dal confronto tra la planimetria depositata e quanto in fatto si rilevano difformità analoghe a quelle riscontrate in ambito edilizio e evidenziate ai punti a, b e c.

Le difformità per cui non si dovrà procedere al ripristino sono regolarizzabili mediante: presentazione di un aggiornamento della documentazione catastale, previo incarico ad un tecnico abilitato e dopo aver sanato gli abusi edilizi.

Costi stimati: per costi professionali circa euro 600 oltre accessori, euro 50 per oneri catastali

## 8 CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	45,8	100%	45,8
balconi fino a mq 25	mq.	20,1	30%	6,0
locali sottotetto	mq.	38,8	50%	19,4
		<b>104,7</b>		<b>71</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

## 9 STIMA

### 9.1. Criterio di stima

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.

La metodologia MCA (Market Comparison Approach) permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tec-

nico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili. Si tiene quindi conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia, del sistema costruttivo, della vetustà, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale, dello stato di fatto e di diritto.

L'indagine è stata condotta sui valori dichiarati nelle compravendite tra gennaio 2021 e novembre 2023 (dato pubblicato dall'Agenzia delle Entrate) e sugli atti di compravendita trascritti nell'ultimo anno, per immobili situati nella frazione di Bettola di Pozzo d'Adda e in particolare nell'area urbana oggetto di PII. In quest'area ad oggi sono stati attuati due interventi edilizi, quello entro cui ricadono i beni oggetto di stima e un altro lotto in via Santa Elisabetta. Gli interventi sono stati realizzati dallo stesso operatore immobiliare e hanno le medesime caratteristiche tipologiche e costruttive.

## 9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE

- o OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
- o pubblicazione valori dichiarati nelle compravendite
- o contratti di compravendita per immobili comparabili

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2023

Comune: Pozzo d'Adda Milanese

Fascia/Zona: Fraz. Bettola

Abitazioni civili – stato conservativo normale

Valore di mercato prezzo min. 1.100 / prezzo max. 1.400 (Euro/mq)

Abitazioni civili – stato conservativo ottimo

Valore di mercato prezzo min. 1.450 / prezzo max. 1.700 (Euro/mq)

Valori dichiarati all'Agenzia delle Entrate, per compravendite tra gennaio 2021 e novembre 2023 (ultimi dati disponibili) per unità immobiliari situate nel medesimo ambito urbano e edificate dallo stesso operatore immobiliare con uguali tipologie edilizie					
data	mq	cat	prezzo	sup comm (valore orientativo)	€/mq
ott-23	59 18	A3 C6	132.000 €	68	1.941 €
lug-23	88 32	A3 C6	173.000 €	104	1.663 €
mag-23	59 16	A3 C6	124.500 €	67	1.858 €
mag-23	69 17	A3 C6	175.000 €	78	2.258 €
mar-23	69 17	A3 C6	145.000 €	78	1.871 €
ott-21	57 18	A3 C6	115.000 €	66	1.742 €
giu-21	69 29	A3 C6	155.000 €	84	1.856 €
apr-21	59 18	A3 C6	115.000 €	68	1.691 €
valore medio					1.860 €



Agenzia delle Entrate. Area urbana oggetto di interrogazione

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: -1,00%

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Subject
1	Descrizione comparabile	Foglio 4 particella 439. Appartamento con consistenza e distribuzione analoga posto al medesimo piano nel medesimo condominio. Oltre a box singolo di 16 mq. Al prezzo rilevato viene dedotto il costo del box di € 16.500 rilevato da altri comparabili.	Foglio 4 particella 408. A parte di complesso edilizio posto nel medesimo ambito urbano e edificato dal medesimo operatore immobiliare, con le medesime caratteristiche tipologiche e costruttive.	Foglio 4 particella 409. A parte di complesso edilizio posto nel medesimo ambito urbano e edificato dal medesimo operatore immobiliare, con le medesime caratteristiche tipologiche e costruttive. Oltre a box doppio. Al prezzo rilevato viene dedotto il costo del box di € 31.000 rilevato da altri comparabili.	
<b>Dati del contratto</b>					
2	Prezzo di vendita	128.500,00 €	148.000,00 €	142.000,00 €	
3	Data del contratto	31/03/2023	05/04/2023	27/07/2023	30/03/2024
4	Differenziale [in mesi]	-12	-12	-8	
5	Prezzo marginale	107,08 €	123,33 €	118,33 €	
6	Prezzo della caratteristica	-1.284,96 €	-1.479,96 €	-946,64 €	
<b>Superfici</b>					
7	Superficie commerciale [m²]	71,00	89,00	82,00	71,22
8	Differenziale	0,22	-17,78	-10,78	
9	Prezzo al m² Superficie	1.809,86 €	1.662,92 €	1.731,71 €	
10	Prezzo marginale Superficie	1.662,92 €	1.662,92 €	1.662,92 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	365,84 €	-29.566,72 €	-17.926,28 €	
<b>Livello di piano</b>					
12	Piano	Primo	Primo	Primo	Primo
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	1	1	1	1
15	Differenziale	0,00	0,00	0,00	
16	Rapporto mercantile	0,000	0,000	0,000	

17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	0,000	
18	Prezzo marginale	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	
<b>Orientamento [Rapporto mercantile]</b>					
20	Orientamento prevalente	Nord Est	Sud Est	Sud Est	Nord Est
21	Valore numerico	1	5	5	1
22	Differenziale	0,00	-4,00	-4,00	
23	Rapporto mercantile	-0,016	-0,016	-0,016	
24	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	0,000	
25	Prezzo marginale	-2.056,00 €	-2.368,00 €	-2.272,00 €	
26	Prezzo della caratteristica	<b>0,00 €</b>	<b>9.472,00 €</b>	<b>9.088,00 €</b>	
<b>Risultati parziali</b>					
27	Prezzo corretto	127.580,88 €	126.425,32 €	132.215,08 €	
28	Prezzo corretto unitario al m <sup>2</sup>	1.796,91 €	1.420,51 €	1.612,38 €	
29	Prezzo corretto medio	128.740,43 €	128.740,43 €	128.740,43 €	
30	Scarto %	-0,90%	-1,80%	2,70%	
31	Scarto assoluto	-1.159,55 €	-2.315,11 €	3.474,65 €	

Divergenza:	4,58%
Valore stimato (Media prezzi corretti):	128.740,43 €
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	128.740,00 €

Si stima quindi il valore del bene euro 128.740,00, cifra che risulta allineata con i valori dichiarati all'Agenzia delle Entrate per compravendite da gennaio 2021 al novembre 2023.

### 9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore corpo	a
abitazione	A3	71,0	€ 128.740,00	

**€ 128.740**

### Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

• <b>VALORE LOTTO 001</b>	€ 128.740,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 6.437,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative.	-€ 18.650,00
• Spese condominiali di un biennio calcolate a forfait	-€ 2.520,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 101.133,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 101.000,00</b>

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : € 85.000,00

**N.B.:** Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

#### 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Tenuto conto delle rilevazioni pubblicate dall'Agenzia delle Entrate – dati OMI, si dichiara la congruità del canone

#### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

non ricorre il caso

#### **CRITICITA' DA SEGNALARE**

*Conformità urbanistica, edilizia, catastale*

- sono presenti difformità e abusi

#### **ALLEGATI LOTTO 1**

- 1) Planimetria (scheda catastale)
- 2) Titolo di provenienza
- 3) Fotografie
- 4) Documentazione Edilizia
- 5) Informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione e copia contratto
- 6) Copia per pubblicazione
- 7) Documentazione ipo-catastale
- 8) Documentazione condominiale

Milano, 02 aprile 2024