



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

654/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CRÉDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT. ALESSANDRO LONGOBARDI

CUSTODE:
AVV. ROSANGELA CASCELLA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/09/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:
ING. SALVATORE CORREALE

CF: CRRSVT64L10F839U
con studio in MONZA (MB) VIA PHILIPS 12
telefono: 0399140777
email: salvatore.correale@ingpec.eu
PEC: salvatore.correale@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 654/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento con box singolo a CORNATE D'ADDA Via Volta 26, della superficie commerciale di **70,70** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di pignoramento è porzione di un fabbricato di recente costruzione ubicato in prossimità del centro storico di Cornate d'Adda. L'accesso all'appartamento, sito al piano terra, avviene dalla via Volta tramite un cancello carraio. Esternamente l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione ordinaria.

L'unità immobiliare è assentita come monolocale al piano terra e accesso diretto tramite scala interna al piano interrato destinato ai vani accessori (locali rispostiglio e sgombero con bagno). Attualmente il piano interrato è adibito a zona notte con due camere da letto e un bagno.

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica, le pareti sono rifinite a civile, tranne nei due bagni e nell'angolo cottura con rivestimento in piastrelle. Il portone d'ingresso è blindato, mentre le porte interne sono in legno con apertura a scrigno. Le finestre sono in legno con doppio vetro e dotate di persiane in legno.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia interna (marchio Beretta) posizionata in prossimità dell'angolo cottura. L'unità immobiliare è dotata di impianto di climatizzazione con unità esterna e due split.

Dalle verifiche effettuate presso il catasto energetico CENED risulta presente un APE (Attestato di Prestazione Energetica) con codice identificativo n. 108053-000089/15 con validità fino al 15/06/2025. Nella pratica per la richiesta dell'agibilità sono allegate le DiCo degli impianti (gas ed elettrico).

Completano la proprietà una porzione di giardino ad uso esclusivo ed un box singolo esterno (subalterno 13).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1, ha un'altezza interna di appartamento 270 cm | locale sgombero 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 664 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 3 vani, rendita 178,18 Euro, indirizzo catastale: VIA A. VOLTA n. 26, piano: T - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 23/12/2002 Pratica n. 987089 in atti dal 23/12/2002 COSTITUZIONE (n. 8240.1/2002)
Coerenze: in un sol corpo con l'area (da nord in senso orario): cortile comune per due lati, mappale 600, altra unità immobiliare sub. 3;
- foglio 7 particella 664 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 12 mq, rendita 37,18 Euro, indirizzo catastale: VIA A. VOLTA n. 26, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 23/12/2002 Pratica n. 987089 in atti dal 23/12/2002 COSTITUZIONE (n. 8240.1/2002)



Coerenze: (da nord in senso orario): autorimessa sub. 12, mappale 486, fabbricato accessorio a parte del mappale 600, cortile comune.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	70,70 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 94.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 94.500,00
Data della valutazione:	02/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/12/2018 a firma di Notaio Dott. ARTESI Giuseppe ai nn. 2362/2131 di repertorio, iscritta il 31/12/2018 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 167876/31123, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 115.000,00 €.

Importo capitale: 207.000,00 €.

Durata ipoteca: 29 anni 6 mesi



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/12/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Monza ai nn. 7963 di repertorio, trascritta il 24/01/2024 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 8558/6080, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

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

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

Millesimi condominiali: 175,114/1000

Ulteriori avvertenze:

La quota proporzionale di proprietà delle parti comuni del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima è pari a millesimi 151,713 per l'abitazione e 23,401 per l'autorimessa.

Si informa inoltre della presenza di una servitù di passo pedonale e carraio costituita con atto in autentica notaio Dott. C. MESSINA di Lecco in data 26 giugno 2001 rep. n. 3508/2243 e trascritto a Milano 2 il 25 luglio 2001 al n. 52988 reg. part.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/100 ciascuno di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 18/12/2018), con atto stipulato il 18/12/2018 a firma di Notaio Dott. ARTESI Giuseppe ai nn. 2361/2130 di repertorio, trascritto il 31/12/2018 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 167874/110389

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 25/02/2003 fino al 20/04/2007), con atto stipulato il 25/02/2003 a firma di Notaio Dott. CHIANTINI Simone ai nn. 2499 di repertorio, trascritto il 04/03/2003 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 36122/23881

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 20/04/2007 fino al 22/04/2016), con atto stipulato il 20/04/2007 a firma di Notaio Dott. AVEROLDI Giovanni ai nn. 114055/40620 di repertorio, trascritto il 09/05/2007 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 68483/36394

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/100 ciascuno , in forza di atto di compravendita (dal 10/04/2016 fino al 18/12/2018), con atto stipulato il 22/04/2016 a firma di Notaio Dott. GRILLI Giulio ai nn. 10431/7958 di repertorio, trascritto il 12/05/2016 a Agenzia del Territorio - Servizi di



Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 52571/33317

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **49/2001** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuovo edificio residenziale composto da n. 6 unità immobiliari, presentata il 27/03/2001 con il n. 6070 di protocollo, agibilità del 13/07/2015 con il n. 10390 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera CC del 27/09/2011 n. 37 (adozione) CC del 29/03/2012 n. 3 (approvazione), l'immobile ricade in zona Zone B3 - Aree edificate di completamento residenziale ad alta densità edilizia.

Piano delle Regole - NTA

15.4 Zone B3

Aree edificate di completamento residenziale ad alta densità edilizia

Parametri di edificabilità e modalità di attuazione del PGT

Il PGT si attua attraverso:

1. interventi edilizi diretti Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova edificazione. In caso di demolizione è ammessa la successiva ricostruzione sul filo del fabbricato preesistente purché non pregiudichi la sicurezza del traffico.

Ief 0,666 mq/mq

Rcf 50%

Rpf 20%

H max 13 mt

2. Piani Attuativi Il PGT si attua attraverso P.A. in caso di:

- edificazione di lotti ineditati o aventi solo edificazioni accessorie aventi superficie fondiaria pari o superiore a mq 3.000;

- integrale demolizione e successiva ricostruzione di edifici interessanti superfici fondiaria pari o superiore a mq 3.000;

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri:

Iet 0,666 mq/mq

Rct 50%

Rpt 20%

H max 13 mt

Lo standard minimo è fissato nella misura di mq 26,5 per ogni abitante teorico per il residenziale e al 100% della S.l.p. per il commerciale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: il piano interrato assentito come locale accessorio direttamente collegato al monolocale è stato adibito a zona notte, senza la realizzazione di opere edili (lo stato di fatto corrisponde allo stato assentito, varia solo la destinazione d'uso). Per potersi definire "piano seminterrato", quindi recuperabile ai sensi della L.R. 7/2017 (fatto salvo il rispetto delle norme procedurali, regolamentari ed igienico sanitarie), secondo le Definizioni Tecniche Uniformi (D.G.R. n. XI/695 del 24/10/2018) la quota del cortile corrispondente al terreno in aderenza deve essere superiore alla quota di pavimento ed inferiore a quella di intradosso del soffitto del piano seminterrato. Nel presente caso la quota dell'intradosso risulta inferiore alla quota cortile, pertanto non rientrando nella definizione di piano seminterrato, non si può ritenere recuperabile. Sono state inoltre rilevate delle difformità nell'area esterna in quanto una porzione di intercapedine è stata chiusa sia in copertura che lateralmente (con l'inserimento di una porta) al fine di ricavarne un ripostiglio. Nelle tavole agli atti comunali l'intercapedine risultava invece completamente chiusa da una griglia metallica a filo con il piano di calpestio del giardino esterno. Pertanto sarà necessaria la demolizione di questa porzione di solaio ed il ripristino della griglia a filo con il piano di calpestio dell'area esterna. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 - Testo Unico Edilizia e s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Stima costo opere edili sistemazione bocca di lupo: €2.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella planimetria del piano terra manca la rappresentazione grafica della bocca di lupo sull'area esterna di pertinenza dell'unità immobiliare.

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

Costi di regolarizzazione:

- Stima costo tecnico DOCFA: €450,00
- Diritti di segreteria DOCFA: €50,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CORNATE D'ADDA VIA VOLTA 26

APPARTAMENTO CON BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento con box singolo a CORNATE D'ADDA Via Volta 26, della superficie commerciale di **70,70** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di pignoramento è porzione di un fabbricato di recente costruzione ubicato in



prossimità del centro storico di Cornate d'Adda. L'accesso all'appartamento, sito al piano terra, avviene dalla via Volta tramite un cancello carraio. Esternamente l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione ordinaria.

L'unità immobiliare è assentita come monolocale al piano terra e accesso diretto tramite scala interna al piano interrato destinato ai vani accessori (locali rispostiglio e sgombero con bagno). Attualmente il piano interrato è adibito a zona notte con due camere da letto e un bagno.

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica, le pareti sono rifinite a civile, tranne nei due bagni e nell'angolo cottura con rivestimento in piastrelle. Il portone d'ingresso è blindato, mentre le porte interne sono in legno con apertura a scrigno. Le finestre sono in legno con doppio vetro e dotate di persiane in legno.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia interna (marchio Beretta) posizionata in prossimità dell'angolo cottura. L'unità immobiliare è dotata di impianto di climatizzazione con unità esterna e due split.

Dalle verifiche effettuate presso il catasto energetico CENED risulta presente un APE (Attestato di Prestazione Energetica) con codice identificativo n. 108053-000089/15 con validità fino al 15/06/2025. Nella pratica per la richiesta dell'agibilità sono allegate le DiCo degli impianti (gas ed elettrico).

Completano la proprietà una porzione di giardino ad uso esclusivo ed un box singolo esterno (subalterno 13).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1, ha un'altezza interna di appartamento 270 cm | locale sgombero 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 664 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 3 vani, rendita 178,18 Euro, indirizzo catastale: VIA A. VOLTA n. 26, piano: T - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 23/12/2002 Pratica n. 987089 in atti dal 23/12/2002 COSTITUZIONE (n. 8240.1/2002)
Coerenze: in un sol corpo con l'area (da nord in senso orario): cortile comune per due lati, mappale 600, altra unità immobiliare sub. 3;
- foglio 7 particella 664 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 12 mq, rendita 37,18 Euro, indirizzo catastale: VIA A. VOLTA n. 26, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 23/12/2002 Pratica n. 987089 in atti dal 23/12/2002 COSTITUZIONE (n. 8240.1/2002)
Coerenze: (da nord in senso orario): autorimessa sub. 12, mappale 486, fabbricato accessorio a parte del mappale 600, cortile comune.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.





Fabbricato



Ingresso appartamento



Zona giorno



Servizio igienico





Camera (ex- locale sgombero)



Camera (ex- locale ripostiglio)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Vimercate (12,1 km) Monza (20,7 km) Bergamo (29,6 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Adda Nord.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Orio al Serio (28,1 km) Linate (34,7 km)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante Z313 (210 m)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante A4 - Serenissima - Uscita Trezzo (6,5 km)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> anta singola/doppia realizzati in legno doppio vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	-------------	---------------------



<i>infissi interni</i> : scorrevole realizzati in legno	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle scorrevoli realizzate in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>termico</i> : autonomo con alimentazione in caldaia interna i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: non rilevabile		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>condizionamento</i> : unità motocondensate esterna con diffusori in split conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico</i> : audio conformità: non rilevabile	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CLASSE ENERGETICA:



[125,46 KWh/m²/anno]

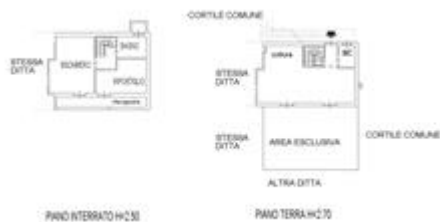
Certificazione APE N. 108053-000089/15 registrata in data 15/06/2015

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PT - Zona giorno	36,30	x	100 %	=	36,30
S1 - Locali interrati	49,00	x	50 %	=	24,50
Giardino esterno	34,00	x	10 %	=	3,40
Box singolo	13,00	x	50 %	=	6,50
Totale:	132,30				70,70



Planimetria catastale appartamento

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/04/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1145/2017

Descrizione: Appartamento di mq. 130, piano 2-3-S1, locale con servizio igienico e due balconi al piano secondo, due locali e un servizio igienico al piano terzo/sottotetto e cantina al piano interrato oltre box doppio di mq. 28., 1

Indirizzo: Via Manzoni, 58/A Cornate D'Adda, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 92.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 163.108,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 122.300,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 24.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/05/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 531/2020

Descrizione: A. Appartamento di mq. 50,20, piano primo, due locali oltre servizi e cantina. A.1. Box singolo di mq. 10,40, piano interrato., 1

Indirizzo: Via Via Alessandro Manzoni , 58/A Cornate D'Adda, MI

Superfici accessorie:

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

Valore Ctu: 60.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 52.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 24.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 22/10/2020

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1161/2018

Descrizione: Appartamento di mq. 98, al rustico su due piani, due vani al piano terreno con ingresso dal cortile lato nord e da due vani e balcone al piano primo con ingresso dal cortile lato ovest a mezzo di scala comune., 1

Indirizzo: Via Circonvallazione, 1 Cornate D'Adda, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 27.100,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 36.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 27.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 24.00 m



Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/10/2016

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1320/2012

Descrizione: Appartamento di mq. 120, ingresso-cucina, soggiorno, due camere, bagno e ripostiglio., 1

Indirizzo: Frazione Colnago - Via Dino Giani, 1 Cornate D'Adda, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.100,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 120.900,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 66.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 24.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 21/06/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 799/2021

Descrizione: Appartamento tre locali, piano terra, sup. comm. 93,00mq, composto da ingresso nel soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, due servizi igienici e due porzioni di giardino di proprietà esclusiva. Oltre autorimessa a parte dell'attiguo fabbricato, sup. lorda di pavimento di mq 15,00., 1

Indirizzo: Via Cascina Brughè, 15 Cornate D'Adda, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 77.775,49 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 77.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 24.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/12/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 253/2016

Descrizione: Appartamento in porzione di casa semindipendente di mq. 130,26, p. terra cucina e soggiorno, disimpegno e bagno, p. 1° due camere e bagno, cantina all'interrato., 1

Indirizzo: Via A. Volta , 14 Cornate D'Adda, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 188.877,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 106.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 46.00 m



Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/08/2024

Fonte di informazione: Professionecasa Vaprio d'Adda

Descrizione: ampio e luminoso soggiorno con cucina a vista con portafinestra che porta al giardino, disimpegno zona notte con camera matrimoniale e bagno.

Indirizzo: via Giacomo Matteotti 22 - Cornate d'Adda

Superfici principali e secondarie: 63

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 88.000,00 pari a 1.396,83 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 79.200,00 pari a 1.257,14 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/08/2024

Fonte di informazione: Schema Immobiliare

Descrizione: Composto da ingresso, soggiorno con cucina a vista, disimpegno, camera matrimoniale, bagno, area esterna e posto auto privato.

Indirizzo: Piazza XV Martiri 7 - Cornate d'Adda

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 70.000,00 pari a 1.555,56 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 63.000,00 pari a 1.400,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La metodologia di calcolo applicata è conforme agli Standard Internazionali (IVS) e prevede per la stima del valore degli immobili oggetto della procedura - definiti genericamente subject - l'individuazione del segmento di mercato e quindi di immobili comparabili a quelli in esame.

Il processo di segmentazione comporta una analogia comparativa in ragione della quale è opportuno stabilire per il subject: la localizzazione ovvero la posizione delle unità immobiliari nello spazio geografico; la destinazione d'uso degli immobili; la tipologia immobiliare; la tipologia edilizia; la forma di mercato. Trattandosi di immobili usati il regime è di concorrenza monopolistica. La superficie convenzionale scelta è la superficie esterna lorda (SEL), ovvero la consistenza che considera la parte lorda delle unità immobiliari (muri di tamponamento inclusi e partizioni interne al 50%). I rapporti mercantili definiti sono quelli della norma ex UNI 10750.

Ulteriori informazioni:

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione; di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

Ai soli fini di conoscenza parziale sono state inserite le osservazioni legate alle vendite all'asta di beni simili inseriti nella zona dell'immobile oggetto di pignoramento (categoria catastale A/2 -



A/3).

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	79.200,00	63.000,00
Consistenza	70,70	63,00	45,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	1.396,83	1.555,56
Stato di manutenzione interno (0=discreto; 1=buono; 2=ottimo)	1,00	1,00	1,00
Stato di manutenzione esterno (0=discreto; 1= buono; 2=ottimo)	1,00	2,00	0,00
Posto auto (0=no; 1=si)	1,00	0,00	1,00
Affaccio (1=discreto; 2= buono; 3=ottimo)	2,00	2,00	1,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.257,14	1.257,14
Stato di manutenzione interno (0=discreto; 1=buono; 2=ottimo)		10.000,00	10.000,00
Stato di manutenzione esterno (0=discreto; 1= buono; 2=ottimo)	5 %	3.960,00	3.150,00
Posto auto (0=no; 1=si)		10.000,00	10.000,00
Affaccio (1=discreto; 2= buono; 3=ottimo)	3 %	2.376,00	1.890,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		79.200,00	63.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		9.680,00	32.308,57
Stato di manutenzione interno (0=discreto;		0,00	0,00



1=buono; 2=ottimo)		
Stato di manutenzione esterno (0=discreto; 1=buono; 2=ottimo)	-3.960,00	3.150,00
Posto auto (0=no; 1=si)	10.000,00	0,00
Affaccio (1=discreto; 2=buono; 3=ottimo)	0,00	1.890,00
Prezzo corretto	94.920,00	100.348,57

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **97.634,29**
 Divergenza: 5,41% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 70,70 x 1.380,97 = **97.634,58**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento valore di mercato per difetto	-634,58

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 97.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 97.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cornate d'Adda, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, ed inoltre: Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento con box singolo	70,70	0,00	97.000,00	97.000,00
				97.000,00 €	97.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 94.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 94.500,00**

data 02/09/2024

il tecnico incaricato
ING. SALVATORE CORREALE

