



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

202/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
DOVALUE S.P.A

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Patrizia Fantin

CUSTODE:
Avv. Lucia Uberti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/01/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Renato Lo Forte

CF: LFRRNT53B16L583O
con studio in MONZA (MB) Via Borgazzi, 9
telefono: 039389951
fax: 039389951
email: geomloforterenato@virgilio.it
PEC: renato.lo.forte@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 202/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CORNATE D'ADDA Via Alessandro Volta 59/61, della superficie commerciale di **72,00** mq per la quota di:

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

Appartamento, in contesto di corte lombarda senza ascensore, posto al piano primo e composto da ballatoio comune, ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, antibagno, due camere da letto e due bagni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,25 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 64 sub. 707 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 227,76 Euro, indirizzo catastale: CORNATE D'ADDA VIA ALESSANDRO VOLTA N. 59/61, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: come da atto di provenienza, ballatoio e al di là prospetto su cortile, appartamento di proprietà di terzi, prospetto su Via Alessandro Volta, altro appartamento di proprietà di terzi e vano scala comune.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	72,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 86.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 86.400,00
Data della valutazione:	05/01/2024

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 18/05/2007 a firma di Notaio Dott. Francesco Figlioli ai nn. 15713/10221 di repertorio, iscritta il 25/06/2007 a Milano 2 ai nn. 98288/26343, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 312.000.

Importo capitale: 156.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a foglio 7 mappale 64 sub 707

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 27/04/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Monza ai nn. 967 di repertorio, trascritta il 15/05/2023 a Milano 2 ai nn. 65276/45458, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a foglio 7 mappale 64 sub 707

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: € 701,39

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.045,97

Millesimi condominiali: 144,26

Ulteriori avvertenze:

Il condominio Via Volta 61 è amministrato dallo Studio Tecnico 7P di Colnago Piazza Libertà n. 2.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 18/05/2007), con atto stipulato il 18/05/2007 a firma di Notaio Dott. Francesco Figlioli ai nn. 15712/10220 di repertorio, trascritto il 25/06/2007 a Milano 2 ai nn. 98287/51425.

Il titolo è riferito solamente a foglio 7 mappale 64 sub 707

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita e atto di divisione a stralcio (dal 05/04/1976 fino al 17/03/2005), con atto stipulato il 05/04/1976 a firma di Notaio Dott. Giancarlo Barassi ai nn. 69665 di repertorio, trascritto il 26/04/1976 a Milano 2 ai nn. 17172/14140.

Per atto di divisione a stralcio del 19.11.1977 rep. n. 24343/15056 Notaio Santo Patanè, trascritto il 20.12.1977 nn. 53812/44846 da comproprietà con Quadri Cesare nato a Cornate d'Adda il 7.05.1939 e Mapelli Francesca nata a Cassano d'Adda il 17.04.1944.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 17/03/2005 fino al 18/05/2007), con atto stipulato il 17/03/2005 a firma di Notaio Dott. Nicola Grimaldi ai nn. 14997/11289 di repertorio, trascritto il 31/03/2005 a Milano 2 ai nn. 44587/22987.

Il titolo è riferito solamente a foglio 7 mappale 523 sub 1 e 2, foglio 7 mappale 64 sub 102, 4, 104 e 6

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che l'opera di costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di perizia è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **182-02/2004** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione intero fabbricato, rilasciata il 02/05/2004 con il n. 182-2/04 di protocollo.

Nelle date del 20.05.2004 e 26.01.2005 sono state presentate al Comune di Cornate d'Adda n. 2 denunce di inizio attività e successivamente, in data 13.06.2006, variante con fine lavoro.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale, l'immobile ricade in zona residenziale. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA. Il titolo è riferito solamente al foglio 7 mappale 64

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN CORNATE D'ADDA VIA ALESSANDRO VOLTA 59/61

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORNATE D'ADDA Via Alessandro Volta 59/61, della superficie commerciale di **72,00** mq per la quota di:

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

Appartamento, in contesto di corte lombarda senza ascensore, posto al piano primo e composto da ballatoio comune, ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, antibagno, due camere da letto e due bagni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,25 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 64 sub. 707 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 227,76 Euro, indirizzo catastale: CORNATE D'ADDA VIA ALESSANDRO VOLTA N. 59/61, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: come da atto di provenienza, ballatoio e al di là prospetto su cortile, appartamento di proprietà di terzi, prospetto su Via Alessandro Volta, altro appartamento di proprietà di terzi e vano scala comune.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Colnago, Mezzago, Verderio e Sulbiate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido
farmacie
municipio
negozi al dettaglio



scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 0,7 Km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 41 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 20 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 12 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 15 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : doppia anta a battente realizzato in ferro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : anta singola realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in coppi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in intonaco , il rivestimento è realizzato in cemento martellinato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in beole	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in ceramica e parquet	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in gesso. In bagno si rileva presenza di umidità	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : doppia anta a battente realizzato in legno massello	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno e cucina realizzato in ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : a giorno con rivestimento in beola	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>citofonico</i> : audio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da verificare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura</i> : mista la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC e grès con recapito in collettore o rete comunale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



gas: con tubazioni a vista con alimentazione a metano conformità: da verificare

nella media

idrico: sottotraccia con alimentazione in rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene

nella media

termico: caldaia bivalente con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: da revisionare

nella media

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato

nella media

copertura: a falde costruita in legno

nella media

fondazioni: costruite in mattoni pieni

nella media

scale esterne: a giorno costruite in cemento armato

nella media

solai: laterocemento

nella media

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media

travi: costruite in cemento armato

nella media

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	72,00	x	100 %	=	72,00
Totale:	72,00				72,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 23/04/2014

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 621/2012

Descrizione: Appartamento: mq. 39,77, piano terra, ampio locale unico (monolocale), antibagno e bagno., 1

Indirizzo: Via A.Volta, 59/61 Cornate D'Adda, MI

Superfici principali e secondarie: 39

Superfici accessorie:

Prezzo: 16.000,00 pari a 410,26 Euro/mq

Valore Ctu: 39.770,00 pari a: 1.019,74 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 16.000,00 pari a: 410,26 Euro/mq



Distanza: 55.00 m
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 24/02/2017
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1592/2013
Descrizione: Trilocale mq. 93,58, piano terzo, ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, un servizio igienico, due balconi, con annesso un vano cantina (contraddistinto con il n. 15) al piano seminterrato., 1
Indirizzo: Via Crispino Schenoni, 6 Cornate D'Adda, MI
Superfici principali e secondarie: 93
Superfici accessorie:
Prezzo: 39.000,00 pari a 419,35 Euro/mq
Valore Ctu: 90.967,50 pari a: 978,15 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 52.000,00 pari a: 559,14 Euro/mq
Distanza: 59.00 m
Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 20/01/2023
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 270/2021
Descrizione: Appartamento mq. 168,75 sito al piano secondo senza ascensore, soggiorno, n.2 bagni, cucina, n.2 camere, ripostiglio e n.2 balconi. Con scala interna si accede al sottotetto agibile ma non abitabile composto da un ampio locale ed un bagno. Al piano terra vi sono n.2 box di cui il sub.3 ha un locale cantina al piano interrato, 1
Indirizzo: Via Puccini , 10 Cornate D'Adda, MI
Superfici principali e secondarie: 168
Superfici accessorie:
Prezzo: 141.675,00 pari a 843,30 Euro/mq
Valore Ctu: 222.260,00 pari a: 1.322,98 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 188.900,00 pari a: 1.124,40 Euro/mq
Distanza: 75.00 m
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 19/05/2017
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 40/2014
Descrizione: Appartamento di mq. 78,75, piano 5°, ingresso, soggiorno, cucina, due camere oltre a servizio igienico, cantina e box., 1
Indirizzo: Via Circonvallazione, 30 Cornate D'Adda, MI
Superfici principali e secondarie: 78



Superfici accessorie:

Prezzo: 37.000,00 pari a 474,36 Euro/mq

Valore Ctu: 78.268,50 pari a: 1.003,44 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 31.500,00 pari a: 403,85 Euro/mq

Distanza: 108.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/12/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1342/2016

Descrizione: Appartamento di mq. 65,99, terzo piano, tre locali oltre servizi e cantina. , 1

Indirizzo: Via Circonvallazione , 24 Cornate D'Adda, MI

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo: 29.250,00 pari a 450,00 Euro/mq

Valore Ctu: 51.971,06 pari a: 799,55 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 39.000,00 pari a: 600,00 Euro/mq

Distanza: 110.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 06/11/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1657/2014

Descrizione: Appartamento di mq. 75,85, piano 3°, ingresso, cucina, soggiorno, due camere, un bagno e cantina., 1

Indirizzo: Via CIRCONVALLAZIONE, 24 Cornate D'Adda, MI

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 27.000,00 pari a 360,00 Euro/mq

Valore Ctu: 75.000,00 pari a: 1.000,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 29.550,00 pari a: 394,00 Euro/mq

Distanza: 110.00 m

Numero Tentativi: 3

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	72,00	x	1.200,00	=	86.400,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 86.400,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 86.400,00
---	---------------------



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo in base al valore di mercato di immobili simili per tipologia e caratteristiche della zona. Sono stati considerati i dati forniti dall'OMI e dal Bollettino della Camera di Commercio e confrontati con i dati reali di compravendita e dagli annunci immobiliari in essere sul territorio

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Vimercate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cornate d'Adda, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare OMI e bollettino Camera di Commercio, ed inoltre: locali

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	72,00	0,00	86.400,00	86.400,00
				86.400,00 €	86.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 86.400,00**

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: **€. 86.400,00**

data 05/01/2024



il tecnico incaricato
Geom. Renato Lo Forte

