



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

624/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
NOSTOS SPV S.R.L. (E PER ESSA ALGOS S.R.L.)

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Caterina GIOVANETTI

CUSTODE:
Avv. Annamaria FEDELI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/12/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Rosario BELLONE

CF: BLLRSR80P09C3510
con studio in LISSONE (MB) VIA SOLFERINO 24
telefono: 0392623966
email: geom.rbellone@gmail.com
PEC: rosario.bellone@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 624/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CORNATE D'ADDA VIA MARTIRI DELLE FOIBE 10-12, della superficie commerciale di **83,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento trilocale in contesto condominiale posto a piano terra dell'edificio 2 scala D del Condominio "Residenza Prato Ballino" completo di cantina e autorimessa posti a piano interrato. Giardino di proprietà su due lati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, scala D, ha un'altezza interna di cm 270. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: STRADA NORD, SC - CORNATE D'ADDA, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario: parti comuni, altra unità immobiliare, parti comuni su due lati

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

A.1 **cantina**, composto da unico locale. coerenze e confini da nord in senso orario: corridoio comune; altra u.i.; intercapedine comune; vano scala comune

A.2 **box singolo**, composto da unico locale.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 144 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 17 mq, rendita 52,68 Euro, indirizzo catastale: SRADA NORD, SC - CORNATE D'ADDA , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario: altra u.i.; corsello comune su due lati; altra u.i.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	83,35 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	11,45 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 104.125,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 88.506,76
Data della valutazione:	09/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

Si allega alla presente perizia verbale di sopralluogo sottoscritto dagli occupanti, dal Custode

Giudiziario e dal Perito.

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** annotata, stipulata il 18/04/2007 a firma di Notaio Roberto BANONE ai nn. 86284/17815 di repertorio, iscritta il 24/04/2007 a Milano 2 ai nn. 61636/15655, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: €11.400.000,00.

Importo capitale: €7.600.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a grava sul terreno di cui al foglio 9 particella 490.

A margine risultano: Annotazione ad iscrizione nn. 44774/6926 del 03/05/2012 derivante da frazionamento in quota del 23/02/2010 Notaio Roberto BANONE sede Milano n. di rep. 90515: - foglio 9 particella 490 sub. 30 quota n. 1 di €112.000,00 montane €168.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 144 - foglio 9 particella 490 sub. 32 quota n. 1 di €134.000,00 montane €201.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 142 - foglio 9 particella 490 sub. 17 quota n. 1 di €76.000,00 montane €114.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 80 - foglio 9 particella 490 sub. 27 quota n. 1 di €150.000,00 montane €225.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 92 - foglio 9 particella 490 sub. 28 quota n. 1 di €194.000,00 montane €291.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 108 - foglio 9 particella 490 sub. 29 quota n. 1 di €196.000,00 montane €294.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 91 - foglio 9 particella 490 sub. 46 quota n. 1 di €136.000,00 montane €204.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 146 - foglio 9 particella 490 sub. 49 quota n. 1 di €120.000,00 montane €180.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 77 - foglio 9 particella 490 sub. 50 quota n. 1 di €194.000,00 montane €291.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 112 - foglio 9 particella 490 sub. 51 quota n. 1 di €178.000,00 montane €267.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 151 - foglio 9 particella 490 sub. 42 quota n. 1 di €178.000,00 montane €26701.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 119 - foglio 9 particella 490 sub. 43 quota n. 1 di €192.000,00 montane €288.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 116 - foglio 9 particella 490 sub. 55 quota n. 1 di €145.000,00 montane €217.500,00 - foglio 9 particella 490 sub. 69 - foglio 9 particella 490 sub. 59 quota n. 1 di €192.000,00 montane €288.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 72 - foglio 9 particella 490 sub. 58 quota n. 1 di €194.000,00 montane €291.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 73 - foglio 9 particella 490 sub. 35 quota n. 1 di €183.000,00 montane €274.500,00 - foglio 9 particella 490 sub. 106 - foglio 9 particella 490 sub. 46 quota n. 1 di €136.000,00 montane €204.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 146 - foglio 9 particella 490 sub. 74 quota n. 1 di €168.000,00 montane €252.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 75 - foglio 9 particella 490 sub. 76 - foglio 9 particella 490 sub. 81 - foglio 9 particella 490 sub. 82 - foglio 9 particella 490 sub. 83 - foglio 9 particella 490 sub. 84 - foglio 9 particella 490 sub. 85 - foglio 9 particella 490 sub. 86 - foglio 9 particella 490 sub. 87 - foglio 9 particella 490 sub. 88 - foglio 9 particella 490 sub. 89 - foglio 9 particella 490 sub. 90 - foglio 9 particella 490 sub.125

ipoteca , stipulata il 25/10/2017 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 10806/6817 di repertorio, iscritta il 27/10/2007 a Milano 2 ai nn. 129443/24012, a favore di *** DATO

OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO.

Importo ipoteca: €517.112,20.

Importo capitale: €258.556,10.

La presente formalità colpisce tutti gli immobili pignorati (n. 40 immobili) oltre ad altri di cui agli identificativi catastali foglio 9 particella 490 sub. 159 - 701 - 702 - 703 - 704.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/09/2021 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 4210 di repertorio, trascritta il 28/09/2021 a Milano 2 ai nn. 135247/91784, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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:	€ 873,98
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 1.243,58
Millesimi condominiali:	10,871 - 1,220

Ulteriori avvertenze:

Si allega alla presente comunicazione ricevuta da parte dell'Amministratore Condominiale.

Si precisa

che il futuro aggiudicatario dovrà prendere contatti con l'Amministratore al fine di essere edotto dell'importo delle spese condominiali aggiornate e scadute (degli ultimi due esercizi) alla data di aggiudicazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/04/2007), con atto stipulato il 18/04/2007 a firma di Notaio Roberto BANONE ai nn. 86282/17814 di repertorio, trascritto il 24/04/2007 a Milano 2 ai nn. 61366/32712.

Si segnala trasferimento sede sociale del 21/06/2016 n. di rep. 7223/3106 Notaio Massimo D'Amore sede Vaprio D'Adda trascritto il 27/06/2016 nn. 73896/46643 da Trezzo sull'Adda a Milano.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 09/12/1965 fino al 18/04/2007), registrato il 19/02/1966 a Vimercate ai nn. 80 vol. 139, trascritto il 09/06/1967 ai nn. 34769/26040.

Risulta trascritta in data 28/01/2022 ai nn. 8814/6006 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Barone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10, in forza di denuncia di successione (dal 11/10/1978 fino al 18/04/2007), registrato il 09/04/1979 a Treviglio ai nn. 86 vol. 1979, trascritto il 23/09/1983 ai nn. 52868/42231.

Accettazione di eredità con beneficio d'inventario trascritta il 14/05/1980 nn. 28095/22943.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10, in forza di atto di divisione (dal 05/08/1982 fino al

18/04/2007), con atto stipulato il 05/06/1982 a firma di Notaio Alberto PEZZOLI ai nn. 8705/1221 di repertorio, trascritto il 05/07/1982 ai nn. 38833/31298

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/10, in forza di denuncia di successione (dal 26/02/1983 fino al 18/04/2007), registrato il 31/07/2001 a Milano 4 ai nn. 6009/90, trascritto il 12/02/2003 ai nn. 24639/16590.

Risulta trascritta in data 09/11/2021 ai nn. 158552/107869 accettazione di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/60, in forza di denuncia di successione (dal 20/08/1995 fino al 18/04/2007), registrato il 07/10/1998 ai nn. 12/153, trascritto il 26/03/1999 ai nn. 26798/18940.

Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61635/32714 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/60, in forza di denuncia di successione (dal 20/08/1995 fino al 18/04/2007), registrato il 07/10/1998 ai nn. 12/153, trascritto il 26/03/1999 ai nn. 26798/18940.

Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61635/32714 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 200/1000, in forza di denuncia di successione (dal 25/07/1996 fino al 18/04/2007), registrato il 24/01/1997 ai nn. 7/139, trascritto il 19/01/1998 ai nn. 3339/2610.

Il titolo è riferito solamente a immobili Cornate d'Adda foglio 9 particella 142 (ora particella 490)..

Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61634/32713 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il sottoscritto Perito ha provveduto a richiedere domanda di accesso atti presso il Comune di Cornate d'Adda in data 24/05/2022 riportando elenco pratiche edilizie richiedendo, inoltre, eventuali altre pratiche edilizie, per gli immobili oggetto della presente perizia, di cui non si conoscevano i riferimenti.

Premesso ciò, il Perito declina ogni responsabilità relativamente l'esistenza di altre pratiche edilizie non sottoposte e messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale in occasione dell'accesso atti effettuato in data 09/06/2022.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 36/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di edifici residenziali e formazione di viabilità nell'ambito del PIIC6 in Vicolo Crocette, presentata il 21/06/2006, rilasciata il 18/12/2006, agibilità del 16/06/2010.

Il presente PdC è stato volturato in data 17/07/2007.

Permesso di costruire in variante **N. 36-1/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica viabilità interna PIIC6, presentata il 08/02/2007 con il n. 2025 di protocollo, rilasciata il 09/10/2007 con il n. 14704 di protocollo

D.I.A. - denuncia di inizio attività **N. 36-2/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante per modifica profilo strada, presentata il 20/06/2008

D.I.A. - denuncia inizio attività **N. 36-3/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recinzione - modifica asso carraio sulla via Corda Molle, presentata il 12/12/2008

D.I.A. - denuncia di inizio attività **N. 36-4/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera, presentata il 12/05/2009

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona B2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 15.3 delle N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: si precisa che i documenti catastali riportano la via di riferimento come "strada nord, sc" anziché via Martiri delle Foibe, 12

Le difformità sono regolarizzabili mediante: richiesta di variazione toponomastica da presentare all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Catasto

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

Costi di regolarizzazione:

- costi professionale per variazione catastale: €150,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CORNATE D'ADDA VIA MARTIRI DELLE FOIBE 10-12

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORNATE D'ADDA VIA MARTIRI DELLE FOIBE 10-12, della superficie commerciale di **83,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento trilocale in contesto condominiale posto a piano terra dell'edificio 2 scala D del Condominio "Residenza Prato Ballino" completo di cantina e autorimessa posti a piano interrato. Giardino di proprietà su due lati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, scala D, ha un'altezza interna di cm 270. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: STRADA NORD, SC - CORNATE D'ADDA, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario: parti comuni, altra unità immobiliare, parti comuni su due lati

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.



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 scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista edificio 2



Vista google maps

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:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta in Via Martiri delle Foibe, 10/12 nel Comune di Cornate d'Adda (MB) in zona periferica.

Il Condominio denominato "Residenza Prato Ballino" è composto da 4 fabbricati "1-2-3-4" composti da 4-5 livelli f.t. a destinazione residenziale oltre ad un piano interrato a destinazione cantine-autorimesse e accessori. L'accesso al Condominio si ha da Via Martiri delle Foibe 12 mentre l'ingresso carraio è posto al numero civico 10.

I quattro fabbricati sono collocati sul terreno in una composizione a "corte aperta" con un ampio spazio comune centrale sul quale gli appartamenti hanno l'affaccio principale dal soggiorno e dagli ampi balconi presenti.

Le parti comuni sono costituiti da zone a verde, spazi di sosta con panchine, area per gioco bambini oltre ad un campo gioco polifunzionale.

L'unità immobiliare adibita ad abitazione è posta a piano terra dell'edificio 2 scala D costituita da: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e due bagni oltre a due aree esterne destinate a giardino.

Completano la proposta un'autorimessa oltre ad una cantina posti entrambe a piano interrato.

Le finiture interne dell'appartamento risultano di tipo economico. La pavimentazione è costituita da piastrelle nelle zone a giorno e bagni, parquet nella zona notte.

Il bagno padronale è completo di wc, bidet, lavabo e vasca. Il bagno di servizio risulta *cieco* dotato di areazione forzata composto da un wc, bidet lavatoio e doccia.

I serramenti esterni in legno doppio vetro e con protezione esterna costituita da tapparelle in pvc.

Le porte interne in legno di tipo a battente.

L'appartamento è dotato di un locale caldaia esterno a servizio dell'impianto di riscaldamento e

acqua calda sanitaria.

È stata rilevata presenza di infiltrazione d'acqua, pregressa, in una delle due camere da letto.

L'immobile nel complesso si presenta in sufficienti condizioni.

Si renderà necessaria una manutenzione generale ordinaria.

Quasi la totalità degli appartamenti presenti nei 4 fabbricati presentano crepe in corrispondenza delle pavimentazioni (piastrelle) e in rari casi anche nelle pareti perimetrali dovuto all'assestamento del fabbricato.

Si sottolinea infine che il Condominio è colpito da colonie di piccioni. Per questo motivo il Comune di Cornate d'Adda ha emanato ordinanza in relazione alle numerose colonie di piccioni presenti nel territorio. Detta ordinanza ha lo scopo di tutelare la salute dei cittadini oltre a tutelare le aree private e pubbliche.

L'ordinanza ordina: *ai proprietari di edifici di provvedere, a proprie cure e spese, a schermare con adeguati reti a maglie sottili le aperture permanenti di abitazioni; installare dissuasori sui punti di posa (cornicioni, terrazzi, pensiline, davanzali, ecc.) onde impedire lo stazionamento; mantenere perfettamente pulito da guano o piccioni morti, le zone sottostanti i fabbricati; effettuare periodicamente disinfestazioni per limitare la presenza di argas reflexus (zecca dei piccioni) e acari che possono pungere l'uomo. In particolare nel caso di zone a suo tempo colonizzate, la disinfestazione deve essere sempre effettuata.*

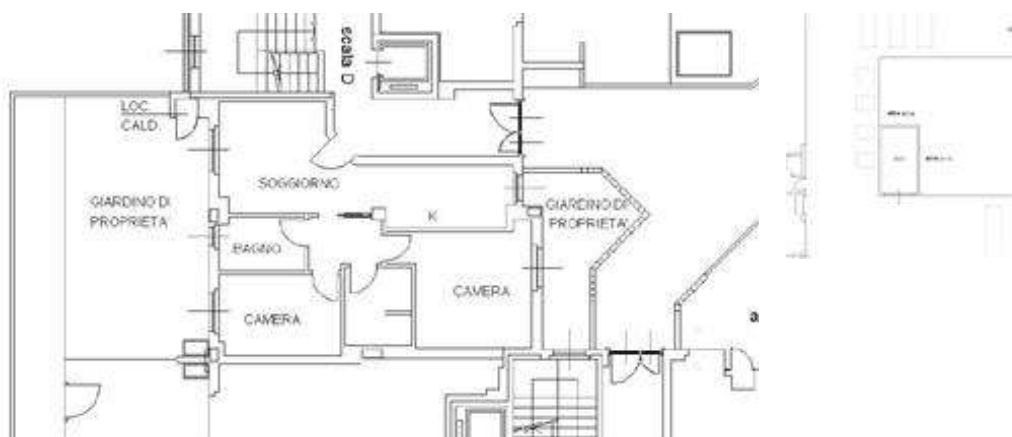
Tutto ciò premesso, il sottoscritto ha tenuto conto di tutto quanto sopra al fine di determinare il valore di mercato immobiliare.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
giardini di proprietà	48,10	x	10 %	=	4,81
appartamento sub. 30	78,54	x	100 %	=	78,54
Totale:	126,64				83,35



ACCESSORI:

cantina, composto da unico locale. coerenze e confini da nord in senso orario: corridoio comune; altra u.i.; intercapedine comune; vano scala comune

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	8,73	x	20 %	=	1,75
Totale:	8,73				1,75



box singolo, composto da unico locale.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 144 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 17 mq, rendita 52,68 Euro, indirizzo catastale: SRADA NORD, SC - CORNATE D'ADDA , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario: altra u.i.; corsello comune su due lati; altra u.i.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	19,40	x	50 %	=	9,70
Totale:	19,40				9,70



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: 18/07/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 855/2013

Descrizione: Villa singola di mq. 182,50, su due p. f.t., piano terra con ingresso con taverna, scala di accesso al piano superiore, cucina, soggiorno, un bagno e locale caldaia con accesso dall'esterno; piano primo con 4 camere da letto, un bagno e due balconi. Annesso giardino e box singolo di mq. 7,50., 1

Indirizzo: Via Puecher, 2 Cornate D'Adda, MI

Superfici principali e secondarie: 182

Superfici accessorie:

Prezzo: 146.000,00 pari a 802,20 Euro/mq

Valore Ctu: 118.202,87 pari a: 649,47 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 118.000,00 pari a: 648,35 Euro/mq

Distanza: 172.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/12/2017
Fonte di informazione: CONCORDATO PREVENTIVO, 50/2012
Descrizione: Box di mq. 25, piano interrato., 3
Indirizzo: Via Matteotti, 59 Cornate D'Adda, MI
Superfici principali e secondarie: 25
Superfici accessorie:
Prezzo: 8.500,00 pari a 340,00 Euro/mq
Valore Ctu: 15.000,00 pari a: 600,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 11.250,00 pari a: 450,00 Euro/mq
Distanza: 184.00 m
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 11/12/2017
Fonte di informazione: CONCORDATO PREVENTIVO, 50/2012
Descrizione: Box di mq. 25, piano interrato., 4
Indirizzo: Via Matteotti, 59 Cornate D'Adda, MI
Superfici principali e secondarie: 25
Superfici accessorie:
Prezzo: 8.500,00 pari a 340,00 Euro/mq
Valore Ctu: 15.000,00 pari a: 600,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 11.250,00 pari a: 450,00 Euro/mq
Distanza: 184.00 m
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 24/02/2016
Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 828/2011
Descrizione: Appartamento di mq. 76, 3 camere, disimpegno, wc e ripostiglio., 1
Indirizzo: Via Luigi Porta, 12 Cornate D'Adda, MI
Superfici principali e secondarie: 76
Superfici accessorie:
Prezzo: 34.900,00 pari a 459,21 Euro/mq
Valore Ctu: 109.536,00 pari a: 1.441,26 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 46.500,00 pari a: 611,84 Euro/mq
Distanza: 225.00 m
Numero Tentativi: 9

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 18/10/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 112/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 58,65, piano primo, soggiorno con angolo cottura e camino, camera, servizio igienico e disimpegno, con ripostiglio., 1

Indirizzo: Via Luigi Porta, 7 Cornate D'Adda, MI

Superfici principali e secondarie: 59

Superfici accessorie:

Prezzo: 36.000,00 pari a 610,17 Euro/mq

Valore Ctu: 50.000,00 pari a: 847,46 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 28.125,00 pari a: 476,69 Euro/mq

Distanza: 238.00 m

Numero Tentativi: 2

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Agenzia delle Entrate

Domanda: Abitazione di tipo civile - NORMALE

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.350,00

Rilevazione prezzi CCIAA

Domanda: Appartamenti recenti e ristrutturati

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.150,00

Borsino immobiliare

Domanda: Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo: 1.119,00

Valore massimo: 1.434,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di elaborare una perizia di stima dettata dai parametri richiesti dagli Standard Internazionali di Valutazione, il perito ha provveduto ad analizzare tutte le fonti che il mercato ci propone:

- *i prezzi di aggiudicazione derivanti dalle aste giudiziali svoltesi recentemente;*
- *annunci di vendita di immobili desumibili dai principali annunci immobiliari consultabili "online";*
- *le principali fonti di quotazioni di mercato - Banca dati Agenzia Entrate e listini CCIAA.*

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Perito ha analizzato dettagliatamente i vari parametri proposti al fine di giungere ad un valore di mercato il più probabile possibile, sulla scorta di quanto rilevato, tenendo conto della conservazione dell'immobile in ogni sua parte.

Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4, comma 1, punto 76) il "valore di mercato" come: «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

La superficie commerciale deriva dalla superficie lorda rapportata agli indici mercantili prescelti.

Infine, il sottoscritto Perito ritiene che, alla data della valutazione, si possa fare minor affidamento sulle transazioni immobiliari e sui dati di mercato pregressi per esprimere un'opinione di valore.

L'attuale situazione COVID-19 ci pone di fronte a circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio.

La valutazione considera pertanto "un'incertezza concreta" come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global.

Di conseguenza, alla valutazione deve essere attribuita una minore certezza e un più elevato livello di cautela rispetto a quanto normalmente necessario in normali condizioni di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	83,35	x	1.100,00	=	91.685,00
Valore superficie accessori:	11,45	x	1.100,00	=	12.590,60
					104.275,60

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 104.275,60**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 104.275,60**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima ha tenuto conto dello stato di conservazione complessivo dell'immobile, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione) nello stato di fatto e di diritto in cui i beni su descritti attualmente si trovano. 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, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle 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.

Il criterio di valutazione utilizzato per determinare il valore di mercato e il suo conseguente valore forzato di vendita risulta il metodo del confronto diretto che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento comparativo dell'immobile da valutare.

Il confronto è basato sulla media delle compravendite di immobili simili concluse recentemente.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cornate d'Adda, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati Agenzia Entrate - Borsino Immobiliare, ed inoltre: professionisti di zona

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	83,35	11,45	104.275,60	104.275,60
				104.275,60 €	104.275,60 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 150,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 104.125,60**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€ 15.618,84**

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: **€ 88.506,76**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 624/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CORNATE D'ADDA VIA MARTIRI DELLE FOIBE 10-12, della superficie commerciale di **90,02** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento trilocale doppi servizi in contesto condominiale posto a piano primo dell'edificio 2 scala D del Condominio "Residenza Prato Ballino" completo di cantina e autorimessa posti a piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala D, ha un'altezza interna di cm 270. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: VIA G. PUECHER, SC - CORNATE D'ADDA, piano: 1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario: prospetto su giardino, parti comuni e altra u.i.; prospetto su giardino su due lati

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

A.1 **cantina**, composto da unico locale. coerenze e confini da nord in senso orario: parti comuni; corridoio comune su due lati; altra u.i.

A.2 **box singolo**, composto da unico locale.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 142 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 17 mq, rendita 52,68 Euro, indirizzo catastale: SRADA NORD, SC - CORNATE D'ADDA , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario: altra u.i.; corsello comune; altra u.i. su due lati

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	90,02 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	11,37 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 111.386,70
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 94.678,70
Data della valutazione:	09/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

Si allega alla presente perizia verbale di sopralluogo sottoscritto dagli occupanti, dal Custode

Giudiziario e dal Perito.

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** annotata, stipulata il 18/04/2007 a firma di Notaio Roberto BANONE ai nn. 86284/17815 di repertorio, iscritta il 24/04/2007 a Milano 2 ai nn. 61636/15655, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: €11.400.000,00.

Importo capitale: €7.600.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a grava sul terreno di cui al foglio 9 particella 490.

A margine risultano: Annotazione ad iscrizione nn. 44774/6926 del 03/05/2012 derivante da frazionamento in quota del 23/02/2010 Notaio Roberto BANONE sede Milano n. di rep. 90515: - foglio 9 particella 490 sub. 30 quota n. 1 di €112.000,00 montane €168.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 144 - foglio 9 particella 490 sub. 32 quota n. 1 di €134.000,00 montane €201.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 142 - foglio 9 particella 490 sub. 17 quota n. 1 di €76.000,00 montane €114.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 80 - foglio 9 particella 490 sub. 27 quota n. 1 di €150.000,00 montane €225.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 92 - foglio 9 particella 490 sub. 28 quota n. 1 di €194.000,00 montane €291.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 108 - foglio 9 particella 490 sub. 29 quota n. 1 di €196.000,00 montane €294.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 91 - foglio 9 particella 490 sub. 46 quota n. 1 di €136.000,00 montane €204.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 146 - foglio 9 particella 490 sub. 49 quota n. 1 di €120.000,00 montane €180.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 77 - foglio 9 particella 490 sub. 50 quota n. 1 di €194.000,00 montane €291.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 112 - foglio 9 particella 490 sub. 51 quota n. 1 di €178.000,00 montane €267.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 151 - foglio 9 particella 490 sub. 42 quota n. 1 di €178.000,00 montane €26701.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 119 - foglio 9 particella 490 sub. 43 quota n. 1 di €192.000,00 montane €288.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 116 - foglio 9 particella 490 sub. 55 quota n. 1 di €145.000,00 montane €217.500,00 - foglio 9 particella 490 sub. 69 - foglio 9 particella 490 sub. 59 quota n. 1 di €192.000,00 montane €288.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 72 - foglio 9 particella 490 sub. 58 quota n. 1 di €194.000,00 montane €291.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 73 - foglio 9 particella 490 sub. 35 quota n. 1 di €183.000,00 montane €274.500,00 - foglio 9 particella 490 sub. 106 - foglio 9 particella 490 sub. 46 quota n. 1 di €136.000,00 montane €204.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 146 - foglio 9 particella 490 sub. 74 quota n. 1 di €168.000,00 montane €252.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 75 - foglio 9 particella 490 sub. 76 - foglio 9 particella 490 sub. 81 - foglio 9 particella 490 sub. 82 - foglio 9 particella 490 sub. 83 - foglio 9 particella 490 sub. 84 - foglio 9 particella 490 sub. 85 - foglio 9 particella 490 sub. 86 - foglio 9 particella 490 sub. 87 - foglio 9 particella 490 sub. 88 - foglio 9 particella 490 sub. 89 - foglio 9 particella 490 sub. 90 - foglio 9 particella 490 sub.125

ipoteca , stipulata il 25/10/2017 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 10806/6817 di repertorio, iscritta il 27/10/2007 a Milano 2 ai nn. 129443/24012, a favore di *** DATO

OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da RUOLO.

Importo ipoteca: €517.112,20.

Importo capitale: €258.556,10.

La presente formalità colpisce tutti gli immobili pignorati (n. 40 immobili) oltre ad altri di cui agli identificativi catastali foglio 9 particella 490 sub. 159 - 701 - 702 - 703 - 704.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/09/2021 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 4210 di repertorio, trascritta il 28/09/2021 a Milano 2 ai nn. 135247/91784, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da atto esecutivo o cautelare

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:	€ 861,73
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 1.235,63
Millesimi condominiali:	12,773 - 1,279

Ulteriori avvertenze:

Si allega alla presente comunicazione ricevuta da parte dell'Amministratore Condominiale.

Si precisa

che il futuro aggiudicatario dovrà prendere contatti con l'Amministratore al fine di essere edotto dell'importo delle spese condominiali aggiornate e scadute (degli ultimi due esercizi) alla data di aggiudicazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/04/2007), con atto stipulato il 18/04/2007 a firma di Notaio Roberto BANONE ai nn. 86282/17814 di repertorio, trascritto il 24/04/2007 a Milano 2 ai nn. 61366/32712.

Si segnala trasferimento sede sociale del 21/06/2016 n. di rep. 7223/3106 Notaio Massimo D'Amore sede Vaprio D'Adda trascritto il 27/06/2016 nn. 73896/46643 da Trezzo sull'Adda a Milano.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 09/12/1965 fino al 18/04/2007), registrato il 19/02/1966 a Vimercate ai nn. 80 vol. 139, trascritto il 09/06/1967 ai nn. 34769/26040.

Risulta trascritta in data 28/01/2022 ai nn. 8814/6006 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Barone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10, in forza di denuncia di successione (dal 11/10/1978 fino al 18/04/2007), registrato il 09/04/1979 a Treviglio ai nn. 86 vol. 1979, trascritto il 23/09/1983 ai nn. 52868/42231.

Accettazione di eredità con beneficio d'inventario trascritta il 14/05/1980 nn. 28095/22943.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10, in forza di atto di divisione (dal 05/08/1982 fino al

18/04/2007), con atto stipulato il 05/06/1982 a firma di Notaio Alberto PEZZOLI ai nn. 8705/1221 di repertorio, trascritto il 05/07/1982 ai nn. 38833/31298

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/10, in forza di denuncia di successione (dal 26/02/1983 fino al 18/04/2007), registrato il 31/07/2001 a Milano 4 ai nn. 6009/90, trascritto il 12/02/2003 ai nn. 24639/16590.

Risulta trascritta in data 09/11/2021 ai nn. 158552/107869 accettazione di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/60, in forza di denuncia di successione (dal 20/08/1995 fino al 18/04/2007), registrato il 07/10/1998 ai nn. 12/153, trascritto il 26/03/1999 ai nn. 26798/18940.

Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61635/32714 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/60, in forza di denuncia di successione (dal 20/08/1995 fino al 18/04/2007), registrato il 07/10/1998 ai nn. 12/153, trascritto il 26/03/1999 ai nn. 26798/18940.

Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61635/32714 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 200/1000, in forza di denuncia di successione (dal 25/07/1996 fino al 18/04/2007), registrato il 24/01/1997 ai nn. 7/139, trascritto il 19/01/1998 ai nn. 3339/2610.

Il titolo è riferito solamente a immobili Cornate d'Adda foglio 9 particella 142 (ora particella 490)..

Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61634/32713 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il sottoscritto Perito ha provveduto a richiedere domanda di accesso atti presso il Comune di Cornate d'Adda in data 24/05/2022 riportando elenco pratiche edilizie richiedendo, inoltre, eventuali altre pratiche edilizie, per gli immobili oggetto della presente perizia, di cui non si conoscevano i riferimenti.

Premesso ciò, il Perito declina ogni responsabilità relativamente l'esistenza di altre pratiche edilizie non sottoposte e messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale in occasione dell'accesso atti effettuato in data 09/06/2022.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 36/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di edifici residenziali e formazione di viabilità nell'ambito del PIIC6 in Vicolo Crocette, presentata il 21/06/2006, rilasciata il 18/12/2006, agibilità del 16/06/2010.

Il presente PdC è stato volturato in data 17/07/2007.

Permesso di costruire in variante **N. 36-1/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica viabilità interna PIIC6, presentata il 08/02/2007 con il n. 2025 di protocollo, rilasciata il 09/10/2007 con il n. 14704 di protocollo

D.I.A. - denuncia di inizio attività **N. 36-2/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante per modifica profilo strada, presentata il 20/06/2008

D.I.A. - denuncia inizio attività **N. 36-3/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recinzione - modifica asso carraio sulla via Corda Molle, presentata il 12/12/2008

D.I.A. - denuncia di inizio attività **N. 36-4/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera, presentata il 12/05/2009

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona B2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 15.3 delle N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: si precisa che i documenti catastali riportano la via di riferimento come "via G. Puecher, sc" anziché via Martiri delle Foibe, 12

Le difformità sono regolarizzabili mediante: richiesta di variazione toponomastica da presentare all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Catasto

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

Costi di regolarizzazione:

- costi professionale per variazione catastale: €150,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CORNATE D'ADDA VIA MARTIRI DELLE FOIBE 10-12

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORNATE D'ADDA VIA MARTIRI DELLE FOIBE 10-12, della superficie commerciale di **90,02** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento trilocale doppi servizi in contesto condominiale posto a piano primo dell'edificio 2 scala D del Condominio "Residenza Prato Ballino" completo di cantina e autorimessa posti a piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala D, ha un'altezza interna di cm 270. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: VIA G. PUECHER, SC - CORNATE D'ADDA, piano: 1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario: prospetto su giardino, parti comuni e altra u.i.; prospetto su giardino su due lati

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.





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 scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista edificio 2



Vista google maps

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta in Via Martiri delle Foibe, 10/12 nel Comune di Cornate d'Adda (MB) in zona periferica.

Il Condominio denominato "Residenza Prato Ballino" è composto da 4 fabbricati "1-2-3-4" composti da 4-5 livelli f.t. a destinazione residenziale oltre ad un piano interrato a destinazione cantine-autorimesse e accessori. L'accesso al Condominio si ha da Via Martiri delle Foibe 12 mentre l'ingresso carraio è posto al numero civico 10.

I quattro fabbricati sono collocati sul terreno in una composizione a "corte aperta" con un ampio

spazio comune centrale sul quale gli appartamenti hanno l'affaccio principale dal soggiorno e dagli ampi balconi presenti.

Le parti comuni sono costituiti da zone a verde, spazi di sosta con panchine, area per gioco bambini oltre ad un campo gioco polifunzionale.

L'unità immobiliare adibita ad abitazione è posta a piano primo dell'edificio 2 scala D costituita da: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e due bagni oltre a due ampi balconi.

Completano la proposta un'autorimessa oltre ad una cantina posti entrambe a piano interrato.

Le finiture interne dell'appartamento risultano di tipo economico. La pavimentazione è costituita da piastrelle nelle zone a giorno e bagni, parquet nella zona notte.

Il bagno padronale è completo di wc, bidet, lavabo e vasca. Il bagno di servizio risulta composto da wc, bidet lavabo e doccia.

I serramenti esterni in legno doppio vetro e con protezione esterna costituita da tapparelle in pvc.

Le porte interne in legno di tipo a battente.

L'appartamento è dotato di un locale caldaia posto su uno dei balconi a servizio dell'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria.

L'immobile nel complesso si presenta in buone condizioni.

Quasi la totalità degli appartamenti presenti nei 4 fabbricati presentano crepe in corrispondenza delle pavimentazioni (piastrelle) e in rari casi anche nelle pareti perimetrali dovuto all'assessamento del fabbricato.

Si sottolinea infine che il Condominio è colpito da colonie di piccioni. Per questo motivo il Comune di Cornate d'Adda ha emanato ordinanza in relazione alle numerose colonie di piccioni presenti nel territorio. Detta ordinanza ha lo scopo di tutelare la salute dei cittadini oltre a tutelare le aree private e pubbliche.

L'ordinanza ordina: ai proprietari di edifici di provvedere, a proprie cure e spese, a schermare con adeguati reti a maglie sottili le aperture permanenti di abitazioni; installare dissuasori sui punti di posa (cornicioni, terrazzi, pensiline, davanzali, ecc.) onde impedire lo stazionamento; mantenere perfettamente pulito da guano o piccioni morti, le zone sottostanti i fabbricati; effettuare periodicamente disinfestazioni per limitare la presenza di argas reflexus (zecca dei piccioni) e acari che possono pungere l'uomo. In particolare nel caso di zone a suo tempo colonizzate, la disinfestazione deve essere sempre effettuata.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto ha tenuto conto di tutto quanto sopra al fine di determinare il valore di mercato immobiliare.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
appartamento sub. 32	85,13	x	100 %	=	85,13
balconi	16,31	x	30 %	=	4,89
Totale:	101,44				90,02



ACCESSORI:

cantina, composto da unico locale. coerenze e confini da nord in senso orario: parti comuni; corridoio comune su due lati; altra u.i.

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
cantina	8,37	x	20 %	=	1,67
Totale:	8,37				1,67



box singolo, composto da unico locale.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 142 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 17 mq, rendita 52,68 Euro, indirizzo catastale: SRADA NORD, SC - CORNATE D'ADDA , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario: altra u.i.; corsello comune; altra u.i. su due lati

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

autorimessa	19,40	x	50 %	=	9,70
Totale:	19,40				9,70



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: 18/07/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 855/2013

Descrizione: Villa singola di mq. 182,50, su due p. f.t., piano terra con ingresso con taverna, scala di accesso al piano superiore, cucina, soggiorno, un bagno e locale caldaia con accesso dall'esterno; piano primo con 4 camere da letto, un bagno e due balconi. Annesso giardino e box singolo di mq. 7,50., 1

Indirizzo: Via Puecher, 2 Cornate D'Adda, MI

Superfici principali e secondarie: 182

Superfici accessorie:

Prezzo: 146.000,00 pari a 802,20 Euro/mq

Valore Ctu: 118.202,87 pari a: 649,47 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 118.000,00 pari a: 648,35 Euro/mq

Distanza: 172.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 11/12/2017
Fonte di informazione: CONCORDATO PREVENTIVO, 50/2012
Descrizione: Box di mq. 25, piano interrato., 3
Indirizzo: Via Matteotti, 59 Cornate D'Adda, MI
Superfici principali e secondarie: 25
Superfici accessorie:
Prezzo: 8.500,00 pari a 340,00 Euro/mq
Valore Ctu: 15.000,00 pari a: 600,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 11.250,00 pari a: 450,00 Euro/mq
Distanza: 184.00 m
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 11/12/2017
Fonte di informazione: CONCORDATO PREVENTIVO, 50/2012
Descrizione: Box di mq. 25, piano interrato., 4
Indirizzo: Via Matteotti, 59 Cornate D'Adda, MI
Superfici principali e secondarie: 25
Superfici accessorie:
Prezzo: 8.500,00 pari a 340,00 Euro/mq
Valore Ctu: 15.000,00 pari a: 600,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 11.250,00 pari a: 450,00 Euro/mq
Distanza: 184.00 m
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 24/02/2016
Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 828/2011
Descrizione: Appartamento di mq. 76, 3 camere, disimpegno, wc e ripostiglio., 1
Indirizzo: Via Luigi Porta, 12 Cornate D'Adda, MI
Superfici principali e secondarie: 76
Superfici accessorie:
Prezzo: 34.900,00 pari a 459,21 Euro/mq
Valore Ctu: 109.536,00 pari a: 1.441,26 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 46.500,00 pari a: 611,84 Euro/mq
Distanza: 225.00 m
Numero Tentativi: 9

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/10/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 112/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 58,65, piano primo, soggiorno con angolo cottura e camino, camera, servizio igienico e disimpegno, con ripostiglio., 1

Indirizzo: Via Luigi Porta, 7 Cornate D'Adda, MI

Superfici principali e secondarie: 59

Superfici accessorie:

Prezzo: 36.000,00 pari a 610,17 Euro/mq

Valore Ctu: 50.000,00 pari a: 847,46 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 28.125,00 pari a: 476,69 Euro/mq

Distanza: 238.00 m

Numero Tentativi: 2

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Agenzia delle Entrate

Domanda: Abitazione di tipo civile - NORMALE

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.350,00

Rilevazione prezzi CCIAA

Domanda: Appartamenti recenti e ristrutturati

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.150,00

Borsino immobiliare

Domanda: Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo: 1.119,00

Valore massimo: 1.434,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di elaborare una perizia di stima dettata dai parametri richiesti dagli Standard Internazionali di Valutazione, il perito ha provveduto ad analizzare tutte le fonti che il mercato ci propone:

- *i prezzi di aggiudicazione derivanti dalle aste giudiziali svoltesi recentemente;*
- *annunci di vendita di immobili desumibili dai principali annunci immobiliari consultabili "online";*
- *le principali fonti di quotazioni di mercato - Banca dati Agenzia Entrate e listini CCIAA.*

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Perito ha analizzato dettagliatamente i vari parametri proposti al fine di giungere ad un valore di mercato il più probabile possibile, sulla scorta di quanto rilevato, tenendo conto della conservazione dell'immobile in ogni sua parte.

Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4, comma 1, punto 76) il "valore di mercato" come: «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

La superficie commerciale deriva dalla superficie lorda rapportata agli indici mercantili prescelti.

Infine, il sottoscritto Perito ritiene che, alla data della valutazione, si possa fare minor affidamento sulle transazioni immobiliari e sui dati di mercato pregressi per esprimere un'opinione di valore.

L'attuale situazione COVID-19 ci pone di fronte a circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio.

La valutazione considera pertanto "un'incertezza concreta" come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global.

Di conseguenza, alla valutazione deve essere attribuita una minore certezza e un più elevato livello di cautela rispetto a quanto normalmente necessario in normali condizioni di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	90,02	x	1.100,00	=	99.025,30
Valore superficie accessori:	11,37	x	1.100,00	=	12.511,40
					111.536,70

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 111.536,70
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 111.536,70

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima ha tenuto conto dello stato di conservazione complessivo dell'immobile, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione) nello stato di fatto e di diritto in cui i beni su descritti attualmente si trovano. 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, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle 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.

Il criterio di valutazione utilizzato per determinare il valore di mercato e il suo conseguente valore forzato di vendita risulta il metodo del confronto diretto che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento comparativo dell'immobile da valutare.

Il confronto è basato sulla media delle compravendite di immobili simili concluse recentemente.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cornate d'Adda, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati Agenzia Entrate - Borsino Immobiliare, ed inoltre: professionisti di zona

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	90,02	11,37	111.536,70	111.536,70
				111.536,70 €	111.536,70 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 150,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 111.386,70**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€ 16.708,01**

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: **€ 94.678,70**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 624/2021

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CORNATE D'ADDA VIA MARTIRI DELLE FOIBE 10-12, della superficie commerciale di **44,69** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento bilocale in contesto condominiale posto a piano secondo dell'edificio 1 scala B del Condominio "Residenza Prato Ballino" completo di cantina e autorimessa posti a piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala B, ha un'altezza interna di cm 270. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: VIA G. PUECHER, SC - CORNATE D'ADDA, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario: parti comuni; prospetto su giardino su due lati; altra u.i.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

A.1 **cantina**, composto da unico locale. coerenze e confini da nord in senso orario: altra u.i.; corsello; altra u.i.; corridoio comune

A.2 **box singolo**, composto da unico locale.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 80 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: SRADA NORD, SC - CORNATE D'ADDA , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario: deposito rifiuti; terrapieno; altra u.i.; corsello comune

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	44,69 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	10,91 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 58.222,65
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 49.489,25
Data della valutazione:	09/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

Si allega alla presente perizia verbale di sopralluogo sottoscritto dagli occupanti, dal Custode Giudiziario e dal Perito.

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** annotata, stipulata il 18/04/2007 a firma di Notaio Roberto BANONE ai nn. 86284/17815 di repertorio, iscritta il 24/04/2007 a Milano 2 ai nn. 61636/15655, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: €11.400.000,00.

Importo capitale: €7.600.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a grava sul terreno di cui al foglio 9 particella 490.

A margine risultano: Annotazione ad iscrizione nn. 44774/6926 del 03/05/2012 derivante da frazionamento in quota del 23/02/2010 Notaio Roberto BANONE sede Milano n. di rep. 90515: - foglio 9 particella 490 sub. 30 quota n. 1 di €112.000,00 montane €168.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 144 - foglio 9 particella 490 sub. 32 quota n. 1 di €134.000,00 montane €201.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 142 - foglio 9 particella 490 sub. 17 quota n. 1 di €76.000,00 montane €114.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 80 - foglio 9 particella 490 sub. 27 quota n. 1 di €150.000,00 montane €225.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 92 - foglio 9 particella 490 sub. 28 quota n. 1 di €194.000,00 montane €291.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 108 - foglio 9 particella 490 sub. 29 quota n. 1 di €196.000,00 montane €294.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 91 - foglio 9 particella 490 sub. 46 quota n. 1 di €136.000,00 montane €204.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 146 - foglio 9 particella 490 sub. 49 quota n. 1 di €120.000,00 montane €180.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 77 - foglio 9 particella 490 sub. 50 quota n. 1 di €194.000,00 montane €291.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 112 - foglio 9 particella 490 sub. 51 quota n. 1 di €178.000,00 montane €267.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 151 - foglio 9 particella 490 sub. 42 quota n. 1 di €178.000,00 montane €26701.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 119 - foglio 9 particella 490 sub. 43 quota n. 1 di €192.000,00 montane €288.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 116 - foglio 9 particella 490 sub. 55 quota n. 1 di €145.000,00 montane €217.500,00 - foglio 9 particella 490 sub. 69 - foglio 9 particella 490 sub. 59 quota n. 1 di €192.000,00 montane €288.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 72 - foglio 9 particella 490 sub. 58 quota n. 1 di €194.000,00 montane €291.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 73 - foglio 9 particella 490 sub. 35 quota n. 1 di €183.000,00 montane €274.500,00 - foglio 9 particella 490 sub. 106 - foglio 9 particella 490 sub. 46 quota n. 1 di €136.000,00 montane €204.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 146 - foglio 9 particella 490 sub. 74 quota n. 1 di €168.000,00 montane €252.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 75 - foglio 9 particella 490 sub. 76 - foglio 9 particella 490 sub. 81 - foglio 9 particella 490 sub. 82 - foglio 9 particella 490 sub. 83 - foglio 9 particella 490 sub. 84 - foglio 9 particella 490 sub. 85 - foglio 9 particella 490 sub. 86 - foglio 9 particella 490 sub. 87 - foglio 9 particella 490 sub. 88 - foglio 9 particella 490 sub. 89 - foglio 9 particella 490 sub. 90 - foglio 9 particella 490 sub.125

ipoteca , stipulata il 25/10/2017 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 10806/6817 di repertorio, iscritta il 27/10/2007 a Milano 2 ai nn. 129443/24012, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO.

Importo ipoteca: €517.112,20.

Importo capitale: €258.556,10.

La presente formalità colpisce tutti gli immobili pignorati (n. 40 immobili) oltre ad altri di cui agli identificativi catastali foglio 9 particella 490 sub. 159 - 701 - 702 - 703 - 704.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/09/2021 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 4210 di repertorio, trascritta il 28/09/2021 a Milano 2 ai nn. 135247/91784, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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:	€ 768,37
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 164,58
Millesimi condominiali:	6,523 - 1,159

Ulteriori avvertenze:

Si allega alla presente comunicazione ricevuta da parte dell'Amministratore Condominiale.

Si precisa

che il futuro aggiudicatario dovrà prendere contatti con l'Amministratore al fine di essere edotto dell'importo delle spese condominiali aggiornate e scadute (degli ultimi due esercizi) alla data di aggiudicazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/04/2007), con atto stipulato il 18/04/2007 a firma di Notaio Roberto BANONE ai nn. 86282/17814 di repertorio, trascritto il 24/04/2007 a Milano 2 ai nn. 61366/32712.

Si segnala trasferimento sede sociale del 21/06/2016 n. di rep. 7223/3106 Notaio Massimo D'Amore sede Vaprio D'Adda trascritto il 27/06/2016 nn. 73896/46643 da Trezzo sull'Adda a Milano.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 09/12/1965 fino al 18/04/2007), registrato il 19/02/1966 a Vimercate ai nn. 80 vol. 139, trascritto il 09/06/1967 ai nn. 34769/26040.

Risulta trascritta in data 28/01/2022 ai nn. 8814/6006 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Barone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10, in forza di denuncia di successione (dal 11/10/1978 fino al 18/04/2007), registrato il 09/04/1979 a Treviglio ai nn. 86 vol. 1979, trascritto il 23/09/1983 ai nn. 52868/42231.

Accettazione di eredità con beneficio d'inventario trascritta il 14/05/1980 nn. 28095/22943.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10, in forza di atto di divisione (dal 05/08/1982 fino al 18/04/2007), con atto stipulato il 05/06/1982 a firma di Notaio Alberto PEZZOLI ai nn. 8705/1221 di repertorio, trascritto il 05/07/1982 ai nn. 38833/31298

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/10, in forza di denuncia di successione (dal 26/02/1983 fino al 18/04/2007), registrato il 31/07/2001 a Milano 4 ai nn. 6009/90, trascritto il 12/02/2003 ai nn. 24639/16590.

Risulta trascritta in data 09/11/2021 ai nn. 158552/107869 accettazione di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/60, in forza di denuncia di successione (dal 20/08/1995 fino al 18/04/2007), registrato il 07/10/1998 ai nn. 12/153, trascritto il 26/03/1999 ai nn. 26798/18940.

Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61635/32714 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/60, in forza di denuncia di successione (dal 20/08/1995 fino al 18/04/2007), registrato il 07/10/1998 ai nn. 12/153, trascritto il 26/03/1999 ai nn. 26798/18940.

Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61635/32714 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 200/1000, in forza di denuncia di successione (dal 25/07/1996 fino al 18/04/2007), registrato il 24/01/1997 ai nn. 7/139, trascritto il 19/01/1998 ai nn. 3339/2610.

Il titolo è riferito solamente a immobili Cornate d'Adda foglio 9 particella 142 (ora particella 490)..

Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61634/32713 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il sottoscritto Perito ha provveduto a richiedere domanda di accesso atti presso il Comune di Cornate d'Adda in data 24/05/2022 riportando elenco pratiche edilizie richiedendo, inoltre, eventuali altre pratiche edilizie, per gli immobili oggetto della presente perizia, di cui non si conoscevano i riferimenti.

Premesso ciò, il Perito declina ogni responsabilità relativamente l'esistenza di altre pratiche edilizie non sottoposte e messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale in occasione dell'accesso atti effettuato in data 09/06/2022.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 36/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di edifici residenziali e formazione di viabilità nell'ambito del PIIC6 in Vicolo Crocette, presentata il 21/06/2006, rilasciata il 18/12/2006, agibilità del 16/06/2010.

Il presente PdC è stato volturato in data 17/07/2007.

Permesso di costruire in variante **N. 36-1/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica viabilità interna PIIC6, presentata il 08/02/2007 con il n. 2025 di protocollo, rilasciata il 09/10/2007 con il n. 14704 di protocollo

D.I.A. - denuncia di inizio attività **N. 36-2/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante per modifica profilo strada, presentata il 20/06/2008

D.I.A. - denuncia inizio attività **N. 36-3/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recinzione - modifica asse carraio sulla via Corda Molle, presentata il 12/12/2008

D.I.A. - denuncia di inizio attività **N. 36-4/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera, presentata il 12/05/2009

Comunicazione attività edilizia libera **N. 69/12**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di parete interna, presentata il 22/05/2012

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona B2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 15.3 delle N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: si precisa che i documenti catastali riportano la via di riferimento come "via G. Puecher, sc" anziché via Martiri delle Foibe, 12

Le difformità sono regolarizzabili mediante: richiesta di variazione toponomastica da presentare all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Catasto

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

Costi di regolarizzazione:

- costi professionale per variazione catastale: €150,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CORNATE D'ADDA VIA MARTIRI DELLE FOIBE 10-12

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORNATE D'ADDA VIA MARTIRI DELLE FOIBE 10-12, della superficie commerciale di **44,69** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento bilocale in contesto condominiale posto a piano secondo dell'edificio 1 scala B del Condominio "Residenza Prato Ballino" completo di cantina e autorimessa posti a piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala B, ha un'altezza interna di cm 270. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: VIA G. PUECHER, SC - CORNATE D'ADDA, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario: parti comuni; prospetto su giardino su due lati; altra u.i.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.



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 scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista google maps



Vista edificio 1

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:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta in Via Martiri delle Foibe, 10/12 nel Comune di Cornate d'Adda (MB) in zona periferica.

Il Condominio denominato "Residenza Prato Ballino" è composto da 4 fabbricati "1-2-3-4" composti da 4-5 livelli f.t. a destinazione residenziale oltre ad un piano interrato a destinazione cantine-autorimesse e accessori. L'accesso al Condominio si ha da Via Martiri delle Foibe 12 mentre l'ingresso carraio è posto al numero civico 10.

I quattro fabbricati sono collocati sul terreno in una composizione a "corte aperta" con un ampio spazio comune centrale sul quale gli appartamenti hanno l'affaccio principale dal soggiorno e dagli ampi balconi presenti.

Le parti comuni sono costituiti da zone a verde, spazi di sosta con panchine, area per gioco bambini oltre ad un campo gioco polifunzionale.

L'unità immobiliare adibita ad abitazione è posta a piano secondo dell'edificio 1 scala B costituita da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera e un bagno oltre ad un balcone.

Completano la proposta un'autorimessa oltre ad una cantina posti entrambe a piano interrato.

Le finiture interne dell'appartamento risultano di tipo economico. L'appartamento è completamente pavimento con piastrelle di tipo misto.

Il bagno è completo di wc, bidet, lavabo e doccia.

I serramenti esterni in legno doppio vetro e con protezione esterna costituita da tapparelle in pvc.

Le porte interne in legno di tipo a battente e scorrevole.

L'appartamento è dotato di un locale caldaia posto sul balcone a servizio dell'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria.

L'immobile nel complesso si presenta in discrete condizioni.

Quasi la totalità degli appartamenti presenti nei 4 fabbricati presentano crepe in corrispondenza delle pavimentazioni (piastrelle) e in rari casi anche nelle pareti perimetrali dovuto all'assestamento del fabbricato.

Si sottolinea infine che il Condominio è colpito da colonie di piccioni. Per questo motivo il Comune di Cornate d'Adda ha emanato ordinanza in relazione alle numerose colonie di piccioni presenti nel territorio. Detta ordinanza ha lo scopo di tutelare la salute dei cittadini oltre a tutelare le aree private e pubbliche.

L'ordinanza ordina: ai proprietari di edifici di provvedere, a proprie cure e spese, a schermare con adeguati reti a maglie sottili le aperture permanenti di abitazioni; installare dissuasori sui punti di posa (cornicioni, terrazzi, pensiline, davanzali, ecc.) onde impedire lo stazionamento; mantenere perfettamente pulito da guano o piccioni morti, le zone sottostanti i fabbricati; effettuare periodicamente disinfestazioni per limitare la presenza di argas reflexus (zecca dei piccioni) e acari che possono pungere l'uomo. In particolare nel caso di zone a suo tempo colonizzate, la disinfestazione deve essere sempre effettuata.

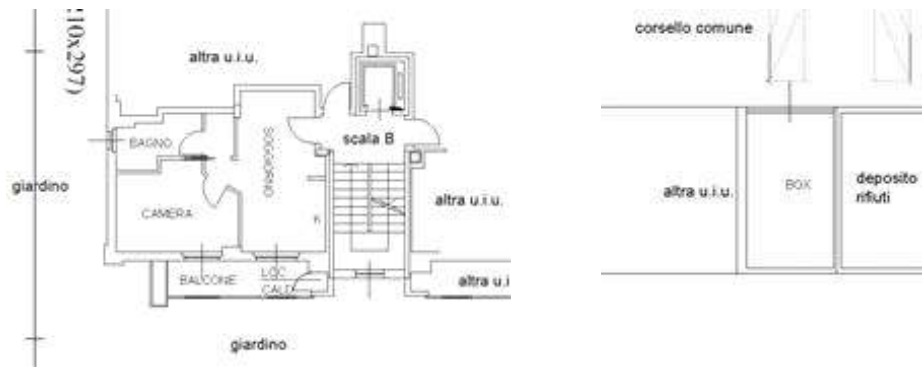
Tutto ciò premesso, il sottoscritto ha tenuto conto di tutto quanto sopra al fine di determinare il valore di mercato immobiliare.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento sub. 17	42,60	x	100 %	=	42,60
balcone	6,96	x	30 %	=	2,09
Totale:	49,56				44,69



ACCESSORI:

cantina, composto da unico locale. coerenze e confini da nord in senso orario: altra u.i.; corsello; altra u.i.; corridoio comune

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	6,95	x	20 %	=	1,39
Totale:	6,95				1,39



box singolo, composto da unico locale.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 80 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: SRADA NORD, SC - CORNATE D'ADDA , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario: deposito rifiuti; terrapieno; altra u.i.; corsello comune

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	19,03	x	50 %	=	9,52
Totale:	19,03				9,52



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: 18/07/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 855/2013

Descrizione: Villa singola di mq. 182,50, su due p. f.t., piano terra con ingresso con taverna, scala di accesso al piano superiore, cucina, soggiorno, un bagno e locale caldaia con accesso dall'esterno; piano primo con 4 camere da letto, un bagno e due balconi. Annesso giardino e box singolo di mq. 7,50., 1

Indirizzo: Via Puecher, 2 Cornate D'Adda, MI

Superfici principali e secondarie: 182

Superfici accessorie:

Prezzo: 146.000,00 pari a 802,20 Euro/mq

Valore Ctu: 118.202,87 pari a: 649,47 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 118.000,00 pari a: 648,35 Euro/mq

Distanza: 172.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/12/2017
Fonte di informazione: CONCORDATO PREVENTIVO, 50/2012
Descrizione: Box di mq. 25, piano interrato., 3
Indirizzo: Via Matteotti, 59 Cornate D'Adda, MI
Superfici principali e secondarie: 25
Superfici accessorie:
Prezzo: 8.500,00 pari a 340,00 Euro/mq
Valore Ctu: 15.000,00 pari a: 600,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 11.250,00 pari a: 450,00 Euro/mq
Distanza: 184.00 m
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 11/12/2017
Fonte di informazione: CONCORDATO PREVENTIVO, 50/2012
Descrizione: Box di mq. 25, piano interrato., 4
Indirizzo: Via Matteotti, 59 Cornate D'Adda, MI
Superfici principali e secondarie: 25
Superfici accessorie:
Prezzo: 8.500,00 pari a 340,00 Euro/mq
Valore Ctu: 15.000,00 pari a: 600,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 11.250,00 pari a: 450,00 Euro/mq
Distanza: 184.00 m
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 24/02/2016
Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 828/2011
Descrizione: Appartamento di mq. 76, 3 camere, disimpegno, wc e ripostiglio., 1
Indirizzo: Via Luigi Porta, 12 Cornate D'Adda, MI
Superfici principali e secondarie: 76
Superfici accessorie:
Prezzo: 34.900,00 pari a 459,21 Euro/mq
Valore Ctu: 109.536,00 pari a: 1.441,26 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 46.500,00 pari a: 611,84 Euro/mq
Distanza: 225.00 m
Numero Tentativi: 9

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 18/10/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 112/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 58,65, piano primo, soggiorno con angolo cottura e camino, camera, servizio igienico e disimpegno, con ripostiglio., 1

Indirizzo: Via Luigi Porta, 7 Cornate D'Adda, MI

Superfici principali e secondarie: 59

Superfici accessorie:

Prezzo: 36.000,00 pari a 610,17 Euro/mq

Valore Ctu: 50.000,00 pari a: 847,46 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 28.125,00 pari a: 476,69 Euro/mq

Distanza: 238.00 m

Numero Tentativi: 2

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Agenzia delle Entrate

Domanda: Abitazione di tipo civile - NORMALE

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.350,00

Rilevazione prezzi CCIAA

Domanda: Appartamenti recenti e ristrutturati

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.150,00

Borsino immobiliare

Domanda: Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo: 1.119,00

Valore massimo: 1.434,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di elaborare una perizia di stima dettata dai parametri richiesti dagli Standard Internazionali di Valutazione, il perito ha provveduto ad analizzare tutte le fonti che il mercato ci propone:

- *i prezzi di aggiudicazione derivanti dalle aste giudiziali svoltesi recentemente;*
- *annunci di vendita di immobili desumibili dai principali annunci immobiliari consultabili "online";*
- *le principali fonti di quotazioni di mercato - Banca dati Agenzia Entrate e listini CCIAA.*

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Perito ha analizzato dettagliatamente i vari parametri proposti al fine di giungere ad un valore di mercato il più probabile possibile, sulla scorta di quanto rilevato, tenendo conto della conservazione dell'immobile in ogni sua parte.

Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4, comma 1, punto 76) il "valore di mercato" come: «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

La superficie commerciale deriva dalla superficie lorda rapportata agli indici mercantili prescelti.

Infine, il sottoscritto Perito ritiene che, alla data della valutazione, si possa fare minor affidamento sulle transazioni immobiliari e sui dati di mercato pregressi per esprimere un'opinione di valore.

L'attuale situazione COVID-19 ci pone di fronte a circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio.

La valutazione considera pertanto "un'incertezza concreta" come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global.

Di conseguenza, alla valutazione deve essere attribuita una minore certezza e un più elevato livello di cautela rispetto a quanto normalmente necessario in normali condizioni di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	44,69	x	1.050,00	=	46.922,40
Valore superficie accessori:	10,91	x	1.050,00	=	11.450,25
					58.372,65

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 58.372,65
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 58.372,65

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima ha tenuto conto dello stato di conservazione complessivo dell'immobile, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione) nello stato di fatto e di diritto in cui i beni su descritti attualmente si trovano. 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, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle 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.

Il criterio di valutazione utilizzato per determinare il valore di mercato e il suo conseguente valore forzato di vendita risulta il metodo del confronto diretto che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento comparativo dell'immobile da valutare.

Il confronto è basato sulla media delle compravendite di immobili simili concluse recentemente.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cornate d'Adda, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati Agenzia Entrate - Borsino Immobiliare, ed inoltre: professionisti di zona

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	44,69	10,91	58.372,65	58.372,65
				58.372,65 €	58.372,65 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 150,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 58.222,65**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€ 8.733,40**

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: **€ 49.489,25**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 624/2021

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CORNATE D'ADDA VIA MARTIRI DELLE FOIBE 10-12, della superficie commerciale di **113,06** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento trilocale doppi servizi in contesto condominiale posto a piano secondo e sottotetto dell'edificio 2 scala D del Condominio "Residenza Prato Ballino" completo di cantina e autorimessa posti a piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3, scala D, ha un'altezza interna di cm 270. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: VIA G. PUECHER, SC - CORNATE D'ADDA, piano: 2-3-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile

Coerenze: da nord in senso orario in unico corpo: prospetto su giardino; altra u.i. e parti comuni; prospetto su giardino; parti comuni e altra u.i.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

A.1 **cantina**, composto da unico locale. coerenze e confini da nord in senso orario: corridoio comune; vano scala comune; intercapedine comune; altra u.i.;

A.2 **box singolo**, composto da unico locale.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 106 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 19 mq, rendita 58,88 Euro, indirizzo catastale: VIA G. PUECHER, SC - CORNATE D'ADDA , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- Coerenze: da nord in senso orario: altra u.i. su tre lati; corsello comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	113,06 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	12,55 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 129.636,77
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 110.191,25
Data della valutazione:	09/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 15/02/2020, con scadenza il 14/02/2024, registrato il 22/02/2020 a Ufficio

territoriale di PONTE SAN PIETRO ai nn. 527 - serie 3T (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 7800.

Si allega alla presente perizia verbale di sopralluogo sottoscritto dagli occupanti, dal Custode Giudiziario e dal Perito.

Si precisa che trattasi di contratto di sub-locazione. La soc. esecutata ha infatti stipulato contratto di locazione con la *** DATO OSCURATO *** in data 27/06/2019 con scadenza 30/06/2023 registrato all'Ufficio territoriale di PONTE SAN PIETRO il 09/07/2019 ai nn. 1705 - serie 3T.

Premesso ciò, essendo il primo contratto di locazione stipulato in data antecedente al pignoramento il sottoscritto Perito ha applicato una decurtazione, in percentuale al valore di mercato dell'immobile, per l'indisponibilità di occupazione del bene sino alla data di scadenza del contratto sopra citato.

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** annotata, stipulata il 18/04/2007 a firma di Notaio Roberto BANONE ai nn. 86284/17815 di repertorio, iscritta il 24/04/2007 a Milano 2 ai nn. 61636/15655, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: €11.400.000,00.

Importo capitale: €7.600.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a grava sul terreno di cui al foglio 9 particella 490.

A margine risultano: Annotazione ad iscrizione nn. 44774/6926 del 03/05/2012 derivante da frazionamento in quota del 23/02/2010 Notaio Roberto BANONE sede Milano n. di rep. 90515: - foglio 9 particella 490 sub. 30 quota n. 1 di €112.000,00 montane €168.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 144 - foglio 9 particella 490 sub. 32 quota n. 1 di €134.000,00 montane €201.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 142 - foglio 9 particella 490 sub. 17 quota n. 1 di €76.000,00 montane €114.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 80 - foglio 9 particella 490 sub. 27 quota n. 1 di €150.000,00 montane €225.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 92 - foglio 9 particella 490 sub. 28 quota n. 1 di €194.000,00 montane €291.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 108 - foglio 9 particella 490 sub. 29 quota n. 1 di €196.000,00 montane €294.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 91 - foglio 9 particella 490 sub. 46 quota n. 1 di €136.000,00 montane €204.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 146 - foglio 9 particella 490 sub. 49 quota n. 1 di €120.000,00 montane €180.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 77 - foglio 9 particella 490 sub. 50 quota n. 1 di €194.000,00 montane €291.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 112 - foglio 9 particella 490 sub. 51 quota n. 1 di €178.000,00 montane €267.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 151 - foglio 9 particella 490 sub. 42 quota n. 1 di €178.000,00 montane €26701.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 119 - foglio 9 particella 490 sub. 43 quota n. 1 di €192.000,00 montane €288.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 116 - foglio 9 particella 490 sub. 55 quota n. 1 di €145.000,00 montane €217.500,00 - foglio 9 particella 490 sub. 69 - foglio 9 particella 490 sub. 59 quota n. 1 di €192.000,00 montane €288.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 72 - foglio 9 particella 490 sub. 58 quota n. 1 di €194.000,00

montane €291.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 73 - foglio 9 particella 490 sub. 35 quota n. 1 di € 183.000,00 montane €274.500,00 - foglio 9 particella 490 sub. 106 - foglio 9 particella 490 sub. 46 quota n. 1 di €136.000,00 montane €204.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 146 - foglio 9 particella 490 sub. 74 quota n. 1 di €168.000,00 montane €252.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 75 - foglio 9 particella 490 sub. 76 - foglio 9 particella 490 sub. 81 - foglio 9 particella 490 sub. 82 - foglio 9 particella 490 sub. 83 - foglio 9 particella 490 sub. 84 - foglio 9 particella 490 sub. 85 - foglio 9 particella 490 sub. 86 - foglio 9 particella 490 sub. 87 - foglio 9 particella 490 sub. 88 - foglio 9 particella 490 sub. 89 - foglio 9 particella 490 sub. 90 - foglio 9 particella 490 sub.125

ipoteca , stipulata il 25/10/2017 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 10806/6817 di repertorio, iscritta il 27/10/2007 a Milano 2 ai nn. 129443/24012, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO.

Importo ipoteca: €517.112,20.

Importo capitale: €258.556,10.

La presente formalità colpisce tutti gli immobili pignorati (n. 40 immobili) oltre ad altri di cui agli identificativi catastali foglio 9 particella 490 sub. 159 - 701 - 702 - 703 - 704.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/09/2021 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 4210 di repertorio, trascritta il 28/09/2021 a Milano 2 ai nn. 135247/91784, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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:	€ 1.174,66
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 3.570,48
Millesimi condominiali:	17,395 - 1,719

Ulteriori avvertenze:

Si allega alla presente comunicazione ricevuta da parte dell'Amministratore Condominiale.

Si precisa

che il futuro aggiudicatario dovrà prendere contatti con l'Amministratore al fine di essere edotto dell'importo delle spese condominiali aggiornate e scadute (degli ultimi due esercizi) alla data di aggiudicazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/04/2007), con atto stipulato il 18/04/2007 a firma di Notaio Roberto BANONE ai nn. 86282/17814 di repertorio, trascritto il 24/04/2007 a Milano 2 ai nn. 61366/32712.

Si segnala trasferimento sede sociale del 21/06/2016 n. di rep. 7223/3106 Notaio Massimo D'Amore sede Vaprio D'Adda trascritto il 27/06/2016 nn. 73896/46643 da Trezzo sull'Adda a Milano.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 09/12/1965 fino al 18/04/2007), registrato il 19/02/1966 a Vimercate ai nn. 80 vol. 139, trascritto il 09/06/1967 ai nn. 34769/26040.

Risulta trascritta in data 28/01/2022 ai nn. 8814/6006 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Barone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10, in forza di denuncia di successione (dal 11/10/1978 fino al 18/04/2007), registrato il 09/04/1979 a Treviglio ai nn. 86 vol. 1979, trascritto il 23/09/1983 ai nn. 52868/42231.

Accettazione di eredità con beneficio d'inventario trascritta il 14/05/1980 nn. 28095/22943.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10, in forza di atto di divisione (dal 05/08/1982 fino al 18/04/2007), con atto stipulato il 05/06/1982 a firma di Notaio Alberto PEZZOLI ai nn. 8705/1221 di repertorio, trascritto il 05/07/1982 ai nn. 38833/31298

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/10, in forza di denuncia di successione (dal 26/02/1983 fino al 18/04/2007), registrato il 31/07/2001 a Milano 4 ai nn. 6009/90, trascritto il 12/02/2003 ai nn. 24639/16590.

Risulta trascritta in data 09/11/2021 ai nn. 158552/107869 accettazione di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/60, in forza di denuncia di successione (dal 20/08/1995 fino al 18/04/2007), registrato il 07/10/1998 ai nn. 12/153, trascritto il 26/03/1999 ai nn. 26798/18940.

Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61635/32714 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/60, in forza di denuncia di successione (dal 20/08/1995 fino al 18/04/2007), registrato il 07/10/1998 ai nn. 12/153, trascritto il 26/03/1999 ai nn. 26798/18940.

Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61635/32714 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 200/1000, in forza di denuncia di successione (dal 25/07/1996 fino al 18/04/2007), registrato il 24/01/1997 ai nn. 7/139, trascritto il 19/01/1998 ai nn. 3339/2610.

Il titolo è riferito solamente a immobili Cornate d'Adda foglio 9 particella 142 (ora particella 490)..

Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61634/32713 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il sottoscritto Perito ha provveduto a richiedere domanda di accesso atti presso il Comune di Cornate d'Adda in data 24/05/2022 riportando elenco pratiche edilizie richiedendo, inoltre, eventuali altre pratiche edilizie, per gli immobili oggetto della presente perizia, di cui non si conoscevano i riferimenti.

Premesso ciò, il Perito declina ogni responsabilità relativamente l'esistenza di altre pratiche edilizie non sottoposte e messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale in occasione dell'accesso atti effettuato in data 09/06/2022.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 36/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di edifici residenziali e formazione di viabilità nell'ambito del PIIC6 in Vicolo Crocette, presentata il 21/06/2006, rilasciata il 18/12/2006, agibilità del 16/06/2010.

Il presente PdC è stato volturato in data 17/07/2007.

Permesso di costruire in variante **N. 36-1/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica viabilità interna PIIC6, presentata il 08/02/2007 con il n. 2025 di protocollo, rilasciata il 09/10/2007 con il n. 14704 di protocollo

D.I.A. - denuncia di inizio attività N. **36-2/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante per modifica profilo strada, presentata il 20/06/2008

D.I.A. - denuncia inizio attività N. **36-3/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recinzione - modifica asso carraio sulla via Corda Molle, presentata il 12/12/2008

D.I.A. - denuncia di inizio attività N. **36-4/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera, presentata il 12/05/2009

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona B2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 15.3 delle N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: al piano sottotetto è stata realizzata una parete divisoria non indicata nel progetto comunale. Si precisa inoltre che attualmente detto piano è destinato a camera da letto ma lo stesso risulta un locale senza permanenze di persone pertanto la destinazione attuale è difforme. (normativa di riferimento: T.U. 380/01 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria subordinata al pagamento della sanzione amministrativa da riconoscere al Comune.

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

Costi di regolarizzazione:

- costi professionali per pratica edilizia in sanatoria: €1.500,00
- sanzione amministrativa da riconoscere al Comune - opere interne: €1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vedere capitolo 8.1 Inoltre si precisa che i documenti catastali riportano la via di riferimento come "via G. Puecher, sc" anziché via Martiri delle Foibe, 12

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento scheda catastale oltre a richiesta di variazione toponomastica da presentare all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Catasto

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

Costi di regolarizzazione:

- costi professionale per variazione catastale: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CORNATE D'ADDA VIA MARTIRI DELLE FOIBE 10-12

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORNATE D'ADDA VIA MARTIRI DELLE FOIBE 10-12, della superficie commerciale di **113,06** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento trilocale doppi servizi in contesto condominiale posto a piano secondo e sottotetto dell'edificio 2 scala D del Condominio "Residenza Prato Ballino" completo di cantina e autorimessa posti a piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3, scala D, ha un'altezza interna di cm 270. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: VIA G. PUECHER, SC - CORNATE D'ADDA, piano: 2-3-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario in unico corpo: prospetto su giardino; altra u.i. e parti comuni; prospetto su giardino; parti comuni e altra u.i.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.





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 scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista google maps



Vista edificio 2

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:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta in Via Martiri delle Foibe, 10/12 nel Comune di Cornate d'Adda (MB) in zona periferica.

Il Condominio denominato "Residenza Prato Ballino" è composto da 4 fabbricati "1-2-3-4" composti da 4-5 livelli f.t. a destinazione residenziale oltre ad un piano interrato a destinazione cantine-autorimesse e accessori. L'accesso al Condominio si ha da Via Martiri delle Foibe 12 mentre l'ingresso carraio è posto al numero civico 10.

I quattro fabbricati sono collocati sul terreno in una composizione a "corte aperta" con un ampio spazio comune centrale sul quale gli appartamenti hanno l'affaccio principale dal soggiorno e dagli ampi balconi presenti.

Le parti comuni sono costituiti da zone a verde, spazi di sosta con panchine, area per gioco bambini oltre ad un campo gioco polifunzionale.

L'unità immobiliare adibita ad abitazione è posta a piano secondo e sottotetto dell'edificio 2 scala D costituita da – piano secondo: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e due bagni oltre ad un ampio balcone.

Il piano sottotetto, raggiungibile da scala interna in legno, è costituito da un bagno oltre ad un locale non abitabile (senza permanenze di persone).

Completano la proposta un'autorimessa oltre ad una cantina posti entrambe a piano interrato.

Le finiture interne dell'appartamento risultano di tipo economico. La pavimentazione è costituita da piastrelle nelle zone a giorno e bagni, parquet nella zona notte.

Il bagno padronale è completo di wc, bidet, lavabo e vasca. Il bagno di servizio risulta cieco dotato di areazione forzata e composto da wc, bidet lavabo e doccia.

I serramenti esterni in legno doppio vetro e con protezione esterna costituita da tapparelle in pvc.

Le porte interne in legno di tipo a battente.

L'appartamento è dotato di un locale caldaia posto sul balcone a servizio dell'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria.

L'immobile nel complesso si presenta in buone condizioni.

Quasi la totalità degli appartamenti presenti nei 4 fabbricati presentano crepe in corrispondenza delle pavimentazioni (piastrelle) e in rari casi anche nelle pareti perimetrali dovuto all'assessamento del fabbricato.

Si sottolinea infine che il Condominio è colpito da colonie di piccioni. Per questo motivo il Comune di Cornate d'Adda ha emanato ordinanza in relazione alle numerose colonie di piccioni presenti nel territorio. Detta ordinanza ha lo scopo di tutelare la salute dei cittadini oltre a tutelare le aree private e pubbliche.

L'ordinanza ordina: ai proprietari di edifici di provvedere, a proprie cure e spese, a schermare con adeguati reti a maglie sottili le aperture permanenti di abitazioni; installare dissuasori sui punti di posa (cornicioni, terrazzi, pensiline, davanzali, ecc.) onde impedire lo stazionamento; mantenere perfettamente pulito da guano o piccioni morti, le zone sottostanti i fabbricati; effettuare periodicamente disinfestazioni per limitare la presenza di *argas reflexus* (zecca dei piccioni) e acari che possono pungere l'uomo. In particolare nel caso di zone a suo tempo colonizzate, la disinfestazione deve essere sempre effettuata.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto ha tenuto conto di tutto quanto sopra al fine di determinare il valore di mercato immobiliare.



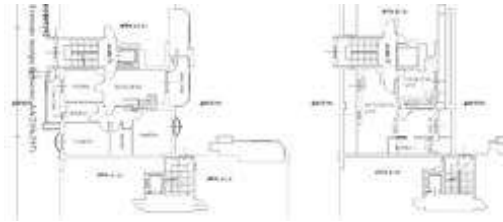
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento sub. 35 - piano secondo	79,24	x	100 %	=	79,24
appartamento sub. 35 - piano sottotetto	41,32	x	70 %	=	28,92
balconi	16,31	x	30 %	=	4,89

Totale:	136,87	113,06
----------------	---------------	---------------

**ACCESSORI:**

cantina, composto da unico locale. coerenze e confini da nord in senso orario: corridoio comune; vano scala comune; intercapedine comune; altra u.i.;

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
cantina	8,98	x	20 %	=	1,80
Totale:	8,98				1,80



box singolo, composto da unico locale.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 106 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 19 mq, rendita 58,88 Euro, indirizzo catastale: VIA G. PUECHER, SC - CORNATE D'ADDA , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario: altra u.i. su tre lati; corsello comune.

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
autorimessa	21,50	x	50 %	=	10,75
Totale:	21,50				10,75



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: 18/07/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 855/2013

Descrizione: Villa singola di mq. 182,50, su due p. f.t., piano terra con ingresso con taverna, scala di accesso al piano superiore, cucina, soggiorno, un bagno e locale caldaia con accesso dall'esterno; piano primo con 4 camere da letto, un bagno e due balconi. Annesso giardino e box singolo di mq. 7,50., 1

Indirizzo: Via Puecher, 2 Cornate D'Adda, MI

Superfici principali e secondarie: 182

Superfici accessorie:

Prezzo: 146.000,00 pari a 802,20 Euro/mq

Valore Ctu: 118.202,87 pari a: 649,47 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 118.000,00 pari a: 648,35 Euro/mq

Distanza: 172.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/12/2017
Fonte di informazione: CONCORDATO PREVENTIVO, 50/2012
Descrizione: Box di mq. 25, piano interrato., 3
Indirizzo: Via Matteotti, 59 Cornate D'Adda, MI
Superfici principali e secondarie: 25
Superfici accessorie:
Prezzo: 8.500,00 pari a 340,00 Euro/mq
Valore Ctu: 15.000,00 pari a: 600,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 11.250,00 pari a: 450,00 Euro/mq
Distanza: 184.00 m
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 11/12/2017
Fonte di informazione: CONCORDATO PREVENTIVO, 50/2012
Descrizione: Box di mq. 25, piano interrato., 4
Indirizzo: Via Matteotti, 59 Cornate D'Adda, MI
Superfici principali e secondarie: 25
Superfici accessorie:
Prezzo: 8.500,00 pari a 340,00 Euro/mq
Valore Ctu: 15.000,00 pari a: 600,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 11.250,00 pari a: 450,00 Euro/mq
Distanza: 184.00 m
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 24/02/2016
Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 828/2011
Descrizione: Appartamento di mq. 76, 3 camere, disimpegno, wc e ripostiglio., 1
Indirizzo: Via Luigi Porta, 12 Cornate D'Adda, MI
Superfici principali e secondarie: 76
Superfici accessorie:
Prezzo: 34.900,00 pari a 459,21 Euro/mq
Valore Ctu: 109.536,00 pari a: 1.441,26 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 46.500,00 pari a: 611,84 Euro/mq
Distanza: 225.00 m
Numero Tentativi: 9

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 18/10/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 112/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 58,65, piano primo, soggiorno con angolo cottura e camino, camera, servizio igienico e disimpegno, con ripostiglio., 1

Indirizzo: Via Luigi Porta, 7 Cornate D'Adda, MI

Superfici principali e secondarie: 59

Superfici accessorie:

Prezzo: 36.000,00 pari a 610,17 Euro/mq

Valore Ctu: 50.000,00 pari a: 847,46 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 28.125,00 pari a: 476,69 Euro/mq

Distanza: 238.00 m

Numero Tentativi: 2

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Agenzia delle Entrate

Domanda: Abitazione di tipo civile - NORMALE

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.350,00

Rilevazione prezzi CCIAA

Domanda: Appartamenti recenti e ristrutturati

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.150,00

Borsino immobiliare

Domanda: Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo: 1.119,00

Valore massimo: 1.434,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di elaborare una perizia di stima dettata dai parametri richiesti dagli Standard Internazionali di Valutazione, il perito ha provveduto ad analizzare tutte le fonti che il mercato ci propone:

- *i prezzi di aggiudicazione derivanti dalle aste giudiziali svoltesi recentemente;*
- *annunci di vendita di immobili desumibili dai principali annunci immobiliari consultabili "online";*
- *le principali fonti di quotazioni di mercato - Banca dati Agenzia Entrate e listini CCIAA.*

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Perito ha analizzato dettagliatamente i vari parametri proposti al fine di giungere ad un valore di mercato il più probabile possibile, sulla scorta di quanto rilevato, tenendo conto della conservazione dell'immobile in ogni sua parte.

Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4, comma 1, punto 76) il "valore di mercato" come: «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

La superficie commerciale deriva dalla superficie lorda rapportata agli indici mercantili prescelti.

Infine, il sottoscritto Perito ritiene che, alla data della valutazione, si possa fare minor affidamento sulle transazioni immobiliari e sui dati di mercato pregressi per esprimere un'opinione di valore.

L'attuale situazione COVID-19 ci pone di fronte a circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio.

La valutazione considera pertanto "un'incertezza concreta" come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global.

Di conseguenza, alla valutazione deve essere attribuita una minore certezza e un più elevato livello di cautela rispetto a quanto normalmente necessario in normali condizioni di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	113,06	x	1.100,00	=	124.362,70
Valore superficie accessori:	12,55	x	1.100,00	=	13.800,60
					138.163,30

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 138.163,30
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 138.163,30

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima ha tenuto conto dello stato di conservazione complessivo dell'immobile, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione) nello stato di fatto e di diritto in cui i beni su descritti attualmente si trovano. 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, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle 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.

Il criterio di valutazione utilizzato per determinare il valore di mercato e il suo conseguente valore forzato di vendita risulta il metodo del confronto diretto che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento comparativo dell'immobile da valutare.

Il confronto è basato sulla media delle compravendite di immobili simili concluse recentemente.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cornate d'Adda, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati Agenzia Entrate - Borsino Immobiliare, ed inoltre: professionisti di zona

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	113,06	12,55	138.163,30	138.163,30
				138.163,30 €	138.163,30 €

Riduzione del **4%** per lo stato di occupazione: **€ 5.526,53**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 129.636,77**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€ 19.445,52**

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: **€ 110.191,25**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 624/2021

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CORNATE D'ADDA VIA MARTIRI DELLE FOIBE 10-12, della superficie commerciale di **94,68** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento trilocale in contesto condominiale posto a piano secondo dell'edificio 2 scala C del Condominio "Residenza Prato Ballino" completo di cantina e autorimessa posti a piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala C, ha un'altezza interna di cm 270. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: STRADA NORD, SC - CORNATE D'ADDA, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario: parti comuni e altra u.i.; prospetto su giardino su due lati; altra u.i.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

A.1 **cantina**, composto da unico locale. coerenze e confini da nord in senso orario: corsello; altra u.i.; corridoio comune; altra u.i.

A.2 **box singolo**, composto da unico locale.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 92 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 17 mq, rendita 52,68 Euro, indirizzo catastale: STRADA NORD, SC - CORNATE D'ADDA , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario: corsello comune; altra u.i. su tre lati.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	94,68 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	10,84 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 111.281,23
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 94.589,05
Data della valutazione:	09/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 27/06/2019, con scadenza il 30/06/2023, registrato il 09/07/2019 a Ufficio territoriale di PONTE SAN PIETRO ai nn. 1705 - serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 32000.

Si precisa che il contratto di locazione risulta opponibile alla procedura esecutiva.

Premesso ciò, il sottoscritto perito ha applicato una decurtazione, in percentuale al valore di mercato dell'immobile, per l'indisponibilità di occupazione del bene sino alla data di scadenza del contratto sopra citato.

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** annotata, stipulata il 18/04/2007 a firma di Notaio Roberto BANONE ai nn. 86284/17815 di repertorio, iscritta il 24/04/2007 a Milano 2 ai nn. 61636/15655, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: €11.400.000,00.

Importo capitale: €7.600.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a grava sul terreno di cui al foglio 9 particella 490.

A margine risultano: Annotazione ad iscrizione nn. 44774/6926 del 03/05/2012 derivante da frazionamento in quota del 23/02/2010 Notaio Roberto BANONE sede Milano n. di rep. 90515: - foglio 9 particella 490 sub. 30 quota n. 1 di €112.000,00 montane €168.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 144 - foglio 9 particella 490 sub. 32 quota n. 1 di €134.000,00 montane €201.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 142 - foglio 9 particella 490 sub. 17 quota n. 1 di €76.000,00 montane €114.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 80 - foglio 9 particella 490 sub. 27 quota n. 1 di €150.000,00 montane €225.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 92 - foglio 9 particella 490 sub. 28 quota n. 1 di €194.000,00 montane €291.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 108 - foglio 9 particella 490 sub. 29 quota n. 1 di €196.000,00 montane €294.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 91 - foglio 9 particella 490 sub. 46 quota n. 1 di €136.000,00 montane €204.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 146 - foglio 9 particella 490 sub. 49 quota n. 1 di €120.000,00 montane €180.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 77 - foglio 9 particella 490 sub. 50 quota n. 1 di €194.000,00 montane €291.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 112 - foglio 9 particella 490 sub. 51 quota n. 1 di €178.000,00 montane €267.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 151 - foglio 9 particella 490 sub. 42 quota n. 1 di €178.000,00 montane €26701.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 119 - foglio 9 particella 490 sub. 43 quota n. 1 di €192.000,00 montane €288.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 116 - foglio 9 particella 490 sub. 55 quota n. 1 di €145.000,00 montane €217.500,00 - foglio 9 particella 490 sub. 69 - foglio 9 particella 490 sub. 59 quota n. 1 di €192.000,00 montane €288.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 72 - foglio 9 particella 490 sub. 58 quota n. 1 di €194.000,00 montane €291.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 73 - foglio 9 particella 490 sub. 35 quota n. 1 di €183.000,00 montane €274.500,00 - foglio 9 particella 490 sub. 106 - foglio 9 particella 490 sub. 46 quota n. 1 di €136.000,00 montane €204.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 146 - foglio 9 particella 490 sub. 74 quota n. 1 di €168.000,00 montane €252.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 75 - foglio 9 particella 490 sub. 76 - foglio 9 particella 490 sub. 81 - foglio 9 particella 490 sub. 82 - foglio 9 particella 490 sub. 83 - foglio 9 particella 490 sub. 84 - foglio 9 particella 490 sub. 85 - foglio 9 particella 490 sub. 86 - foglio 9 particella 490 sub. 87 - foglio 9 particella 490 sub. 88 - foglio 9

particella 490 sub. 89 - foglio 9 particella 490 sub. 90 - foglio 9 particella 490 sub.125

ipoteca , stipulata il 25/10/2017 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 10806/6817 di repertorio, iscritta il 27/10/2007 a Milano 2 ai nn. 129443/24012, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO.

Importo ipoteca: €517.112,20.

Importo capitale: €258.556,10.

La presente formalità colpisce tutti gli immobili pignorati (n. 40 immobili) oltre ad altri di cui agli identificativi catastali foglio 9 particella 490 sub. 159 - 701 - 702 - 703 - 704.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/09/2021 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 4210 di repertorio, trascritta il 28/09/2021 a Milano 2 ai nn. 135247/91784, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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: € 1.224,65

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.538,72

Millesimi condominiali: 14,132 - 1,495

Ulteriori avvertenze:

Si allega alla presente comunicazione ricevuta da parte dell'Amministratore Condominiale.

Si precisa

che il futuro aggiudicatario dovrà prendere contatti con l'Amministratore al fine di essere edotto dell'importo delle spese condominiali aggiornate e scadute (degli ultimi due esercizi) alla data di aggiudicazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/04/2007), con atto stipulato il 18/04/2007 a firma di Notaio Roberto BANONE ai nn. 86282/17814 di repertorio, trascritto il 24/04/2007 a Milano 2 ai nn. 61366/32712.

Si segnala trasferimento sede sociale del 21/06/2016 n. di rep. 7223/3106 Notaio Massimo D'Amore sede Vaprio D'Adda trascritto il 27/06/2016 nn. 73896/46643 da Trezzo sull'Adda a Milano.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 09/12/1965 fino al 18/04/2007), registrato il 19/02/1966 a Vimercate ai nn. 80 vol. 139, trascritto il 09/06/1967 ai nn. 34769/26040.

Risulta trascritta in data 28/01/2022 ai nn. 8814/6006 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Barone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10, in forza di denuncia di successione (dal 11/10/1978 fino al 18/04/2007), registrato il 09/04/1979 a Treviglio ai nn. 86 vol. 1979, trascritto il 23/09/1983 ai nn.

52868/42231.

Accettazione di eredità con beneficio d'inventario trascritta il 14/05/1980 nn. 28095/22943.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10, in forza di atto di divisione (dal 05/08/1982 fino al 18/04/2007), con atto stipulato il 05/06/1982 a firma di Notaio Alberto PEZZOLI ai nn. 8705/1221 di repertorio, trascritto il 05/07/1982 ai nn. 38833/31298

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/10, in forza di denuncia di successione (dal 26/02/1983 fino al 18/04/2007), registrato il 31/07/2001 a Milano 4 ai nn. 6009/90, trascritto il 12/02/2003 ai nn. 24639/16590.

Risulta trascritta in data 09/11/2021 ai nn. 158552/107869 accettazione di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/60, in forza di denuncia di successione (dal 20/08/1995 fino al 18/04/2007), registrato il 07/10/1998 ai nn. 12/153, trascritto il 26/03/1999 ai nn. 26798/18940.

Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61635/32714 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/60, in forza di denuncia di successione (dal 20/08/1995 fino al 18/04/2007), registrato il 07/10/1998 ai nn. 12/153, trascritto il 26/03/1999 ai nn. 26798/18940.

Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61635/32714 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 200/1000, in forza di denuncia di successione (dal 25/07/1996 fino al 18/04/2007), registrato il 24/01/1997 ai nn. 7/139, trascritto il 19/01/1998 ai nn. 3339/2610.

Il titolo è riferito solamente a immobili Cornate d'Adda foglio 9 particella 142 (ora particella 490)..

Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61634/32713 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il sottoscritto Perito ha provveduto a richiedere domanda di accesso atti presso il Comune di Cornate d'Adda in data 24/05/2022 riportando elenco pratiche edilizie richiedendo, inoltre, eventuali altre pratiche edilizie, per gli immobili oggetto della presente perizia, di cui non si conoscevano i riferimenti.

Premesso ciò, il Perito declina ogni responsabilità relativamente l'esistenza di altre pratiche edilizie non sottoposte e messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale in occasione dell'accesso atti effettuato in data 09/06/2022.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 36/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di edifici residenziali e formazione di viabilità nell'ambito del PIIC6 in Vicolo Crocette, presentata il 21/06/2006, rilasciata il 18/12/2006, agibilità del 16/06/2010.

Il presente PdC è stato volturato in data 17/07/2007.

Permesso di costruire in variante **N. 36-1/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica viabilità interna PIIC6, presentata il 08/02/2007 con il n. 2025 di protocollo, rilasciata il 09/10/2007 con il n. 14704 di protocollo

D.I.A. - denuncia di inizio attività **N. 36-2/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante per modifica profilo strada, presentata il 20/06/2008

D.I.A. - denuncia inizio attività **N. 36-3/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recinzione - modifica asse carraio sulla via Corda Molle, presentata il 12/12/2008

D.I.A. - denuncia di inizio attività **N. 36-4/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera, presentata il 12/05/2009

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona B2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 15.3 delle N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vedere capitolo 8.1 Inoltre si precisa che i documenti catastali riportano la via di riferimento come "Strada Nord, sc" anziché via Martiri delle Foibe, 12

Le difformità sono regolarizzabili mediante: richiesta di variazione toponomastica da presentare all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Catasto

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

Costi di regolarizzazione:

- costi professionale per variazione catastale: €150,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CORNATE D'ADDA VIA MARTIRI DELLE FOIBE 10-12

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORNATE D'ADDA VIA MARTIRI DELLE FOIBE 10-12, della superficie commerciale di **94,68** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Appartamento trilocale in contesto condominiale posto a piano secondo dell'edificio 2 scala C del Condominio "Residenza Prato Ballino" completo di cantina e autorimessa posti a piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala C, ha un'altezza interna di cm 270. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: STRADA NORD, SC - CORNATE D'ADDA, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario: parti comuni e latra u.i.; prospetto su giardino su due lati; altra u.i.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.





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 scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista google maps



Vista edificio 2

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:

nella media ★★☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta in Via Martiri delle Foibe, 10/12 nel Comune di Cornate d'Adda (MB) in zona periferica.

Il Condominio denominato "Residenza Prato Ballino" è composto da 4 fabbricati "1-2-3-4" composti da 4-5 livelli f.t. a destinazione residenziale oltre ad un piano interrato a destinazione cantine-autorimesse e accessori. L'accesso al Condominio si ha da Via Martiri delle Foibe 12 mentre l'ingresso carraio è posto al numero civico 10.

I quattro fabbricati sono collocati sul terreno in una composizione a "corte aperta" con un ampio

spazio comune centrale sul quale gli appartamenti hanno l'affaccio principale dal soggiorno e dagli ampi balconi presenti.

Le parti comuni sono costituiti da zone a verde, spazi di sosta con panchine, area per gioco bambini oltre ad un campo gioco polifunzionale.

L'unità immobiliare adibita ad abitazione è posta a piano secondo dell'edificio 2 scala C costituita da: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e due bagni, ripostiglio oltre ad un ampio balcone.

Completano la proposta un'autorimessa oltre ad una cantina posti entrambe a piano interrato.

Le finiture interne dell'appartamento risultano di tipo economico. La pavimentazione è costituita da piastrelle nelle zone a giorno e bagni, parquet nella zona notte.

Un bagno è completo di wc, bidet, lavabo, lavatoio e vasca. L'altro dotato di wc, bidet, lavabo e doccia.

I serramenti esterni in legno doppio vetro e con protezione esterna costituita da tapparelle in pvc.

Le porte interne in legno di tipo a battente.

L'appartamento è dotato di un locale caldaia posto sul balcone a servizio dell'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria.

L'immobile nel complesso si presenta in discrete condizioni.

E' necessaria una manutenzione generale ordinaria oltre ad una disinfestazione del balcone.

Quasi la totalità degli appartamenti presenti nei 4 fabbricati presentano crepe in corrispondenza delle pavimentazioni (piastrelle) e in rari casi anche nelle pareti perimetrali dovuto all'assessamento del fabbricato.

Si sottolinea infine che il Condominio è colpito da colonie di piccioni. Per questo motivo il Comune di Cornate d'Adda ha emanato ordinanza in relazione alle numerose colonie di piccioni presenti nel territorio. Detta ordinanza ha lo scopo di tutelare la salute dei cittadini oltre a tutelare le aree private e pubbliche.

L'ordinanza ordina: ai proprietari di edifici di provvedere, a proprie cure e spese, a schermare con adeguati reti a maglie sottili le aperture permanenti di abitazioni; installare dissuasori sui punti di posa (cornicioni, terrazzi, pensiline, davanzali, ecc.) onde impedire lo stazionamento; mantenere perfettamente pulito da guano o piccioni morti, le zone sottostanti i fabbricati; effettuare periodicamente disinfestazioni per limitare la presenza di argas reflexus (zecca dei piccioni) e acari che possono pungere l'uomo. In particolare nel caso di zone a suo tempo colonizzate, la disinfestazione deve essere sempre effettuata.

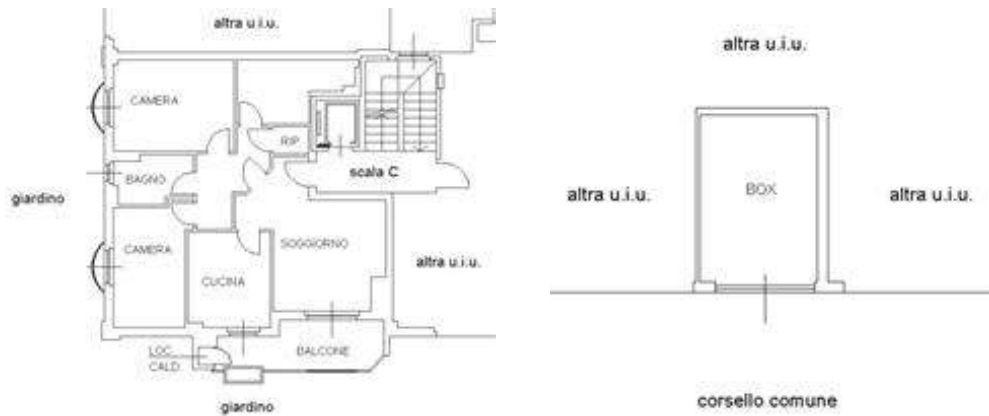
Tutto ciò premesso, il sottoscritto ha tenuto conto di tutto quanto sopra al fine di determinare il valore di mercato immobiliare.

CONSISTENZA:

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

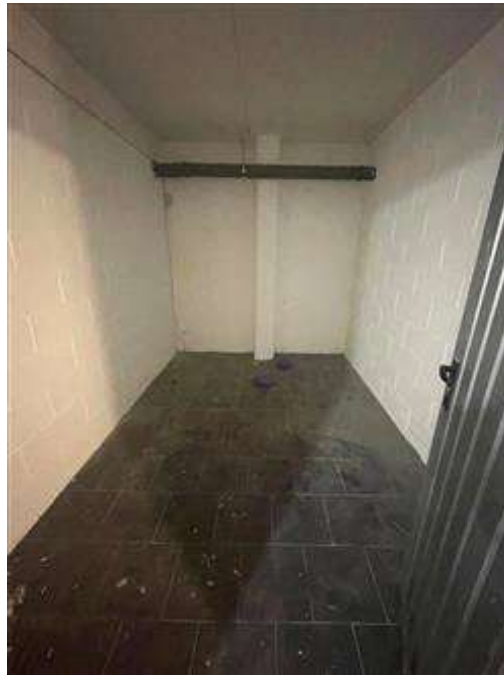
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
appartamento sub. 27	90,73	x	100 %	=	90,73
balconi	13,18	x	30 %	=	3,95
Totale:	103,91				94,68

**ACCESSORI:**

cantina, composto da unico locale. coerenze e confini da nord in senso orario: corsello; altra u.i.; corridoio comune; altra u.i.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	9,04	x	20 %	=	1,81
Totale:	9,04				1,81



box singolo, composto da unico locale.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 92 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 17 mq, rendita 52,68 Euro, indirizzo catastale: STRADA NORD, SC - CORNATE D'ADDA , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario: corsello comune; altra u.i. su tre lati.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	18,06	x	50 %	=	9,03
Totale:	18,06				9,03

**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: 18/07/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 855/2013

Descrizione: Villa singola di mq. 182,50, su due p. f.t., piano terra con ingresso con taverna, scala di accesso al piano superiore, cucina, soggiorno, un bagno e locale caldaia con accesso dall'esterno; piano primo con 4 camere da letto, un bagno e due balconi. Annesso giardino e box singolo di mq. 7,50., 1

Indirizzo: Via Puecher, 2 Cornate D'Adda, MI

Superfici principali e secondarie: 182

Superfici accessorie:

Prezzo: 146.000,00 pari a 802,20 Euro/mq

Valore Ctu: 118.202,87 pari a: 649,47 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 118.000,00 pari a: 648,35 Euro/mq

Distanza: 172.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/12/2017

Fonte di informazione: CONCORDATO PREVENTIVO, 50/2012

Descrizione: Box di mq. 25, piano interrato., 3

Indirizzo: Via Matteotti, 59 Cornate D'Adda, MI

Superfici principali e secondarie: 25

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.500,00 pari a 340,00 Euro/mq

Valore Ctu: 15.000,00 pari a: 600,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 11.250,00 pari a: 450,00 Euro/mq

Distanza: 184.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/12/2017

Fonte di informazione: CONCORDATO PREVENTIVO, 50/2012

Descrizione: Box di mq. 25, piano interrato., 4

Indirizzo: Via Matteotti, 59 Cornate D'Adda, MI

Superfici principali e secondarie: 25

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.500,00 pari a 340,00 Euro/mq

Valore Ctu: 15.000,00 pari a: 600,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 11.250,00 pari a: 450,00 Euro/mq

Distanza: 184.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/02/2016

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 828/2011

Descrizione: Appartamento di mq. 76, 3 camere, disimpegno, wc e ripostiglio., 1

Indirizzo: Via Luigi Porta, 12 Cornate D'Adda, MI

Superfici principali e secondarie: 76

Superfici accessorie:

Prezzo: 34.900,00 pari a 459,21 Euro/mq

Valore Ctu: 109.536,00 pari a: 1.441,26 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 46.500,00 pari a: 611,84 Euro/mq

Distanza: 225.00 m

Numero Tentativi: 9

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/10/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 112/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 58,65, piano primo, soggiorno con angolo cottura e camino, camera, servizio igienico e disimpegno, con ripostiglio., 1

Indirizzo: Via Luigi Porta, 7 Cornate D'Adda, MI

Superfici principali e secondarie: 59

Superfici accessorie:

Prezzo: 36.000,00 pari a 610,17 Euro/mq

Valore Ctu: 50.000,00 pari a: 847,46 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 28.125,00 pari a: 476,69 Euro/mq

Distanza: 238.00 m

Numero Tentativi: 2

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Agenzia delle Entrate

Domanda: Abitazione di tipo civile - NORMALE

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.350,00

Rilevazione prezzi CCIAA

Domanda: Appartamenti recenti e ristrutturati

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.150,00

Borsino immobiliare

Domanda: Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo: 1.119,00

Valore massimo: 1.434,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di elaborare una perizia di stima dettata dai parametri richiesti dagli Standard Internazionali di Valutazione, il perito ha provveduto ad analizzare tutte le fonti che il mercato ci propone:

- *i prezzi di aggiudicazione derivanti dalle aste giudiziali svoltesi recentemente;*
- *annunci di vendita di immobili desumibili dai principali annunci immobiliari consultabili "online";*
- *le principali fonti di quotazioni di mercato - Banca dati Agenzia Entrate e listini CCIAA.*

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Perito ha analizzato dettagliatamente i vari parametri proposti al fine di giungere ad un valore di mercato il più probabile possibile, sulla scorta di quanto rilevato, tenendo conto della conservazione dell'immobile in ogni sua parte.

Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4, comma 1, punto 76) il "valore di mercato" come: «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

La superficie commerciale deriva dalla superficie lorda rapportata agli indici mercantili prescelti.

Infine, il sottoscritto Perito ritiene che, alla data della valutazione, si possa fare minor affidamento sulle transazioni immobiliari e sui dati di mercato pregressi per esprimere un'opinione di valore.

L'attuale situazione COVID-19 ci pone di fronte a circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio.

La valutazione considera pertanto "un'incertezza concreta" come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global.

Di conseguenza, alla valutazione deve essere attribuita una minore certezza e un più elevato livello di cautela rispetto a quanto normalmente necessario in normali condizioni di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	94,68	x	1.100,00	=	104.152,40
Valore superficie accessori:	10,84	x	1.100,00	=	11.921,80
					116.074,20

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 116.074,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 116.074,20**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima ha tenuto conto dello stato di conservazione complessivo dell'immobile, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione) nello stato di fatto e di diritto in cui i beni su descritti attualmente si trovano. 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, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle 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.

Il criterio di valutazione utilizzato per determinare il valore di mercato e il suo conseguente valore forzato di vendita risulta il metodo del confronto diretto che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento comparativo dell'immobile da valutare.

Il confronto è basato sulla media delle compravendite di immobili simili concluse recentemente.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cornate d'Adda, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati Agenzia Entrate - Borsino Immobiliare, ed inoltre: professionisti di zona

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	94,68	10,84	116.074,20	116.074,20
				116.074,20 €	116.074,20 €

Riduzione del 4% per lo stato di occupazione:	€ 4.642,97
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 150,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 111.281,23

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% 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:	€ 16.692,18
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:	€ 94.589,05

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 624/2021

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CORNATE D'ADDA VIA MARTIRI DELLE FOIBE 10-12, della superficie commerciale di **122,89** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento trilocale doppi servizi in contesto condominiale posto a piano terzo e sottotetto dell'edificio 2 scala C del Condominio "Residenza Prato Ballino" completo di cantina e autorimessa posti a piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3-4, scala C, ha un'altezza interna di cm 270. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: STRADA NORD, SC - CORNATE D'ADDA, piano: 3-4-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile

Coerenze: da nord in senso orario in unico corpo: prospetto su giardino; altra u.i. e parti comuni; prospetto su giardino su due lati

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

A.1 **cantina**, composto da unico locale. coerenze e confini da nord in senso orario: corridoio comune; intercapedine comune; altra u.i.; corridoio comune.

A.2 **box singolo**, composto da unico locale.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 108 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 18 mq, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: VIA PUECHER, SC - CORNATE D'ADDA , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile

Coerenze: da nord in senso orario: corsello comune, parti comuni; intercapedine comune; altra u.i.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	122,89 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	12,83 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 123.892,59
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 105.308,70
Data della valutazione:	09/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto

di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/11/2017, con scadenza il 30/11/2025, registrato il 06/12/2017 a UT Milano 6 ai nn. 13709 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €8400.

Si allega alla presente perizia verbale di sopralluogo sottoscritto dagli occupanti, dal Custode Giudiziario e dal Perito.

Si precisa che trattasi di contratto di locazione stipulato e registrato in data antecedente al pignoramento, pertanto, lo stesso risulta opponibile alla procedura esecutiva.

Premesso ciò, il sottoscritto ha provveduto alla decurtazione in base al periodo di occupazione dell'immobile sino alla scadenza del contratto stesso.

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** annotata, stipulata il 18/04/2007 a firma di Notaio Roberto BANONE ai nn. 86284/17815 di repertorio, iscritta il 24/04/2007 a Milano 2 ai nn. 61636/15655, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: €11.400.000,00.

Importo capitale: €7.600.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a grava sul terreno di cui al foglio 9 particella 490.

A margine risultano: Annotazione ad iscrizione nn. 44774/6926 del 03/05/2012 derivante da frazionamento in quota del 23/02/2010 Notaio Roberto BANONE sede Milano n. di rep. 90515: - foglio 9 particella 490 sub. 30 quota n. 1 di €112.000,00 montane €168.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 144 - foglio 9 particella 490 sub. 32 quota n. 1 di €134.000,00 montane €201.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 142 - foglio 9 particella 490 sub. 17 quota n. 1 di €76.000,00 montane €114.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 80 - foglio 9 particella 490 sub. 27 quota n. 1 di €150.000,00 montane €225.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 92 - foglio 9 particella 490 sub. 28 quota n. 1 di €194.000,00 montane €291.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 108 - foglio 9 particella 490 sub. 29 quota n. 1 di €196.000,00 montane €294.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 91 - foglio 9 particella 490 sub. 46 quota n. 1 di €136.000,00 montane €204.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 146 - foglio 9 particella 490 sub. 49 quota n. 1 di €120.000,00 montane €180.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 77 - foglio 9 particella 490 sub. 50 quota n. 1 di €194.000,00 montane €291.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 112 - foglio 9 particella 490 sub. 51 quota n. 1 di €178.000,00 montane €267.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 151 - foglio 9 particella 490 sub. 42 quota n. 1 di €178.000,00 montane €26701.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 119 - foglio 9 particella 490 sub. 43 quota n. 1 di €192.000,00 montane €288.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 116 - foglio 9 particella 490 sub. 55 quota n. 1 di €145.000,00 montane €217.500,00 - foglio 9 particella 490 sub. 69 - foglio 9 particella 490 sub. 59 quota n. 1 di €192.000,00 montane €288.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 72 - foglio 9 particella 490 sub. 58 quota n. 1 di €194.000,00 montane €291.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 73 - foglio 9 particella 490 sub. 35 quota n. 1 di €

183.000,00 montane €274.500,00 - foglio 9 particella 490 sub. 106 - foglio 9 particella 490 sub. 46 quota n. 1 di €136.000,00 montane €204.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 146 - foglio 9 particella 490 sub. 74 quota n. 1 di €168.000,00 montane €252.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 75 - foglio 9 particella 490 sub. 76 - foglio 9 particella 490 sub. 81 - foglio 9 particella 490 sub. 82 - foglio 9 particella 490 sub. 83 - foglio 9 particella 490 sub. 84 - foglio 9 particella 490 sub. 85 - foglio 9 particella 490 sub. 86 - foglio 9 particella 490 sub. 87 - foglio 9 particella 490 sub. 88 - foglio 9 particella 490 sub. 89 - foglio 9 particella 490 sub. 90 - foglio 9 particella 490 sub.125

ipoteca , stipulata il 25/10/2017 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 10806/6817 di repertorio, iscritta il 27/10/2007 a Milano 2 ai nn. 129443/24012, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO.

Importo ipoteca: €517.112,20.

Importo capitale: €258.556,10.

La presente formalità colpisce tutti gli immobili pignorati (n. 40 immobili) oltre ad altri di cui agli identificativi catastali foglio 9 particella 490 sub. 159 - 701 - 702 - 703 - 704.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/09/2021 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 4210 di repertorio, trascritta il 28/09/2021 a Milano 2 ai nn. 135247/91784, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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:	€ 2.101,81
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 2.836,16
Millesimi condominiali:	18,482 - 1,644

Ulteriori avvertenze:

Si allega alla presente comunicazione ricevuta da parte dell'Amministratore Condominiale.

Si precisa

che il futuro aggiudicatario dovrà prendere contatti con l'Amministratore al fine di essere edotto dell'importo delle spese condominiali aggiornate e scadute (degli ultimi due esercizi) alla data di aggiudicazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/04/2007), con atto stipulato il 18/04/2007 a firma di Notaio Roberto BANONE ai nn. 86282/17814 di repertorio, trascritto il 24/04/2007 a Milano 2 ai nn. 61366/32712.

Si segnala trasferimento sede sociale del 21/06/2016 n. di rep. 7223/3106 Notaio Massimo D'Amore sede Vaprio D'Adda trascritto il 27/06/2016 nn. 73896/46643 da Trezzo sull'Adda a Milano.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal

09/12/1965 fino al 18/04/2007), registrato il 19/02/1966 a Vimercate ai nn. 80 vol. 139, trascritto il 09/06/1967 ai nn. 34769/26040.

Risulta trascritta in data 28/01/2022 ai nn. 8814/6006 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Barone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10, in forza di denuncia di successione (dal 11/10/1978 fino al 18/04/2007), registrato il 09/04/1979 a Treviglio ai nn. 86 vol. 1979, trascritto il 23/09/1983 ai nn. 52868/42231.

Accettazione di eredità con beneficio d'inventario trascritta il 14/05/1980 nn. 28095/22943.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10, in forza di atto di divisione (dal 05/08/1982 fino al 18/04/2007), con atto stipulato il 05/06/1982 a firma di Notaio Alberto PEZZOLI ai nn. 8705/1221 di repertorio, trascritto il 05/07/1982 ai nn. 38833/31298

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/10, in forza di denuncia di successione (dal 26/02/1983 fino al 18/04/2007), registrato il 31/07/2001 a Milano 4 ai nn. 6009/90, trascritto il 12/02/2003 ai nn. 24639/16590.

Risulta trascritta in data 09/11/2021 ai nn. 158552/107869 accettazione di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/60, in forza di denuncia di successione (dal 20/08/1995 fino al 18/04/2007), registrato il 07/10/1998 ai nn. 12/153, trascritto il 26/03/1999 ai nn. 26798/18940.

Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61635/32714 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/60, in forza di denuncia di successione (dal 20/08/1995 fino al 18/04/2007), registrato il 07/10/1998 ai nn. 12/153, trascritto il 26/03/1999 ai nn. 26798/18940.

Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61635/32714 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 200/1000, in forza di denuncia di successione (dal 25/07/1996 fino al 18/04/2007), registrato il 24/01/1997 ai nn. 7/139, trascritto il 19/01/1998 ai nn. 3339/2610.

Il titolo è riferito solamente a immobili Cornate d'Adda foglio 9 particella 142 (ora particella 490)..

Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61634/32713 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il sottoscritto Perito ha provveduto a richiedere domanda di accesso atti presso il Comune di Cornate d'Adda in data 24/05/2022 riportando elenco pratiche edilizie richiedendo, inoltre, eventuali altre pratiche edilizie, per gli immobili oggetto della presente perizia, di cui non si conoscevano i riferimenti.

Premesso ciò, il Perito declina ogni responsabilità relativamente l'esistenza di altre pratiche edilizie non sottoposte e messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale in occasione dell'accesso atti effettuato in data 09/06/2022.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 36/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di edifici residenziali e formazione di viabilità nell'ambito del PIIC6 in Vicolo Crocette, presentata il 21/06/2006, rilasciata il 18/12/2006, agibilità del 16/06/2010.

Il presente PdC è stato volturato in data 17/07/2007.

Permesso di costruire in variante **N. 36-1/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica viabilità interna PIIC6, presentata il 08/02/2007 con il n. 2025 di protocollo, rilasciata il 09/10/2007 con il n. 14704 di protocollo

D.I.A. - denuncia di inizio attività N. **36-2/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante per modifica profilo strada, presentata il 20/06/2008

D.I.A. - denuncia inizio attività N. **36-3/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recinzione - modifica asse carraio sulla via Corda Molle, presentata il 12/12/2008

D.I.A. - denuncia di inizio attività N. **36-4/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera, presentata il 12/05/2009

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona B2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 15.3 delle N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: al piano sottotetto è stata realizzata una parete divisoria non indicata nel progetto comunale. (normativa di riferimento: T.U. 380/01 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria subordinata al pagamento della sanzione amministrativa da riconoscere al Comune.

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

Costi di regolarizzazione:

- costi professionali per pratica edilizia in sanatoria: €1.500,00
- sanzione amministrativa da riconoscere al Comune - opere interne: €1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vedere capitolo 8.1 Inoltre si precisa che i documenti catastali riportano la via di riferimento come "Strada Nord, sc" anziché via Martiri delle Foibe, 12

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento scheda catastale oltre a richiesta di variazione toponomastica da presentare all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Catasto

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

Costi di regolarizzazione:

- costi professionale per variazione catastale: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CORNATE D'ADDA VIA MARTIRI DELLE FOIBE 10-12

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORNATE D'ADDA VIA MARTIRI DELLE FOIBE 10-12, della superficie commerciale di **122,89** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento trilocale doppi servizi in contesto condominiale posto a piano terzo e sottotetto dell'edificio 2 scala C del Condominio "Residenza Prato Ballino" completo di cantina e autorimessa posti a piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3-4, scala C, ha un'altezza interna di cm 270. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: STRADA NORD, SC - CORNATE D'ADDA, piano: 3-4-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile

Coerenze: da nord in senso orario in unico corpo: prospetto su giardino; altra u.i. e parti comuni; prospetto su giardino su due lati

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.





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 scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista google maps



Vista edificio 2

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:

nella media ★★☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta in Via Martiri delle Foibe, 10/12 nel Comune di Cornate d'Adda (MB) in zona periferica.

Il Condominio denominato "Residenza Prato Ballino" è composto da 4 fabbricati "1-2-3-4" composti da 4-5 livelli f.t. a destinazione residenziale oltre ad un piano interrato a destinazione cantine-autorimesse e accessori. L'accesso al Condominio si ha da Via Martiri delle Foibe 12 mentre l'ingresso carraio è posto al numero civico 10.

I quattro fabbricati sono collocati sul terreno in una composizione a "corte aperta" con un ampio

spazio comune centrale sul quale gli appartamenti hanno l'affaccio principale dal soggiorno e dagli ampi balconi presenti.

Le parti comuni sono costituiti da zone a verde, spazi di sosta con panchine, area per gioco bambini oltre ad un campo gioco polifunzionale.

L'unità immobiliare adibita ad abitazione è posta a piano terzo e sottotetto dell'edificio 2 scala C costituita da – piano terzo: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e due bagni oltre ad un ampio balcone.

Il piano sottotetto, raggiungibile da scala interna in legno, è costituito da un bagno oltre ad un locale non abitabile (senza permanenze di persone).

Completano la proposta un'autorimessa oltre ad una cantina posti entrambe a piano interrato.

Le finiture interne dell'appartamento risultano di tipo economico. La pavimentazione è costituita da piastrelle nelle zone a giorno e bagni, parquet nella zona notte.

Il bagno padronale è completo di wc, bidet, lavabo e vasca. Il bagno di servizio dotato di wc, bidet lavabo e doccia.

I serramenti esterni in legno doppio vetro e con protezione esterna costituita da tapparelle in pvc.

Le porte interne in legno di tipo a battente.

L'appartamento è dotato di un locale caldaia posto sul balcone a servizio dell'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria.

L'immobile nel complesso si presenta in buone condizioni.

Quasi la totalità degli appartamenti presenti nei 4 fabbricati presentano crepe in corrispondenza delle pavimentazioni (piastrelle) e in rari casi anche nelle pareti perimetrali dovuto all'assestamento del fabbricato.

Si sottolinea infine che il Condominio è colpito da colonie di piccioni. Per questo motivo il Comune di Cornate d'Adda ha emanato ordinanza in relazione alle numerose colonie di piccioni presenti nel territorio. Detta ordinanza ha lo scopo di tutelare la salute dei cittadini oltre a tutelare le aree private e pubbliche.

L'ordinanza ordina: ai proprietari di edifici di provvedere, a proprie cure e spese, a schermare con adeguati reti a maglie sottili le aperture permanenti di abitazioni; installare dissuasori sui punti di posa (cornicioni, terrazzi, pensiline, davanzali, ecc.) onde impedire lo stazionamento; mantenere perfettamente pulito da guano o piccioni morti, le zone sottostanti i fabbricati; effettuare periodicamente disinfestazioni per limitare la presenza di argas reflexus (zecca dei piccioni) e acari che possono pungere l'uomo. In particolare nel caso di zone a suo tempo colonizzate, la disinfestazione deve essere sempre effettuata.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto ha tenuto conto di tutto quanto sopra al fine di determinare il valore di mercato immobiliare.

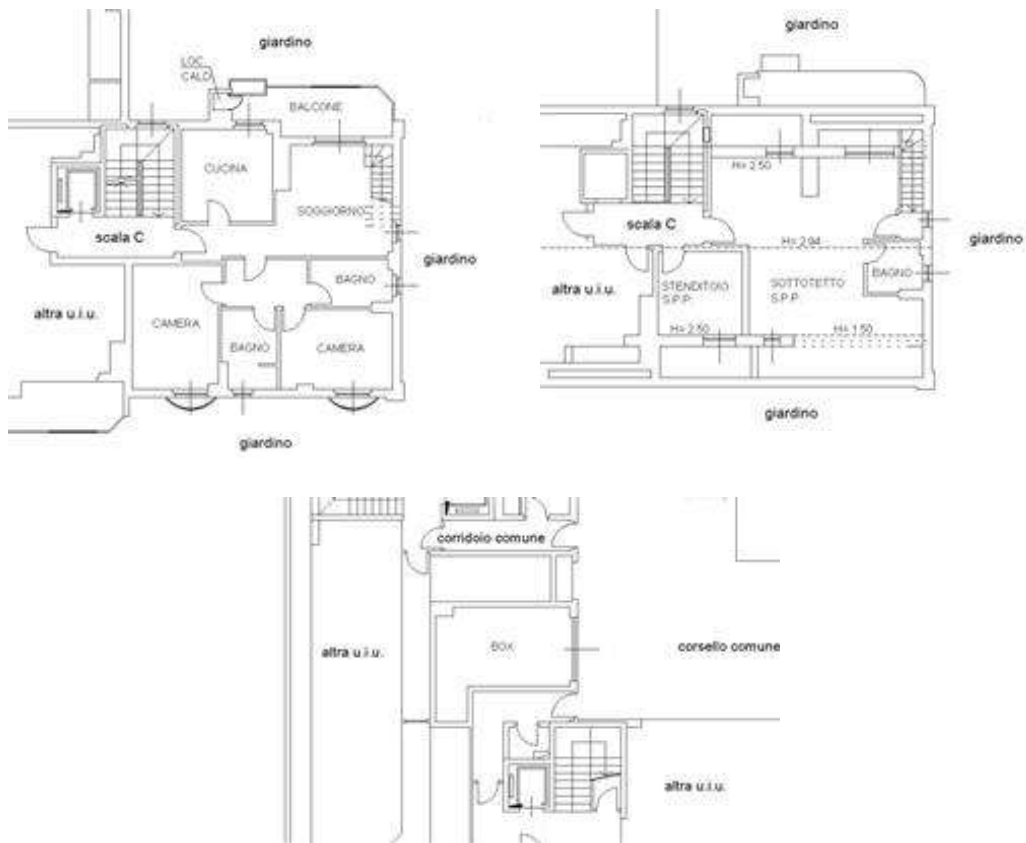


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento sub. 28 - piano terzo	91,70	x	100 %	=	91,70
appartamento sub. 28 - piano sottotetto	39,24	x	70 %	=	27,47
balconi	12,39	x	30 %	=	3,72
Totale:	143,33				122,89

**ACCESSORI:**

cantina, composto da unico locale. coerenze e confini da nord in senso orario: corridoio comune; intercapedine comune; altra u.i.; corridoio comune.

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
cantina	11,42	x	20 %	=	2,28
Totale:	11,42				2,28



box singolo, composto da unico locale.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 108 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 18 mq, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: VIA PUECHER, SC - CORNATE D'ADDA , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario: corsello comune, parti comuni; intercapedine comune; altra u.i.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	21,09	x	50 %	=	10,55
Totale:	21,09				10,55



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: 18/07/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 855/2013

Descrizione: Villa singola di mq. 182,50, su due p. f.t., piano terra con ingresso con taverna, scala di accesso al piano superiore, cucina, soggiorno, un bagno e locale caldaia con accesso dall'esterno; piano primo con 4 camere da letto, un bagno e due balconi. Annesso giardino e box singolo di mq. 7,50., 1

Indirizzo: Via Puecher, 2 Cornate D'Adda, MI

Superfici principali e secondarie: 182

Superfici accessorie:

Prezzo: 146.000,00 pari a 802,20 Euro/mq

Valore Ctu: 118.202,87 pari a: 649,47 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 118.000,00 pari a: 648,35 Euro/mq

Distanza: 172.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/12/2017
Fonte di informazione: CONCORDATO PREVENTIVO, 50/2012
Descrizione: Box di mq. 25, piano interrato., 3
Indirizzo: Via Matteotti, 59 Cornate D'Adda, MI
Superfici principali e secondarie: 25
Superfici accessorie:
Prezzo: 8.500,00 pari a 340,00 Euro/mq
Valore Ctu: 15.000,00 pari a: 600,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 11.250,00 pari a: 450,00 Euro/mq
Distanza: 184.00 m
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 11/12/2017
Fonte di informazione: CONCORDATO PREVENTIVO, 50/2012
Descrizione: Box di mq. 25, piano interrato., 4
Indirizzo: Via Matteotti, 59 Cornate D'Adda, MI
Superfici principali e secondarie: 25
Superfici accessorie:
Prezzo: 8.500,00 pari a 340,00 Euro/mq
Valore Ctu: 15.000,00 pari a: 600,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 11.250,00 pari a: 450,00 Euro/mq
Distanza: 184.00 m
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 24/02/2016
Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 828/2011
Descrizione: Appartamento di mq. 76, 3 camere, disimpegno, wc e ripostiglio., 1
Indirizzo: Via Luigi Porta, 12 Cornate D'Adda, MI
Superfici principali e secondarie: 76
Superfici accessorie:
Prezzo: 34.900,00 pari a 459,21 Euro/mq
Valore Ctu: 109.536,00 pari a: 1.441,26 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 46.500,00 pari a: 611,84 Euro/mq
Distanza: 225.00 m
Numero Tentativi: 9

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 18/10/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 112/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 58,65, piano primo, soggiorno con angolo cottura e camino, camera, servizio igienico e disimpegno, con ripostiglio., 1

Indirizzo: Via Luigi Porta, 7 Cornate D'Adda, MI

Superfici principali e secondarie: 59

Superfici accessorie:

Prezzo: 36.000,00 pari a 610,17 Euro/mq

Valore Ctu: 50.000,00 pari a: 847,46 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 28.125,00 pari a: 476,69 Euro/mq

Distanza: 238.00 m

Numero Tentativi: 2

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Agenzia delle Entrate

Domanda: Abitazione di tipo civile - NORMALE

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.350,00

Rilevazione prezzi CCIAA

Domanda: Appartamenti recenti e ristrutturati

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.150,00

Borsino immobiliare

Domanda: Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo: 1.119,00

Valore massimo: 1.434,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di elaborare una perizia di stima dettata dai parametri richiesti dagli Standard Internazionali di Valutazione, il perito ha provveduto ad analizzare tutte le fonti che il mercato ci propone:

- *i prezzi di aggiudicazione derivanti dalle aste giudiziali svoltesi recentemente;*
- *annunci di vendita di immobili desumibili dai principali annunci immobiliari consultabili "online";*
- *le principali fonti di quotazioni di mercato - Banca dati Agenzia Entrate e listini CCIAA.*

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Perito ha analizzato dettagliatamente i vari parametri proposti al fine di giungere ad un valore di mercato il più probabile possibile, sulla scorta di quanto rilevato, tenendo conto della conservazione dell'immobile in ogni sua parte.

Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4, comma 1, punto 76) il "valore di mercato" come: «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

La superficie commerciale deriva dalla superficie lorda rapportata agli indici mercantili prescelti.

Infine, il sottoscritto Perito ritiene che, alla data della valutazione, si possa fare minor affidamento sulle transazioni immobiliari e sui dati di mercato pregressi per esprimere un'opinione di valore.

L'attuale situazione COVID-19 ci pone di fronte a circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio.

La valutazione considera pertanto "un'incertezza concreta" come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global.

Di conseguenza, alla valutazione deve essere attribuita una minore certezza e un più elevato livello di cautela rispetto a quanto normalmente necessario in normali condizioni di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	122,89	x	1.100,00	=	135.173,50
Valore superficie accessori:	12,83	x	1.100,00	=	14.111,90
					149.285,40

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 149.285,40**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 149.285,40**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima ha tenuto conto dello stato di conservazione complessivo dell'immobile, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione) nello stato di fatto e di diritto in cui i beni su descritti attualmente si trovano. 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, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle 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.

Il criterio di valutazione utilizzato per determinare il valore di mercato e il suo conseguente valore forzato di vendita risulta il metodo del confronto diretto che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento comparativo dell'immobile da valutare.

Il confronto è basato sulla media delle compravendite di immobili simili concluse recentemente.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano 6, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cornate d'Adda, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati Agenzia Entrate - Borsino Immobiliare, ed inoltre: professionisti di zona

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	122,89	12,83	149.285,40	149.285,40
				149.285,40 €	149.285,40 €

Riduzione del 15% per lo stato di occupazione:	€ 22.392,81
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 3.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 123.892,59

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% 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:	€ 18.583,89
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:	€ 105.308,70

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 624/2021

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CORNATE D'ADDA VIA MARTIRI DELLE FOIBE 10-12, della superficie commerciale di **124,13** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento trilocale doppi servizi in contesto condominiale posto a piano terzo e sottotetto dell'edificio 2 scala C del Condominio "Residenza Prato Ballino" completo di cantina e autorimessa posti a piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3-4, scala C, ha un'altezza interna di cm 270. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: STRADA NORD, SC - CORNATE D'ADDA, piano: 3-4-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario in unico corpo: prospetto su giardino su due lati; altra u.i.; parti comuni e altra u.i.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

A.1 **cantina**, composto da unico locale. coerenze e confini da nord in senso orario: corridoio comune; altra u.i.; intercapedine comune; altra u.i.;

A.2 **box singolo**, composto da unico locale.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 76 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: STRADA NORD, SC - CORNATE D'ADDA , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario: terrapieno; altra u.i.; corsello comune; altra u.i.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	124,13 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	10,88 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 148.062,10
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 125.852,78
Data della valutazione:	09/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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** annotata, stipulata il 18/04/2007 a firma di Notaio Roberto BANONE ai nn. 86284/17815 di repertorio, iscritta il 24/04/2007 a Milano 2 ai nn. 61636/15655, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: €11.400.000,00.

Importo capitale: €7.600.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a grava sul terreno di cui al foglio 9 particella 490.

A margine risultano: Annotazione ad iscrizione nn. 44774/6926 del 03/05/2012 derivante da frazionamento in quota del 23/02/2010 Notaio Roberto BANONE sede Milano n. di rep. 90515: - foglio 9 particella 490 sub. 30 quota n. 1 di €112.000,00 montane €168.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 144 - foglio 9 particella 490 sub. 32 quota n. 1 di €134.000,00 montane €201.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 142 - foglio 9 particella 490 sub. 17 quota n. 1 di €76.000,00 montane €114.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 80 - foglio 9 particella 490 sub. 27 quota n. 1 di €150.000,00 montane €225.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 92 - foglio 9 particella 490 sub. 28 quota n. 1 di €194.000,00 montane €291.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 108 - foglio 9 particella 490 sub. 29 quota n. 1 di €196.000,00 montane €294.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 91 - foglio 9 particella 490 sub. 46 quota n. 1 di €136.000,00 montane €204.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 146 - foglio 9 particella 490 sub. 49 quota n. 1 di €120.000,00 montane €180.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 77 - foglio 9 particella 490 sub. 50 quota n. 1 di €194.000,00 montane €291.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 112 - foglio 9 particella 490 sub. 51 quota n. 1 di €178.000,00 montane €267.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 151 - foglio 9 particella 490 sub. 42 quota n. 1 di €178.000,00 montane €26701.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 119 - foglio 9 particella 490 sub. 43 quota n. 1 di €192.000,00 montane €288.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 116 - foglio 9 particella 490 sub. 55 quota n. 1 di €145.000,00 montane €217.500,00 - foglio 9 particella 490 sub. 69 - foglio 9 particella 490 sub. 59 quota n. 1 di €192.000,00 montane €288.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 72 - foglio 9 particella 490 sub. 58 quota n. 1 di €194.000,00 montane €291.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 73 - foglio 9 particella 490 sub. 35 quota n. 1 di €183.000,00 montane €274.500,00 - foglio 9 particella 490 sub. 106 - foglio 9 particella 490 sub. 46 quota n. 1 di €136.000,00 montane €204.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 146 - foglio 9 particella 490 sub. 74 quota n. 1 di €168.000,00 montane €252.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 75 - foglio 9 particella 490 sub. 76 - foglio 9 particella 490 sub. 81 - foglio 9 particella 490 sub. 82 - foglio 9 particella 490 sub. 83 - foglio 9 particella 490 sub. 84 - foglio 9 particella 490 sub. 85 - foglio 9 particella 490 sub. 86 - foglio 9 particella 490 sub. 87 - foglio 9 particella 490 sub. 88 - foglio 9 particella 490 sub. 89 - foglio 9 particella 490 sub. 90 - foglio 9 particella 490 sub.125

ipoteca , stipulata il 25/10/2017 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 10806/6817 di repertorio, iscritta il 27/10/2007 a Milano 2 ai nn. 129443/24012, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO.

Importo ipoteca: €517.112,20.

Importo capitale: €258.556,10.

La presente formalità colpisce tutti gli immobili pignorati (n. 40 immobili) oltre ad altri di cui agli identificativi catastali foglio 9 particella 490 sub. 159 - 701 - 702 - 703 - 704.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/09/2021 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 4210 di repertorio, trascritta il 28/09/2021 a Milano 2 ai nn. 135247/91784, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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:	€ 1.502,83
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 1.894,43
Millesimi condominiali:	18,842 - 1,098

Ulteriori avvertenze:

Si allega alla presente comunicazione ricevuta da parte dell'Amministratore Condominiale.

Si precisa

che il futuro aggiudicatario dovrà prendere contatti con l'Amministratore al fine di essere edotto dell'importo delle spese condominiali aggiornate e scadute (degli ultimi due esercizi) alla data di aggiudicazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/04/2007), con atto stipulato il 18/04/2007 a firma di Notaio Roberto BANONE ai nn. 86282/17814 di repertorio, trascritto il 24/04/2007 a Milano 2 ai nn. 61366/32712.

Si segnala trasferimento sede sociale del 21/06/2016 n. di rep. 7223/3106 Notaio Massimo D'Amore sede Vaprio D'Adda trascritto il 27/06/2016 nn. 73896/46643 da Trezzo sull'Adda a Milano.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 09/12/1965 fino al 18/04/2007), registrato il 19/02/1966 a Vimercate ai nn. 80 vol. 139, trascritto il 09/06/1967 ai nn. 34769/26040.

Risulta trascritta in data 28/01/2022 ai nn. 8814/6006 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Barone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10, in forza di denuncia di successione (dal 11/10/1978 fino al 18/04/2007), registrato il 09/04/1979 a Treviglio ai nn. 86 vol. 1979, trascritto il 23/09/1983 ai nn. 52868/42231.

Accettazione di eredità con beneficio d'inventario trascritta il 14/05/1980 nn. 28095/22943.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10, in forza di atto di divisione (dal 05/08/1982 fino al 18/04/2007), con atto stipulato il 05/06/1982 a firma di Notaio Alberto PEZZOLI ai nn. 8705/1221 di repertorio, trascritto il 05/07/1982 ai nn. 38833/31298

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/10, in forza di denuncia di successione (dal 26/02/1983 fino al 18/04/2007), registrato il 31/07/2001 a Milano 4 ai nn. 6009/90, trascritto il 12/02/2003 ai nn. 24639/16590.

Risulta trascritta in data 09/11/2021 ai nn. 158552/107869 accettazione di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/60, in forza di denuncia di successione (dal 20/08/1995 fino al 18/04/2007), registrato il 07/10/1998 ai nn. 12/153, trascritto il 26/03/1999 ai nn. 26798/18940.

Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61635/32714 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/60, in forza di denuncia di successione (dal 20/08/1995 fino al 18/04/2007), registrato il 07/10/1998 ai nn. 12/153, trascritto il 26/03/1999 ai nn. 26798/18940.

Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61635/32714 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 200/1000, in forza di denuncia di successione (dal 25/07/1996 fino al 18/04/2007), registrato il 24/01/1997 ai nn. 7/139, trascritto il 19/01/1998 ai nn. 3339/2610.

Il titolo è riferito solamente a immobili Cornate d'Adda foglio 9 particella 142 (ora particella 490)..

Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61634/32713 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il sottoscritto Perito ha provveduto a richiedere domanda di accesso atti presso il Comune di Cornate d'Adda in data 24/05/2022 riportando elenco pratiche edilizie richiedendo, inoltre, eventuali altre pratiche edilizie, per gli immobili oggetto della presente perizia, di cui non si conoscevano i riferimenti.

Premesso ciò, il Perito declina ogni responsabilità relativamente l'esistenza di altre pratiche edilizie non sottoposte e messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale in occasione dell'accesso atti effettuato in data 09/06/2022.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 36/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di edifici residenziali e formazione di viabilità nell'ambito del PIIC6 in Vicolo Crocette, presentata il 21/06/2006, rilasciata il 18/12/2006, agibilità del 16/06/2010.

Il presente PdC è stato volturato in data 17/07/2007.

Permesso di costruire in variante **N. 36-1/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica viabilità interna PIIC6, presentata il 08/02/2007 con il n. 2025 di protocollo, rilasciata il 09/10/2007 con il n. 14704 di protocollo

D.I.A. - denuncia di inizio attività **N. 36-2/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante per modifica profilo strada, presentata il 20/06/2008

D.I.A. - denuncia inizio attività **N. 36-3/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recinzione - modifica asse carraio sulla via Corda Molle, presentata il 12/12/2008

D.I.A. - denuncia di inizio attività **N. 36-4/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera, presentata il 12/05/2009

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona B2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 15.3 delle N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: si precisa che i documenti catastali riportano la via di riferimento come "Strada Nord, sc" anziché via Martiri delle Foibe, 12

Le difformità sono regolarizzabili mediante: richiesta di variazione toponomastica da presentare all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Catasto

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

Costi di regolarizzazione:

- costi professionale per variazione catastale: €150,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CORNATE D'ADDA VIA MARTIRI DELLE FOIBE 10-12

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORNATE D'ADDA VIA MARTIRI DELLE FOIBE 10-12, della superficie commerciale di **124,13** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento trilocale doppi servizi in contesto condominiale posto a piano terzo e sottotetto dell'edificio 2 scala C del Condominio "Residenza Prato Ballino" completo di cantina e autorimessa posti a piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3-4, scala C, ha un'altezza interna di cm 270. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: STRADA NORD, SC - CORNATE D'ADDA, piano: 3-4-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario in unico corpo: prospetto su giardino su due lati; altra u.i.; parti comuni e altra u.i.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.





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 scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista google maps



Vista edificio 2

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:

nella media ★★☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta in Via Martiri delle Foibe, 10/12 nel Comune di

Cornate d'Adda (MB) in zona periferica.

Il Condominio denominato "Residenza Prato Ballino" è composto da 4 fabbricati "1-2-3-4" composti da 4-5 livelli f.t. a destinazione residenziale oltre ad un piano interrato a destinazione cantine-autorimesse e accessori. L'accesso al Condominio si ha da Via Martiri delle Foibe 12 mentre l'ingresso carraio è posto al numero civico 10.

I quattro fabbricati sono collocati sul terreno in una composizione a "corte aperta" con un ampio spazio comune centrale sul quale gli appartamenti hanno l'affaccio principale dal soggiorno e dagli ampi balconi presenti.

Le parti comuni sono costituiti da zone a verde, spazi di sosta con panchine, area per gioco bambini oltre ad un campo gioco polifunzionale.

L'unità immobiliare adibita ad abitazione è posta a piano terzo e sottotetto dell'edificio 2 scala C costituita da – piano terzo: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e due bagni oltre ad un ampio balcone.

Il piano sottotetto, raggiungibile da scala interna in legno, è costituito da un bagno oltre ad un locale non abitabile (senza permanenze di persone).

Completano la proposta un'autorimessa oltre ad una cantina posti entrambe a piano interrato.

Le finiture interne dell'appartamento risultano di tipo economico. La pavimentazione è costituita da piastrelle nelle zone a giorno e bagni, parquet nella zona notte.

Un bagno è completo di wc, bidet, lavabo, lavatoio e vasca. L'altro dotato di wc, bidet, lavabo e doccia.

I serramenti esterni in legno doppio vetro e con protezione esterna costituita da tapparelle in pvc.

Le porte interne in legno di tipo a battente.

L'appartamento è dotato di un locale caldaia posto sul balcone a servizio dell'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria.

L'immobile nel complesso si presenta in discrete condizioni.

E' necessaria una manutenzione generale ordinaria oltre ad una disinfestazione del balcone.

Il bagno posto a piano sottotetto è privo di sanitari.

Quasi la totalità degli appartamenti presenti nei 4 fabbricati presentano crepe in corrispondenza delle pavimentazioni (piastrelle) e in rari casi anche nelle pareti perimetrali dovuto all'assestamento del fabbricato.

Si sottolinea infine che il Condominio è colpito da colonie di piccioni. Per questo motivo il Comune di Cornate d'Adda ha emanato ordinanza in relazione alle numerose colonie di piccioni presenti nel territorio. Detta ordinanza ha lo scopo di tutelare la salute dei cittadini oltre a tutelare le aree private e pubbliche.

L'ordinanza ordina: ai proprietari di edifici di provvedere, a proprie cure e spese, a schermare con adeguati reti a maglie sottili le aperture permanenti di abitazioni; installare dissuasori sui punti di posa (cornicioni, terrazzi, pensiline, davanzali, ecc.) onde impedire lo stazionamento; mantenere perfettamente pulito da guano o piccioni morti, le zone sottostanti i fabbricati; effettuare periodicamente disinfestazioni per limitare la presenza di argas reflexus (zecca dei piccioni) e acari che possono pungere l'uomo. In particolare nel caso di zone a suo tempo colonizzate, la disinfestazione deve essere sempre effettuata.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto ha tenuto conto di tutto quanto sopra al fine di determinare il valore di mercato immobiliare.

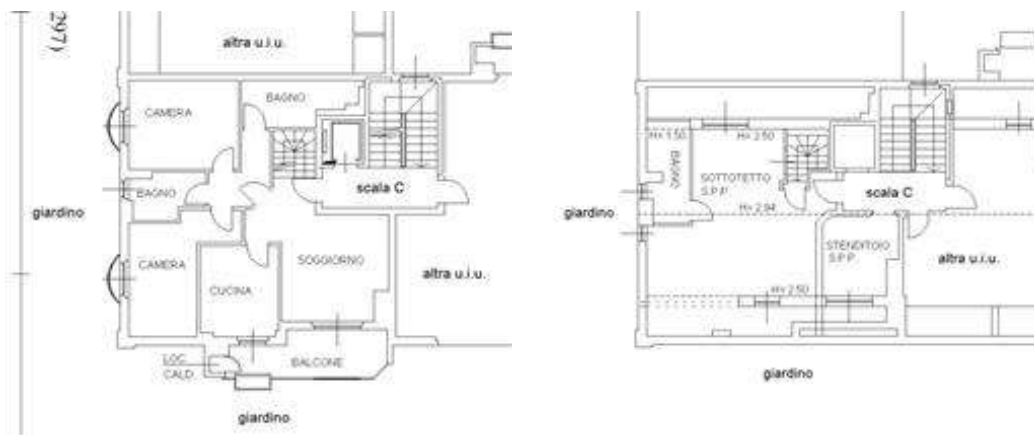


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento sub. 29 - piano terzo	90,73	x	100 %	=	90,73
appartamento sub. 29 - piano sottotetto	42,07	x	70 %	=	29,45
balconi	13,18	x	30 %	=	3,95
Totale:	145,98				124,13



**ACCESSORI:**

cantina, composto da unico locale. coerenze e confini da nord in senso orario: corridoio comune; altra u.i.; intercapedine comune; altra u.i.;

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	9,24	x	20 %	=	1,85
Totale:	9,24				1,85



box singolo, composto da unico locale.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 76 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: STRADA NORD, SC - CORNATE D'ADDA , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario: terrapieno; altra u.i.; corsello comune; altra u.i.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	18,06	x	50 %	=	9,03
Totale:	18,06				9,03

**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: 18/07/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 855/2013

Descrizione: Villa singola di mq. 182,50, su due p. f.t., piano terra con ingresso con taverna, scala di accesso al piano superiore, cucina, soggiorno, un bagno e locale caldaia con accesso dall'esterno; piano primo con 4 camere da letto, un bagno e due balconi. Annesso giardino e box singolo di mq. 7,50., 1

Indirizzo: Via Puecher, 2 Cornate D'Adda, MI

Superfici principali e secondarie: 182

Superfici accessorie:

Prezzo: 146.000,00 pari a 802,20 Euro/mq

Valore Ctu: 118.202,87 pari a: 649,47 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 118.000,00 pari a: 648,35 Euro/mq

Distanza: 172.00 m
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 11/12/2017
Fonte di informazione: CONCORDATO PREVENTIVO, 50/2012
Descrizione: Box di mq. 25, piano interrato., 3
Indirizzo: Via Matteotti, 59 Cornate D'Adda, MI
Superfici principali e secondarie: 25
Superfici accessorie:
Prezzo: 8.500,00 pari a 340,00 Euro/mq
Valore Ctu: 15.000,00 pari a: 600,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 11.250,00 pari a: 450,00 Euro/mq
Distanza: 184.00 m
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 11/12/2017
Fonte di informazione: CONCORDATO PREVENTIVO, 50/2012
Descrizione: Box di mq. 25, piano interrato., 4
Indirizzo: Via Matteotti, 59 Cornate D'Adda, MI
Superfici principali e secondarie: 25
Superfici accessorie:
Prezzo: 8.500,00 pari a 340,00 Euro/mq
Valore Ctu: 15.000,00 pari a: 600,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 11.250,00 pari a: 450,00 Euro/mq
Distanza: 184.00 m
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 24/02/2016
Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 828/2011
Descrizione: Appartamento di mq. 76, 3 camere, disimpegno, wc e ripostiglio., 1
Indirizzo: Via Luigi Porta, 12 Cornate D'Adda, MI
Superfici principali e secondarie: 76
Superfici accessorie:
Prezzo: 34.900,00 pari a 459,21 Euro/mq
Valore Ctu: 109.536,00 pari a: 1.441,26 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 46.500,00 pari a: 611,84 Euro/mq
Distanza: 225.00 m

Numero Tentativi: 9

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/10/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 112/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 58,65, piano primo, soggiorno con angolo cottura e camino, camera, servizio igienico e disimpegno, con ripostiglio., 1

Indirizzo: Via Luigi Porta, 7 Cornate D'Adda, MI

Superfici principali e secondarie: 59

Superfici accessorie:

Prezzo: 36.000,00 pari a 610,17 Euro/mq

Valore Ctu: 50.000,00 pari a: 847,46 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 28.125,00 pari a: 476,69 Euro/mq

Distanza: 238.00 m

Numero Tentativi: 2

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Agenzia delle Entrate

Domanda: Abitazione di tipo civile - NORMALE

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.350,00

Rilevazione prezzi CCIAA

Domanda: Appartamenti recenti e ristrutturati

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.150,00

Borsino immobiliare

Domanda: Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo: 1.119,00

Valore massimo: 1.434,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di elaborare una perizia di stima dettata dai parametri richiesti dagli Standard Internazionali di Valutazione, il perito ha provveduto ad analizzare tutte le fonti che il mercato ci propone:

- *i prezzi di aggiudicazione derivanti dalle aste giudiziali svoltesi recentemente;*
- *annunci di vendita di immobili desumibili dai principali annunci immobiliari consultabili "online";*
- *le principali fonti di quotazioni di mercato - Banca dati Agenzia Entrate e listini CCIAA.*

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Perito ha analizzato dettagliatamente i vari parametri proposti al fine di giungere ad un valore di mercato il più probabile possibile, sulla scorta di quanto rilevato, tenendo conto della conservazione dell'immobile in ogni sua parte.

Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4, comma 1, punto 76) il "valore di mercato" come: «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere

soggette a costrizioni».

La superficie commerciale deriva dalla superficie lorda rapportata agli indici mercantili prescelti.

Infine, il sottoscritto Perito ritiene che, alla data della valutazione, si possa fare minor affidamento sulle transazioni immobiliari e sui dati di mercato pregressi per esprimere un'opinione di valore.

L'attuale situazione COVID-19 ci pone di fronte a circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio.

La valutazione considera pertanto "un'incertezza concreta" come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global.

Di conseguenza, alla valutazione deve essere attribuita una minore certezza e un più elevato livello di cautela rispetto a quanto normalmente necessario in normali condizioni di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	124,13	x	1.100,00	=	136.546,30
Valore superficie accessori:	10,88	x	1.100,00	=	11.965,80
					148.512,10

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione per mancanza sanitari bagno piano sottotetto	-300,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 148.212,10
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 148.212,10

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima ha tenuto conto dello stato di conservazione complessivo dell'immobile, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione) nello stato di fatto e di diritto in cui i beni su descritti attualmente si trovano. 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, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle 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.

Il criterio di valutazione utilizzato per determinare il valore di mercato e il suo conseguente valore forzato di vendita risulta il metodo del confronto diretto che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento comparativo dell'immobile da valutare.

Il confronto è basato sulla media delle compravendite di immobili simili concluse recentemente.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cornate d'Adda, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati Agenzia Entrate - Borsino Immobiliare, ed inoltre: professionisti di zona

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	124,13	10,88	148.212,10	148.212,10
				148.212,10 €	148.212,10 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 150,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 148.062,10**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€ 22.209,31**

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: **€ 125.852,78**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 624/2021

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CORNATE D'ADDA VIA MARTIRI DELLE FOIBE 10-12, della superficie commerciale di **85,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento trilocale doppi servizi in contesto condominiale posto a piano primo dell'edificio 3 scala F del Condominio "Residenza Prato Ballino" completo di cantina e autorimessa posti a piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala F, ha un'altezza interna di cm 270. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 46 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: VIA G. PUECHER, SC - CORNATE D'ADDA, piano: 1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario in unico corpo: prospetto su giardino su due lati; altra u.i. e parti comuni; prospetto su giardino.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

A.1 **cantina**, composto da unico locale. coerenze e confini da nord in senso orario: altra u.i. corridoio comune; altra u.i.; intercapedine comune.

A.2 **box singolo**, composto da unico locale.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 146 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 17 mq, rendita 52,68 Euro, indirizzo catastale: STRADA NORD, SC - CORNATE D'ADDA , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario: altra u.i. su tre lati; corsello comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	85,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	11,30 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 102.070,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 86.760,18
Data della valutazione:	09/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/01/2021, con scadenza il 30/12/2024, registrato il 17/01/2021 a Ufficio territoriale di PONTE SAN PIETRO ai nn. 121 - serie 3T (il contratto è stato stipulato in data

successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 7200.

Si allega alla presente perizia verbale di sopralluogo sottoscritto dagli occupanti, dal Custode Giudiziario e dal Perito.

Si precisa che trattasi di contratto di sub-locazione. La soc. esecutata ha infatti stipulato contratto di locazione con la *** DATO OSCURATO *** in data 27/06/2019 con scadenza 30/06/2023 registrato all'Ufficio territoriale di PONTE SAN PIETRO il 09/07/2019 ai nn. 1705 - serie 3T.

Premesso ciò, essendo il primo contratto di locazione stipulato in data antecedente al pignoramento il sottoscritto Perito ha applicato una decurtazione, in percentuale al valore di mercato dell'immobile, per l'indisponibilità di occupazione del bene sino alla data di scadenza del contratto.

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** annotata, stipulata il 18/04/2007 a firma di Notaio Roberto BANONE ai nn. 86284/17815 di repertorio, iscritta il 24/04/2007 a Milano 2 ai nn. 61636/15655, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: €11.400.000,00.

Importo capitale: €7.600.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a grava sul terreno di cui al foglio 9 particella 490.

A margine risultano: Annotazione ad iscrizione nn. 44774/6926 del 03/05/2012 derivante da frazionamento in quota del 23/02/2010 Notaio Roberto BANONE sede Milano n. di rep. 90515: - foglio 9 particella 490 sub. 30 quota n. 1 di €112.000,00 montane €168.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 144 - foglio 9 particella 490 sub. 32 quota n. 1 di €134.000,00 montane €201.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 142 - foglio 9 particella 490 sub. 17 quota n. 1 di €76.000,00 montane €114.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 80 - foglio 9 particella 490 sub. 27 quota n. 1 di €150.000,00 montane €225.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 92 - foglio 9 particella 490 sub. 28 quota n. 1 di €194.000,00 montane €291.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 108 - foglio 9 particella 490 sub. 29 quota n. 1 di €196.000,00 montane €294.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 91 - foglio 9 particella 490 sub. 46 quota n. 1 di €136.000,00 montane €204.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 146 - foglio 9 particella 490 sub. 49 quota n. 1 di €120.000,00 montane €180.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 77 - foglio 9 particella 490 sub. 50 quota n. 1 di €194.000,00 montane €291.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 112 - foglio 9 particella 490 sub. 51 quota n. 1 di €178.000,00 montane €267.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 151 - foglio 9 particella 490 sub. 42 quota n. 1 di €178.000,00 montane €26701.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 119 - foglio 9 particella 490 sub. 43 quota n. 1 di €192.000,00 montane €288.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 116 - foglio 9 particella 490 sub. 55 quota n. 1 di €145.000,00 montane €217.500,00 - foglio 9 particella 490 sub. 69 - foglio 9 particella 490 sub. 59 quota n. 1 di €192.000,00 montane €288.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 72 - foglio 9 particella 490 sub. 58 quota n. 1 di €194.000,00 montane €291.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 73 - foglio 9 particella 490 sub. 35 quota n. 1 di €

183.000,00 montane €274.500,00 - foglio 9 particella 490 sub. 106 - foglio 9 particella 490 sub. 46 quota n. 1 di €136.000,00 montane €204.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 146 - foglio 9 particella 490 sub. 74 quota n. 1 di €168.000,00 montane €252.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 75 - foglio 9 particella 490 sub. 76 - foglio 9 particella 490 sub. 81 - foglio 9 particella 490 sub. 82 - foglio 9 particella 490 sub. 83 - foglio 9 particella 490 sub. 84 - foglio 9 particella 490 sub. 85 - foglio 9 particella 490 sub. 86 - foglio 9 particella 490 sub. 87 - foglio 9 particella 490 sub. 88 - foglio 9 particella 490 sub. 89 - foglio 9 particella 490 sub. 90 - foglio 9 particella 490 sub.125

ipoteca , stipulata il 25/10/2017 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 10806/6817 di repertorio, iscritta il 27/10/2007 a Milano 2 ai nn. 129443/24012, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO.

Importo ipoteca: €517.112,20.

Importo capitale: €258.556,10.

La presente formalità colpisce tutti gli immobili pignorati (n. 40 immobili) oltre ad altri di cui agli identificativi catastali foglio 9 particella 490 sub. 159 - 701 - 702 - 703 - 704.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/09/2021 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 4210 di repertorio, trascritta il 28/09/2021 a Milano 2 ai nn. 135247/91784, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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:	€ 1.404,72
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 737,86
Millesimi condominiali:	12,502 - 1,279

Ulteriori avvertenze:

Si allega alla presente comunicazione ricevuta da parte dell'Amministratore Condominiale.

Si precisa

che il futuro aggiudicatario dovrà prendere contatti con l'Amministratore al fine di essere edotto dell'importo delle spese condominiali aggiornate e scadute (degli ultimi due esercizi) alla data di aggiudicazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/04/2007), con atto stipulato il 18/04/2007 a firma di Notaio Roberto BANONE ai nn. 86282/17814 di repertorio, trascritto il 24/04/2007 a Milano 2 ai nn. 61366/32712.

Si segnala trasferimento sede sociale del 21/06/2016 n. di rep. 7223/3106 Notaio Massimo D'Amore sede Vaprio D'Adda trascritto il 27/06/2016 nn. 73896/46643 da Trezzo sull'Adda a Milano.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal

09/12/1965 fino al 18/04/2007), registrato il 19/02/1966 a Vimercate ai nn. 80 vol. 139, trascritto il 09/06/1967 ai nn. 34769/26040.

Risulta trascritta in data 28/01/2022 ai nn. 8814/6006 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Barone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10, in forza di denuncia di successione (dal 11/10/1978 fino al 18/04/2007), registrato il 09/04/1979 a Treviglio ai nn. 86 vol. 1979, trascritto il 23/09/1983 ai nn. 52868/42231.

Accettazione di eredità con beneficio d'inventario trascritta il 14/05/1980 nn. 28095/22943.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10, in forza di atto di divisione (dal 05/08/1982 fino al 18/04/2007), con atto stipulato il 05/06/1982 a firma di Notaio Alberto PEZZOLI ai nn. 8705/1221 di repertorio, trascritto il 05/07/1982 ai nn. 38833/31298

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/10, in forza di denuncia di successione (dal 26/02/1983 fino al 18/04/2007), registrato il 31/07/2001 a Milano 4 ai nn. 6009/90, trascritto il 12/02/2003 ai nn. 24639/16590.

Risulta trascritta in data 09/11/2021 ai nn. 158552/107869 accettazione di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/60, in forza di denuncia di successione (dal 20/08/1995 fino al 18/04/2007), registrato il 07/10/1998 ai nn. 12/153, trascritto il 26/03/1999 ai nn. 26798/18940.

Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61635/32714 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/60, in forza di denuncia di successione (dal 20/08/1995 fino al 18/04/2007), registrato il 07/10/1998 ai nn. 12/153, trascritto il 26/03/1999 ai nn. 26798/18940.

Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61635/32714 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 200/1000, in forza di denuncia di successione (dal 25/07/1996 fino al 18/04/2007), registrato il 24/01/1997 ai nn. 7/139, trascritto il 19/01/1998 ai nn. 3339/2610.

Il titolo è riferito solamente a immobili Cornate d'Adda foglio 9 particella 142 (ora particella 490)..

Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61634/32713 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il sottoscritto Perito ha provveduto a richiedere domanda di accesso atti presso il Comune di Cornate d'Adda in data 24/05/2022 riportando elenco pratiche edilizie richiedendo, inoltre, eventuali altre pratiche edilizie, per gli immobili oggetto della presente perizia, di cui non si conoscevano i riferimenti.

Premesso ciò, il Perito declina ogni responsabilità relativamente l'esistenza di altre pratiche edilizie non sottoposte e messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale in occasione dell'accesso atti effettuato in data 09/06/2022.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 36/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di edifici residenziali e formazione di viabilità nell'ambito del PIIC6 in Vicolo Crocette, presentata il 21/06/2006, rilasciata il 18/12/2006, agibilità del 16/06/2010.

Il presente PdC è stato volturato in data 17/07/2007.

Permesso di costruire in variante **N. 36-1/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica viabilità interna PIIC6, presentata il 08/02/2007 con il n. 2025 di protocollo, rilasciata il 09/10/2007 con il n. 14704 di protocollo

D.I.A. - denuncia di inizio attività N. **36-2/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante per modifica profilo strada, presentata il 20/06/2008

D.I.A. - denuncia inizio attività N. **36-3/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recinzione - modifica asso carraio sulla via Corda Molle, presentata il 12/12/2008

D.I.A. - denuncia di inizio attività N. **36-4/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera, presentata il 12/05/2009

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona B2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 15.3 delle N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: si precisa che i documenti catastali riportano la via di riferimento come "via G. Puecher, sc" anziché via Martiri delle Foibe, 12

Le difformità sono regolarizzabili mediante: richiesta di variazione toponomastica da presentare all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Catasto

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

Costi di regolarizzazione:

- costi professionale per variazione catastale: €150,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CORNATE D'ADDA VIA MARTIRI DELLE FOIBE 10-12

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORNATE D'ADDA VIA MARTIRI DELLE FOIBE 10-12, della superficie commerciale di **85,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento trilocale doppi servizi in contesto condominiale posto a piano primo dell'edificio 3 scala F del Condominio "Residenza Prato Ballino" completo di cantina e autorimessa posti a piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala F, ha un'altezza interna di cm 270. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 46 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: VIA G. PUECHER, SC - CORNATE D'ADDA, piano: 1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile Coerenze: da nord in senso orario in unico corpo: prospetto su giardino su due lati; altra u.i. e parti comuni; prospetto su giardino.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.



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 scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista google maps



Vista edificio 3

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:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta in Via Martiri delle Foibe, 10/12 nel Comune di Cornate d'Adda (MB) in zona periferica.

Il Condominio denominato "Residenza Prato Ballino" è composto da 4 fabbricati "1-2-3-4" composti da 4-5 livelli f.t. a destinazione residenziale oltre ad un piano interrato a destinazione cantine-autorimesse e accessori. L'accesso al Condominio si ha da Via Martiri delle Foibe 12 mentre l'ingresso carraio è posto al numero civico 10.

I quattro fabbricati sono collocati sul terreno in una composizione a "corte aperta" con un ampio spazio comune centrale sul quale gli appartamenti hanno l'affaccio principale dal soggiorno e dagli ampi balconi presenti.

Le parti comuni sono costituiti da zone a verde, spazi di sosta con panchine, area per gioco bambini oltre ad un campo gioco polifunzionale.

L'unità immobiliare adibita ad abitazione è posta a piano primo dell'edificio 3 scala F costituita da: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e due bagni oltre a due ampi balconi.

Completano la proposta un'autorimessa oltre ad una cantina posti entrambe a piano interrato.

Le finiture interne dell'appartamento risultano di tipo economico. La pavimentazione è costituita da piastrelle nelle zone a giorno e bagni, parquet nella zona notte.

Un bagno è completo di wc, bidet, lavatoio e doccia. L'altro dotato di wc, bidet, lavabo e vasca.

I serramenti esterni in legno doppio vetro e con protezione esterna costituita da tapparelle in pvc.

Le porte interne in legno di tipo a battente.

L'appartamento è dotato di un locale caldaia posto su uno dei balconi a servizio dell'impianto di

riscaldamento e acqua calda sanitaria.

L'immobile nel complesso si presenta in buone condizioni.

Quasi la totalità degli appartamenti presenti nei 4 fabbricati presentano crepe in corrispondenza delle pavimentazioni (piastrelle) e in rari casi anche nelle pareti perimetrali dovuto all'assestamento del fabbricato.

Si sottolinea infine che il Condominio è colpito da colonie di piccioni. Per questo motivo il Comune di Cornate d'Adda ha emanato ordinanza in relazione alle numerose colonie di piccioni presenti nel territorio. Detta ordinanza ha lo scopo di tutelare la salute dei cittadini oltre a tutelare le aree private e pubbliche.

L'ordinanza ordina: *ai proprietari di edifici di provvedere, a proprie cure e spese, a schermare con adeguati reti a maglie sottili le aperture permanenti di abitazioni; installare dissuasori sui punti di posa (cornicioni, terrazzi, pensiline, davanzali, ecc.) onde impedire lo stazionamento; mantenere perfettamente pulito da guano o piccioni morti, le zone sottostanti i fabbricati; effettuare periodicamente disinfestazioni per limitare la presenza di argas reflexus (zecca dei piccioni) e acari che possono pungere l'uomo. In particolare nel caso di zone a suo tempo colonizzate, la disinfestazione deve essere sempre effettuata.*

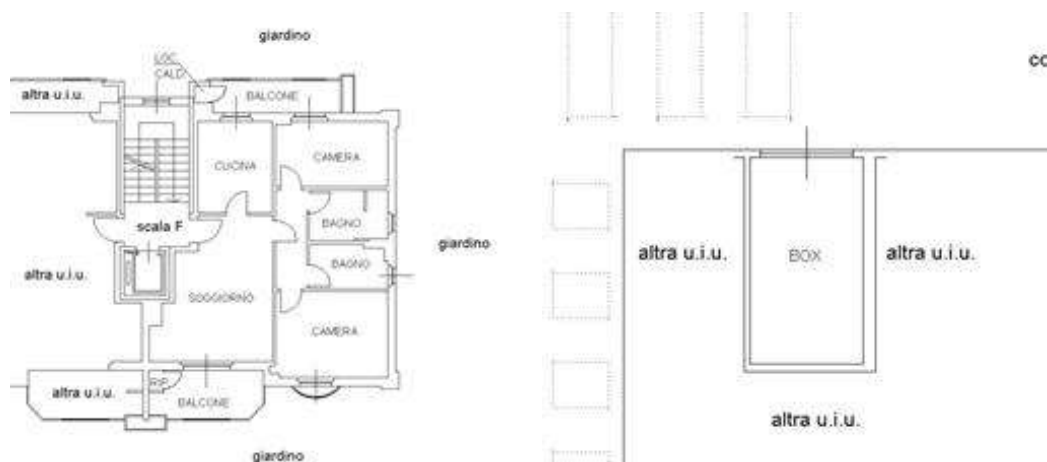
Tutto ciò premesso, il sottoscritto ha tenuto conto di tutto quanto sopra al fine di determinare il valore di mercato immobiliare.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento sub. 46	80,48	x	100 %	=	80,48
balconi	16,74	x	30 %	=	5,02
Totale:	97,22				85,50



ACCESSORI:

cantina, composto da unico locale. coerenze e confini da nord in senso orario: altra u.i. corridoio

comune; altra u.i.; intercapedine comune.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	9,99	x	20 %	=	2,00
Totale:	9,99				2,00



box singolo, composto da unico locale.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 146 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 17 mq, rendita 52,68 Euro, indirizzo catastale: STRADA NORD, SC - CORNATE D'ADDA , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario: altra u.i. su tre lati; corsello comune.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	18,60	x	50 %	=	9,30
Totale:	18,60				9,30



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: 18/07/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 855/2013

Descrizione: Villa singola di mq. 182,50, su due p. f.t., piano terra con ingresso con taverna, scala di accesso al piano superiore, cucina, soggiorno, un bagno e locale caldaia con accesso dall'esterno; piano primo con 4 camere da letto, un bagno e due balconi. Annesso giardino e box singolo di mq. 7,50., 1

Indirizzo: Via Puecher, 2 Cornate D'Adda, MI

Superfici principali e secondarie: 182

Superfici accessorie:

Prezzo: 146.000,00 pari a 802,20 Euro/mq

Valore Ctu: 118.202,87 pari a: 649,47 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 118.000,00 pari a: 648,35 Euro/mq

Distanza: 172.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/12/2017
Fonte di informazione: CONCORDATO PREVENTIVO, 50/2012
Descrizione: Box di mq. 25, piano interrato., 3
Indirizzo: Via Matteotti, 59 Cornate D'Adda, MI
Superfici principali e secondarie: 25
Superfici accessorie:
Prezzo: 8.500,00 pari a 340,00 Euro/mq
Valore Ctu: 15.000,00 pari a: 600,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 11.250,00 pari a: 450,00 Euro/mq
Distanza: 184.00 m
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 11/12/2017
Fonte di informazione: CONCORDATO PREVENTIVO, 50/2012
Descrizione: Box di mq. 25, piano interrato., 4
Indirizzo: Via Matteotti, 59 Cornate D'Adda, MI
Superfici principali e secondarie: 25
Superfici accessorie:
Prezzo: 8.500,00 pari a 340,00 Euro/mq
Valore Ctu: 15.000,00 pari a: 600,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 11.250,00 pari a: 450,00 Euro/mq
Distanza: 184.00 m
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 24/02/2016
Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 828/2011
Descrizione: Appartamento di mq. 76, 3 camere, disimpegno, wc e ripostiglio., 1
Indirizzo: Via Luigi Porta, 12 Cornate D'Adda, MI
Superfici principali e secondarie: 76
Superfici accessorie:
Prezzo: 34.900,00 pari a 459,21 Euro/mq
Valore Ctu: 109.536,00 pari a: 1.441,26 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 46.500,00 pari a: 611,84 Euro/mq
Distanza: 225.00 m
Numero Tentativi: 9

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 18/10/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 112/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 58,65, piano primo, soggiorno con angolo cottura e camino, camera, servizio igienico e disimpegno, con ripostiglio., 1

Indirizzo: Via Luigi Porta, 7 Cornate D'Adda, MI

Superfici principali e secondarie: 59

Superfici accessorie:

Prezzo: 36.000,00 pari a 610,17 Euro/mq

Valore Ctu: 50.000,00 pari a: 847,46 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 28.125,00 pari a: 476,69 Euro/mq

Distanza: 238.00 m

Numero Tentativi: 2

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Agenzia delle Entrate

Domanda: Abitazione di tipo civile - NORMALE

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.350,00

Rilevazione prezzi CCIAA

Domanda: Appartamenti recenti e ristrutturati

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.150,00

Borsino immobiliare

Domanda: Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo: 1.119,00

Valore massimo: 1.434,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di elaborare una perizia di stima dettata dai parametri richiesti dagli Standard Internazionali di Valutazione, il perito ha provveduto ad analizzare tutte le fonti che il mercato ci propone:

- *i prezzi di aggiudicazione derivanti dalle aste giudiziali svoltesi recentemente;*
- *annunci di vendita di immobili desumibili dai principali annunci immobiliari consultabili "online";*
- *le principali fonti di quotazioni di mercato - Banca dati Agenzia Entrate e listini CCIAA.*

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Perito ha analizzato dettagliatamente i vari parametri proposti al fine di giungere ad un valore di mercato il più probabile possibile, sulla scorta di quanto rilevato, tenendo conto della conservazione dell'immobile in ogni sua parte.

Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4, comma 1, punto 76) il "valore di mercato" come: «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

La superficie commerciale deriva dalla superficie lorda rapportata agli indici mercantili prescelti.

Infine, il sottoscritto Perito ritiene che, alla data della valutazione, si possa fare minor affidamento sulle transazioni immobiliari e sui dati di mercato pregressi per esprimere un'opinione di valore.

L'attuale situazione COVID-19 ci pone di fronte a circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio.

La valutazione considera pertanto "un'incertezza concreta" come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global.

Di conseguenza, alla valutazione deve essere attribuita una minore certezza e un più elevato livello di cautela rispetto a quanto normalmente necessario in normali condizioni di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	85,50	x	1.100,00	=	94.052,20
Valore superficie accessori:	11,30	x	1.100,00	=	12.427,80
					106.480,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 106.480,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 106.480,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima ha tenuto conto dello stato di conservazione complessivo dell'immobile, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione) nello stato di fatto e di diritto in cui i beni su descritti attualmente si trovano. 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, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle 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.

Il criterio di valutazione utilizzato per determinare il valore di mercato e il suo conseguente valore forzato di vendita risulta il metodo del confronto diretto che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento comparativo dell'immobile da valutare.

Il confronto è basato sulla media delle compravendite di immobili simili concluse recentemente.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cornate d'Adda, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati Agenzia Entrate - Borsino Immobiliare, ed inoltre: professionisti di zona

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	85,50	11,30	106.480,00	106.480,00
				106.480,00 €	106.480,00 €

Riduzione del 4% per lo stato di occupazione:	€ 4.259,20
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 150,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 102.070,80

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% 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:	€ 15.310,62
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:	€ 86.760,18

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 624/2021

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CORNATE D'ADDA VIA MARTIRI DELLE FOIBE 10-12, della superficie commerciale di **75,27** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento bilocale oltre servizi in contesto condominiale posto a piano secondo dell'edificio 3 scala F del Condominio "Residenza Prato Ballino" completo di cantina e autorimessa posti a piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala F, ha un'altezza interna di cm 270. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 49 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: VIA G. PUECHER, SC - CORNATE D'ADDA, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile

Coerenze: da nord in senso orario in unico corpo: altra u.i. e parti comuni; prospetto su giardino; altra u.i.; prospetto su giardino.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

A.1 **cantina**, composto da unico locale. coerenze e confini da nord in senso orario: altra u.i.; corridoio comune; intercapedine comune; altra u.i.

A.2 **box singolo**, composto da unico locale.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 77 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: STRADA NORD, SC - CORNATE D'ADDA , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- Coerenze: da nord in senso orario: altra u.i.; terrapieno; altra u.i.; corsello comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	75,27 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	10,02 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 89.920,46
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 76.432,39
Data della valutazione:	09/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 27/02/2020, con scadenza il 29/02/2024, registrato il 01/03/2020 a Ufficio

territoriale di PONTE SAN PIETRO ai nn. 625 - serie 3T (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 6600.

Si allega alla presente perizia verbale di sopralluogo sottoscritto dagli occupanti, dal Custode Giudiziario e dal Perito.

Si precisa che trattasi di contratto di sub-locazione. La soc. esecutata ha infatti stipulato contratto di locazione con la *** DATO OSCURATO *** in data 27/06/2019 con scadenza 30/06/2023 registrato all'Ufficio territoriale di PONTE SAN PIETRO il 09/07/2019 ai nn. 1705 - serie 3T.

Premesso ciò, essendo il primo contratto di locazione stipulato in data antecedente al pignoramento il sottoscritto Perito ha applicato una decurtazione, in percentuale al valore di mercato dell'immobile, per l'indisponibilità di occupazione del bene sino alla data di scadenza del contratto sopra citato.

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** annotata, stipulata il 18/04/2007 a firma di Notaio Roberto BANONE ai nn. 86284/17815 di repertorio, iscritta il 24/04/2007 a Milano 2 ai nn. 61636/15655, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: €11.400.000,00.

Importo capitale: €7.600.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a grava sul terreno di cui al foglio 9 particella 490.

A margine risultano: Annotazione ad iscrizione nn. 44774/6926 del 03/05/2012 derivante da frazionamento in quota del 23/02/2010 Notaio Roberto BANONE sede Milano n. di rep. 90515: - foglio 9 particella 490 sub. 30 quota n. 1 di €112.000,00 montane €168.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 144 - foglio 9 particella 490 sub. 32 quota n. 1 di €134.000,00 montane €201.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 142 - foglio 9 particella 490 sub. 17 quota n. 1 di €76.000,00 montane €114.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 80 - foglio 9 particella 490 sub. 27 quota n. 1 di €150.000,00 montane €225.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 92 - foglio 9 particella 490 sub. 28 quota n. 1 di €194.000,00 montane €291.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 108 - foglio 9 particella 490 sub. 29 quota n. 1 di €196.000,00 montane €294.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 91 - foglio 9 particella 490 sub. 46 quota n. 1 di €136.000,00 montane €204.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 146 - foglio 9 particella 490 sub. 49 quota n. 1 di €120.000,00 montane €180.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 77 - foglio 9 particella 490 sub. 50 quota n. 1 di €194.000,00 montane €291.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 112 - foglio 9 particella 490 sub. 51 quota n. 1 di €178.000,00 montane €267.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 151 - foglio 9 particella 490 sub. 42 quota n. 1 di €178.000,00 montane €26701.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 119 - foglio 9 particella 490 sub. 43 quota n. 1 di €192.000,00 montane €288.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 116 - foglio 9 particella 490 sub. 55 quota n. 1 di €145.000,00 montane €217.500,00 - foglio 9 particella 490 sub. 69 - foglio 9 particella 490 sub. 59 quota n. 1 di €192.000,00 montane €288.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 72 - foglio 9 particella 490 sub. 58 quota n. 1 di €194.000,00

montane €291.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 73 - foglio 9 particella 490 sub. 35 quota n. 1 di € 183.000,00 montane €274.500,00 - foglio 9 particella 490 sub. 106 - foglio 9 particella 490 sub. 46 quota n. 1 di €136.000,00 montane €204.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 146 - foglio 9 particella 490 sub. 74 quota n. 1 di €168.000,00 montane €252.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 75 - foglio 9 particella 490 sub. 76 - foglio 9 particella 490 sub. 81 - foglio 9 particella 490 sub. 82 - foglio 9 particella 490 sub. 83 - foglio 9 particella 490 sub. 84 - foglio 9 particella 490 sub. 85 - foglio 9 particella 490 sub. 86 - foglio 9 particella 490 sub. 87 - foglio 9 particella 490 sub. 88 - foglio 9 particella 490 sub. 89 - foglio 9 particella 490 sub. 90 - foglio 9 particella 490 sub.125

ipoteca , stipulata il 25/10/2017 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 10806/6817 di repertorio, iscritta il 27/10/2007 a Milano 2 ai nn. 129443/24012, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO.

Importo ipoteca: €517.112,20.

Importo capitale: €258.556,10.

La presente formalità colpisce tutti gli immobili pignorati (n. 40 immobili) oltre ad altri di cui agli identificativi catastali foglio 9 particella 490 sub. 159 - 701 - 702 - 703 - 704.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/09/2021 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 4210 di repertorio, trascritta il 28/09/2021 a Milano 2 ai nn. 135247/91784, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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:	€ 1.203,01
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 374,40
Millesimi condominiali:	11,143 - 1,098

Ulteriori avvertenze:

Si allega alla presente comunicazione ricevuta da parte dell'Amministratore Condominiale.

Si precisa

che il futuro aggiudicatario dovrà prendere contatti con l'Amministratore al fine di essere edotto dell'importo delle spese condominiali aggiornate e scadute (degli ultimi due esercizi) alla data di aggiudicazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/04/2007), con atto stipulato il 18/04/2007 a firma di Notaio Roberto BANONE ai nn. 86282/17814 di repertorio, trascritto il 24/04/2007 a Milano 2 ai nn. 61366/32712.

Si segnala trasferimento sede sociale del 21/06/2016 n. di rep. 7223/3106 Notaio Massimo D'Amore sede Vaprio D'Adda trascritto il 27/06/2016 nn. 73896/46643 da Trezzo sull'Adda a Milano.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 09/12/1965 fino al 18/04/2007), registrato il 19/02/1966 a Vimercate ai nn. 80 vol. 139, trascritto il 09/06/1967 ai nn. 34769/26040.

Risulta trascritta in data 28/01/2022 ai nn. 8814/6006 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Barone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10, in forza di denuncia di successione (dal 11/10/1978 fino al 18/04/2007), registrato il 09/04/1979 a Treviglio ai nn. 86 vol. 1979, trascritto il 23/09/1983 ai nn. 52868/42231.

Accettazione di eredità con beneficio d'inventario trascritta il 14/05/1980 nn. 28095/22943.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10, in forza di atto di divisione (dal 05/08/1982 fino al 18/04/2007), con atto stipulato il 05/06/1982 a firma di Notaio Alberto PEZZOLI ai nn. 8705/1221 di repertorio, trascritto il 05/07/1982 ai nn. 38833/31298

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/10, in forza di denuncia di successione (dal 26/02/1983 fino al 18/04/2007), registrato il 31/07/2001 a Milano 4 ai nn. 6009/90, trascritto il 12/02/2003 ai nn. 24639/16590.

Risulta trascritta in data 09/11/2021 ai nn. 158552/107869 accettazione di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/60, in forza di denuncia di successione (dal 20/08/1995 fino al 18/04/2007), registrato il 07/10/1998 ai nn. 12/153, trascritto il 26/03/1999 ai nn. 26798/18940.

Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61635/32714 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/60, in forza di denuncia di successione (dal 20/08/1995 fino al 18/04/2007), registrato il 07/10/1998 ai nn. 12/153, trascritto il 26/03/1999 ai nn. 26798/18940.

Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61635/32714 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 200/1000, in forza di denuncia di successione (dal 25/07/1996 fino al 18/04/2007), registrato il 24/01/1997 ai nn. 7/139, trascritto il 19/01/1998 ai nn. 3339/2610.

Il titolo è riferito solamente a immobili Cornate d'Adda foglio 9 particella 142 (ora particella 490)..

Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61634/32713 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il sottoscritto Perito ha provveduto a richiedere domanda di accesso atti presso il Comune di Cornate d'Adda in data 24/05/2022 riportando elenco pratiche edilizie richiedendo, inoltre, eventuali altre pratiche edilizie, per gli immobili oggetto della presente perizia, di cui non si conoscevano i riferimenti.

Premesso ciò, il Perito declina ogni responsabilità relativamente l'esistenza di altre pratiche edilizie non sottoposte e messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale in occasione dell'accesso atti effettuato in data 09/06/2022.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 36/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di edifici residenziali e formazione di viabilità nell'ambito del PIIC6 in Vicolo Crocette, presentata il 21/06/2006, rilasciata il 18/12/2006, agibilità del 16/06/2010.

Il presente PdC è stato volturato in data 17/07/2007.

Permesso di costruire in variante **N. 36-1/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica viabilità interna PIIC6, presentata il 08/02/2007 con il n. 2025 di protocollo, rilasciata il 09/10/2007 con il n. 14704 di protocollo

D.I.A. - denuncia di inizio attività N. **36-2/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante per modifica profilo strada, presentata il 20/06/2008

D.I.A. - denuncia inizio attività N. **36-3/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recinzione - modifica asso carraio sulla via Corda Molle, presentata il 12/12/2008

D.I.A. - denuncia di inizio attività N. **36-4/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera, presentata il 12/05/2009

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona B2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 15.3 delle N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: si precisa che i documenti catastali riportano la via di riferimento come "via G. Puecher, sc" anziché via Martiri delle Foibe, 12

Le difformità sono regolarizzabili mediante: richiesta di variazione toponomastica da presentare all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Catasto

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

Costi di regolarizzazione:

- costi professionale per variazione catastale: €150,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CORNATE D'ADDA VIA MARTIRI DELLE FOIBE 10-12

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORNATE D'ADDA VIA MARTIRI DELLE FOIBE 10-12, della superficie commerciale di **75,27** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento bilocale oltre servizi in contesto condominiale posto a piano secondo dell'edificio 3 scala F del Condominio "Residenza Prato Ballino" completo di cantina e autorimessa posti a piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala F, ha un'altezza interna di cm 270. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 49 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: VIA G. PUECHER, SC - CORNATE D'ADDA, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario in unico corpo: altra u.i. e parti comuni; prospetto su giardino; altra u.i.; prospetto su giardino.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.





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 scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista google maps



Vista edificio 3

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:

nella media ★★☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta in Via Martiri delle Foibe, 10/12 nel Comune di Cornate d'Adda (MB) in zona periferica.

Il Condominio denominato "Residenza Prato Ballino" è composto da 4 fabbricati "1-2-3-4" composti da 4-5 livelli f.t. a destinazione residenziale oltre ad un piano interrato a destinazione cantine-autorimesse e accessori. L'accesso al Condominio si ha da Via Martiri delle Foibe 12 mentre l'ingresso carraio è posto al numero civico 10.

I quattro fabbricati sono collocati sul terreno in una composizione a “corte aperta” con un ampio spazio comune centrale sul quale gli appartamenti hanno l'affaccio principale dal soggiorno e dagli ampi balconi presenti.

Le parti comuni sono costituiti da zone a verde, spazi di sosta con panchine, area per gioco bambini oltre ad un campo gioco polifunzionale.

L'unità immobiliare adibita ad abitazione è posta a piano secondo dell'edificio 3 scala F costituita da: soggiorno, cucina, disimpegno, camera da letto, due ripostigli di uno destinato a lavanderia e un bagno bagni oltre a due ampi balconi.

Completano la proposta un'autorimessa oltre ad una cantina posti entrambe a piano interrato.

Le finiture interne dell'appartamento risultano di tipo economico. La pavimentazione è costituita da piastrelle nelle zone a giorno e bagni, parquet nella zona notte.

Il bagno è completo di wc, bidet, lavabo e vasca.

I serramenti esterni in legno doppio vetro e con protezione esterna costituita da tapparelle in pvc.

Le porte interne in legno di tipo a battente.

L'appartamento è dotato di un locale caldaia posto su uno dei balconi a servizio dell'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria.

L'immobile nel complesso si presenta in buone condizioni.

Quasi la totalità degli appartamenti presenti nei 4 fabbricati presentano crepe in corrispondenza delle pavimentazioni (piastrelle) e in rari casi anche nelle pareti perimetrali dovuto all'assestamento del fabbricato.

Si sottolinea infine che il Condominio è colpito da colonie di piccioni. Per questo motivo il Comune di Cornate d'Adda ha emanato ordinanza in relazione alle numerose colonie di piccioni presenti nel territorio. Detta ordinanza ha lo scopo di tutelare la salute dei cittadini oltre a tutelare le aree private e pubbliche.

L'ordinanza ordina: ai proprietari di edifici di provvedere, a proprie cure e spese, a schermare con adeguati reti a maglie sottili le aperture permanenti di abitazioni; installare dissuasori sui punti di posa (cornicioni, terrazzi, pensiline, davanzali, ecc.) onde impedire lo stazionamento; mantenere perfettamente pulito da guano o piccioni morti, le zone sottostanti i fabbricati; effettuare periodicamente disinfestazioni per limitare la presenza di argas reflexus (zecca dei piccioni) e acari che possono pungere l'uomo. In particolare nel caso di zone a suo tempo colonizzate, la disinfestazione deve essere sempre effettuata.

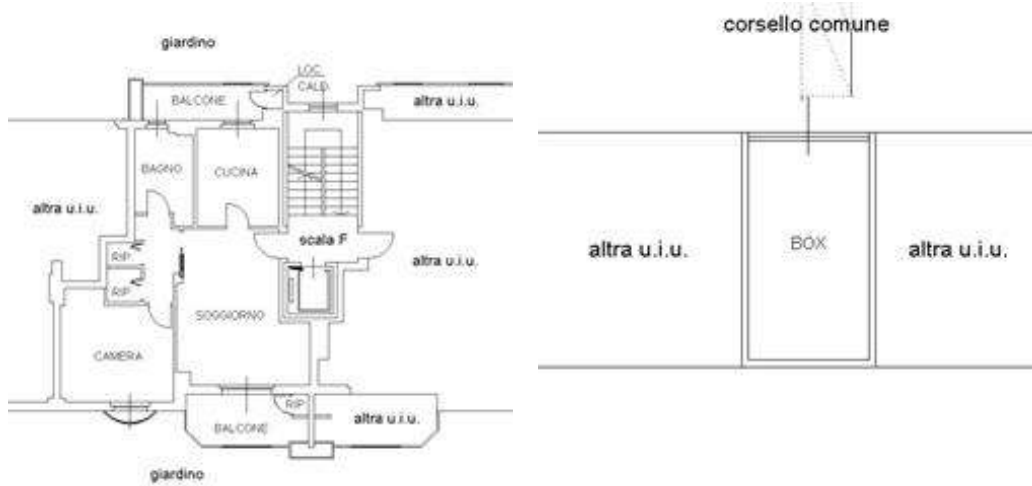
Tutto ciò premesso, il sottoscritto ha tenuto conto di tutto quanto sopra al fine di determinare il valore di mercato immobiliare.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
appartamento sub. 49	70,25	x	100 %	=	70,25
balconi	16,74	x	30 %	=	5,02
Totale:	86,99				75,27

**ACCESSORI:**

cantina, composto da unico locale. coerenze e confini da nord in senso orario: altra u.i.; corridoio comune; intercapedine comune; altra u.i.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	6,86	x	20 %	=	1,37
Totale:	6,86				1,37



box singolo, composto da unico locale.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 77 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: STRADA NORD, SC - CORNATE D'ADDA , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile

Coerenze: da nord in senso orario: altra u.i.; terrapieno; altra u.i.; corsello comune.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	17,30	x	50 %	=	8,65
Totale:	17,30				8,65



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: 18/07/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 855/2013

Descrizione: Villa singola di mq. 182,50, su due p. f.t., piano terra con ingresso con taverna, scala di accesso al piano superiore, cucina, soggiorno, un bagno e locale caldaia con accesso dall'esterno; piano primo con 4 camere da letto, un bagno e due balconi. Annesso giardino e box singolo di mq. 7,50., 1

Indirizzo: Via Puecher, 2 Cornate D'Adda, MI

Superfici principali e secondarie: 182

Superfici accessorie:

Prezzo: 146.000,00 pari a 802,20 Euro/mq

Valore Ctu: 118.202,87 pari a: 649,47 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 118.000,00 pari a: 648,35 Euro/mq

Distanza: 172.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/12/2017

Fonte di informazione: CONCORDATO PREVENTIVO, 50/2012

Descrizione: Box di mq. 25, piano interrato., 3

Indirizzo: Via Matteotti, 59 Cornate D'Adda, MI

Superfici principali e secondarie: 25

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.500,00 pari a 340,00 Euro/mq

Valore Ctu: 15.000,00 pari a: 600,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 11.250,00 pari a: 450,00 Euro/mq

Distanza: 184.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/12/2017

Fonte di informazione: CONCORDATO PREVENTIVO, 50/2012

Descrizione: Box di mq. 25, piano interrato., 4

Indirizzo: Via Matteotti, 59 Cornate D'Adda, MI

Superfici principali e secondarie: 25

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.500,00 pari a 340,00 Euro/mq

Valore Ctu: 15.000,00 pari a: 600,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 11.250,00 pari a: 450,00 Euro/mq

Distanza: 184.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/02/2016

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 828/2011

Descrizione: Appartamento di mq. 76, 3 camere, disimpegno, wc e ripostiglio., 1

Indirizzo: Via Luigi Porta, 12 Cornate D'Adda, MI

Superfici principali e secondarie: 76

Superfici accessorie:

Prezzo: 34.900,00 pari a 459,21 Euro/mq

Valore Ctu: 109.536,00 pari a: 1.441,26 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 46.500,00 pari a: 611,84 Euro/mq

Distanza: 225.00 m
Numero Tentativi: 9

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 18/10/2017
Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 112/2015
Descrizione: Appartamento di mq. 58,65, piano primo, soggiorno con angolo cottura e camino, camera, servizio igienico e disimpegno, con ripostiglio., 1
Indirizzo: Via Luigi Porta, 7 Cornate D'Adda, MI
Superfici principali e secondarie: 59
Superfici accessorie:
Prezzo: 36.000,00 pari a 610,17 Euro/mq
Valore Ctu: 50.000,00 pari a: 847,46 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 28.125,00 pari a: 476,69 Euro/mq
Distanza: 238.00 m
Numero Tentativi: 2

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Agenzia delle Entrate
Domanda: Abitazione di tipo civile - NORMALE
Valore minimo: 1.100,00
Valore massimo: 1.350,00
Rilevazione prezzi CCIAA
Domanda: Appartamenti recenti e ristrutturati
Valore minimo: 1.000,00
Valore massimo: 1.150,00
Borsino immobiliare
Domanda: Abitazioni in stabili di fascia media
Valore minimo: 1.119,00
Valore massimo: 1.434,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di elaborare una perizia di stima dettata dai parametri richiesti dagli Standard Internazionali di Valutazione, il perito ha provveduto ad analizzare tutte le fonti che il mercato ci propone:

- *i prezzi di aggiudicazione derivanti dalle aste giudiziali svoltesi recentemente;*
- *annunci di vendita di immobili desumibili dai principali annunci immobiliari consultabili "online";*
- *le principali fonti di quotazioni di mercato - Banca dati Agenzia Entrate e listini CCIAA.*

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Perito ha analizzato dettagliatamente i vari parametri proposti al fine di giungere ad un valore di mercato il più probabile possibile, sulla scorta di quanto rilevato, tenendo conto della conservazione dell'immobile in ogni sua parte.

Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4, comma 1, punto 76) il "valore di mercato" come: «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale

entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

La superficie commerciale deriva dalla superficie lorda rapportata agli indici mercantili prescelti.

Infine, il sottoscritto Perito ritiene che, alla data della valutazione, si possa fare minor affidamento sulle transazioni immobiliari e sui dati di mercato pregressi per esprimere un'opinione di valore.

L'attuale situazione COVID-19 ci pone di fronte a circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio.

La valutazione considera pertanto "un'incertezza concreta" come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global.

Di conseguenza, alla valutazione deve essere attribuita una minore certezza e un più elevato livello di cautela rispetto a quanto normalmente necessario in normali condizioni di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	75,27	x	1.100,00	=	82.799,20
Valore superficie accessori:	10,02	x	1.100,00	=	11.024,20
					93.823,40

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 93.823,40
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 93.823,40

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima ha tenuto conto dello stato di conservazione complessivo dell'immobile, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione) nello stato di fatto e di diritto in cui i beni su descritti attualmente si trovano. 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, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle 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.

Il criterio di valutazione utilizzato per determinare il valore di mercato e il suo conseguente valore forzato di vendita risulta il metodo del confronto diretto che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento comparativo dell'immobile da valutare.

Il confronto è basato sulla media delle compravendite di immobili simili concluse recentemente.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cornate d'Adda, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati Agenzia Entrate - Borsino Immobiliare, ed inoltre: professionisti di zona

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	75,27	10,02	93.823,40	93.823,40
				93.823,40 €	93.823,40 €

Riduzione del 4% per lo stato di occupazione:	€ 3.752,94
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 150,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 89.920,46

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% 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:	€ 13.488,07
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:	€ 76.432,39

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 624/2021

LOTTO 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CORNATE D'ADDA VIA MARTIRI DELLE FOIBE 10-12, della superficie commerciale di **116,73** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento trilocale doppi servizi in contesto condominiale posto a piano terzo e sottotetto dell'edificio 3 scala F del Condominio "Residenza Prato Ballino" completo di cantina e autorimessa posti a piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3-4, scala F, ha un'altezza interna di cm 270. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 50 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: VIA G. PUECHER, SC - CORNATE D'ADDA, piano: 3-4-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario in unico corpo: prospetto su giardino su due lati; altra u.i. e parti comuni; prospetto su giardino.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

A.1 **cantina**, composto da unico locale. coerenze e confini da nord in senso orario: terrapieno su due lati; corridoio comune e altra u.i.; intercapedine comune

A.2 **box doppio**, composto da unico locale.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 112 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 30 mq, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: VIA G. PUECHER, SC - CORNATE D'ADDA , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario: corsello comune; altra u.i.; intercapedine comune; terrapieno.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	116,73 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	18,28 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 142.413,17
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 121.051,19
Data della valutazione:	09/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto

di affitto tipo 4+4, stipulato il 27/06/2019, con scadenza il 30/06/2023, registrato il 09/07/2019 a Ufficio territoriale di PONTE SAN PIETRO ai nn. 1705 - serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 32000. Si precisa che il contratto di locazione risulta opponibile alla procedura esecutiva.

Premesso ciò, il sottoscritto perito ha applicato una decurtazione, in percentuale al valore di mercato dell'immobile, per l'indisponibilità di occupazione del bene sino alla data di scadenza del contratto sopra citato.

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 , stipulata il 25/10/2017 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 10806/6817 di repertorio, iscritta il 27/10/2007 a Milano 2 ai nn. 129443/24012, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO.

Importo ipoteca: €517.112,20.

Importo capitale: €258.556,10.

La presente formalità colpisce tutti gli immobili pignorati (n. 40 immobili) oltre ad altri di cui agli identificativi catastali foglio 9 particella 490 sub. 159 - 701 - 702 - 703 - 704.

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 18/04/2007 a firma di Notaio Roberto BANONE ai nn. 86284/17815 di repertorio, iscritta il 24/04/2007 a Milano 2 ai nn. 61636/15655, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: €11.400.000,00.

Importo capitale: €7.600.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a grava sul terreno di cui al foglio 9 particella 490.

A margine risultano: Annotazione ad iscrizione nn. 44774/6926 del 03/05/2012 derivante da frazionamento in quota del 23/02/2010 Notaio Roberto BANONE sede Milano n. di rep. 90515: - foglio 9 particella 490 sub. 30 quota n. 1 di €112.000,00 montane €168.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 144 - foglio 9 particella 490 sub. 32 quota n. 1 di €134.000,00 montane €201.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 142 - foglio 9 particella 490 sub. 17 quota n. 1 di €76.000,00 montane €114.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 80 - foglio 9 particella 490 sub. 27 quota n. 1 di €150.000,00 montane €225.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 92 - foglio 9 particella 490 sub. 28 quota n. 1 di €194.000,00 montane €291.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 108 - foglio 9 particella 490 sub. 29 quota n. 1 di €196.000,00 montane €294.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 91 - foglio 9 particella 490 sub. 46 quota n. 1 di €136.000,00 montane €204.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 146 - foglio 9 particella 490 sub. 49 quota n. 1 di €120.000,00 montane €180.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 77 - foglio 9 particella 490 sub. 50 quota n. 1 di €194.000,00 montane €291.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 112 - foglio 9 particella 490 sub. 51 quota n. 1 di €178.000,00 montane €267.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 151 - foglio 9 particella 490 sub. 42 quota n. 1 di €178.000,00 montane €26701.000,00 - foglio 9 particella

490 sub. 119 - foglio 9 particella 490 sub. 43 quota n. 1 di €192.000,00 montane €288.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 116 - foglio 9 particella 490 sub. 55 quota n. 1 di €145.000,00 montane €217.500,00 - foglio 9 particella 490 sub. 69 - foglio 9 particella 490 sub. 59 quota n. 1 di €192.000,00 montane €288.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 72 - foglio 9 particella 490 sub. 58 quota n. 1 di €194.000,00 montane €291.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 73 - foglio 9 particella 490 sub. 35 quota n. 1 di €183.000,00 montane €274.500,00 - foglio 9 particella 490 sub. 106 - foglio 9 particella 490 sub. 46 quota n. 1 di €136.000,00 montane €204.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 146 - foglio 9 particella 490 sub. 74 quota n. 1 di €168.000,00 montane €252.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 75 - foglio 9 particella 490 sub. 76 - foglio 9 particella 490 sub. 81 - foglio 9 particella 490 sub. 82 - foglio 9 particella 490 sub. 83 - foglio 9 particella 490 sub. 84 - foglio 9 particella 490 sub. 85 - foglio 9 particella 490 sub. 86 - foglio 9 particella 490 sub. 87 - foglio 9 particella 490 sub. 88 - foglio 9 particella 490 sub. 89 - foglio 9 particella 490 sub. 90 - foglio 9 particella 490 sub. 125

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/09/2021 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 4210 di repertorio, trascritta il 28/09/2021 a Milano 2 ai nn. 135247/91784, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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:	€ 1.547,46
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 985,07
Millesimi condominiali:	17,666 - 2,072

Ulteriori avvertenze:

Si allega alla presente comunicazione ricevuta da parte dell'Amministratore Condominiale.

Si precisa

che il futuro aggiudicatario dovrà prendere contatti con l'Amministratore al fine di essere edotto dell'importo delle spese condominiali aggiornate e scadute (degli ultimi due esercizi) alla data di aggiudicazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/04/2007), con atto stipulato il 18/04/2007 a firma di Notaio Roberto BANONE ai nn. 86282/17814 di repertorio, trascritto il 24/04/2007 a Milano 2 ai nn. 61366/32712.

Si segnala trasferimento sede sociale del 21/06/2016 n. di rep. 7223/3106 Notaio Massimo D'Amore sede Vaprio D'Adda trascritto il 27/06/2016 nn. 73896/46643 da Trezzo sull'Adda a Milano.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 09/12/1965 fino al 18/04/2007), registrato il 19/02/1966 a Vimercate ai nn. 80 vol. 139, trascritto il 09/06/1967 ai nn. 34769/26040.

Risulta trascritta in data 28/01/2022 ai nn. 8814/6006 accettazione tacita di eredità nascente da atto

Notaio Roberto Barone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10, in forza di denuncia di successione (dal 11/10/1978 fino al 18/04/2007), registrato il 09/04/1979 a Treviglio ai nn. 86 vol. 1979, trascritto il 23/09/1983 ai nn. 52868/42231.

Accettazione di eredità con beneficio d'inventario trascritta il 14/05/1980 nn. 28095/22943.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10, in forza di atto di divisione (dal 05/08/1982 fino al 18/04/2007), con atto stipulato il 05/06/1982 a firma di Notaio Alberto PEZZOLI ai nn. 8705/1221 di repertorio, trascritto il 05/07/1982 ai nn. 38833/31298

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/10, in forza di denuncia di successione (dal 26/02/1983 fino al 18/04/2007), registrato il 31/07/2001 a Milano 4 ai nn. 6009/90, trascritto il 12/02/2003 ai nn. 24639/16590.

Risulta trascritta in data 09/11/2021 ai nn. 158552/107869 accettazione di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/60, in forza di denuncia di successione (dal 20/08/1995 fino al 18/04/2007), registrato il 07/10/1998 ai nn. 12/153, trascritto il 26/03/1999 ai nn. 26798/18940.

Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61635/32714 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/60, in forza di denuncia di successione (dal 20/08/1995 fino al 18/04/2007), registrato il 07/10/1998 ai nn. 12/153, trascritto il 26/03/1999 ai nn. 26798/18940.

Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61635/32714 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 200/1000, in forza di denuncia di successione (dal 25/07/1996 fino al 18/04/2007), registrato il 24/01/1997 ai nn. 7/139, trascritto il 19/01/1998 ai nn. 3339/2610.

Il titolo è riferito solamente a immobili Cornate d'Adda foglio 9 particella 142 (ora particella 490)..

Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61634/32713 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il sottoscritto Perito ha provveduto a richiedere domanda di accesso atti presso il Comune di Cornate d'Adda in data 24/05/2022 riportando elenco pratiche edilizie richiedendo, inoltre, eventuali altre pratiche edilizie, per gli immobili oggetto della presente perizia, di cui non si conoscevano i riferimenti.

Premesso ciò, il Perito declina ogni responsabilità relativamente l'esistenza di altre pratiche edilizie non sottoposte e messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale in occasione dell'accesso atti effettuato in data 09/06/2022.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **36/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di edifici residenziali e formazione di viabilità nell'ambito del PIIC6 in Vicolo Crocette, presentata il 21/06/2006, rilasciata il 18/12/2006, agibilità del 16/06/2010.

Il presente PdC è stato volturato in data 17/07/2007.

Permesso di costruire in variante N. **36-1/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica viabilità interna PIIC6, presentata il 08/02/2007 con il n. 2025 di protocollo, rilasciata il 09/10/2007 con il n. 14704 di protocollo

D.I.A. - denuncia di inizio attività N. **36-2/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante per modifica profilo strada, presentata il 20/06/2008

D.I.A. - denuncia inizio attività N. **36-3/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di

recinzione - modifica asso carraio sulla via Corda Molle, presentata il 12/12/2008

D.I.A. - denuncia di inizio attività **N. 36-4/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera, presentata il 12/05/2009

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona B2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 15.3 delle N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: si precisa che i documenti catastali riportano la via di riferimento come "Via Puecher, sc" anziché via Martiri delle Foibe, 12

Le difformità sono regolarizzabili mediante: richiesta di variazione toponomastica da presentare all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Catasto

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

Costi di regolarizzazione:

- costi professionale per variazione catastale: €150,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CORNATE D'ADDA VIA MARTIRI DELLE FOIBE 10-12

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORNATE D'ADDA VIA MARTIRI DELLE FOIBE 10-12, della superficie commerciale di **116,73** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento trilocale doppi servizi in contesto condominiale posto a piano terzo e sottotetto dell'edificio 3 scala F del Condominio "Residenza Prato Ballino" completo di cantina e autorimessa posti a piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3-4, scala F, ha un'altezza interna di cm 270. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 50 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: VIA G. PUECHER, SC - CORNATE D'ADDA, piano: 3-4-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario in unico corpo: prospetto su giardino su due lati; altra u.i. e parti comuni; prospetto su giardino.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.





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 scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista google maps



Vista edificio 3

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:

nella media ★★☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta in Via Martiri delle Foibe, 10/12 nel Comune di

Cornate d'Adda (MB) in zona periferica.

Il Condominio denominato "Residenza Prato Ballino" è composto da 4 fabbricati "1-2-3-4" composti da 4-5 livelli f.t. a destinazione residenziale oltre ad un piano interrato a destinazione cantine-autorimesse e accessori. L'accesso al Condominio si ha da Via Martiri delle Foibe 12 mentre l'ingresso carraio è posto al numero civico 10.

I quattro fabbricati sono collocati sul terreno in una composizione a "corte aperta" con un ampio spazio comune centrale sul quale gli appartamenti hanno l'affaccio principale dal soggiorno e dagli ampi balconi presenti.

Le parti comuni sono costituiti da zone a verde, spazi di sosta con panchine, area per gioco bambini oltre ad un campo gioco polifunzionale.

L'unità immobiliare adibita ad abitazione è posta a piano terzo e sottotetto dell'edificio 3 scala F costituita da – piano terzo: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e due bagni oltre a due ampi balconi.

Il piano sottotetto, raggiungibile da scala interna in legno, è costituito da un bagno oltre ad un locale non abitabile (senza permanenze di persone).

Completano la proposta un'autorimessa oltre ad una cantina posti entrambe a piano interrato.

Le finiture interne dell'appartamento risultano di tipo economico. La pavimentazione è costituita da piastrelle nelle zone a giorno e bagni, parquet nella zona notte.

Un bagno è completo di wc, bidet, lavabo e vasca. L'altro dotato di wc, bidet, lavabo e doccia.

I serramenti esterni in legno doppio vetro e con protezione esterna costituita da tapparelle in pvc.

Le porte interne in legno di tipo a battente.

L'appartamento è dotato di un locale caldaia posto su uno dei balconi a servizio dell'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria.

L'immobile nel complesso si presenta in discrete condizioni.

È necessaria una manutenzione generale ordinaria oltre ad una disinfestazione dei balconi.

Quasi la totalità degli appartamenti presenti nei 4 fabbricati presentano crepe in corrispondenza delle pavimentazioni (piastrelle) e in rari casi anche nelle pareti perimetrali dovuto all'assestamento del fabbricato.

Si sottolinea infine che il Condominio è colpito da colonie di piccioni. Per questo motivo il Comune di Cornate d'Adda ha emanato ordinanza in relazione alle numerose colonie di piccioni presenti nel territorio. Detta ordinanza ha lo scopo di tutelare la salute dei cittadini oltre a tutelare le aree private e pubbliche.

L'ordinanza ordina: ai proprietari di edifici di provvedere, a proprie cure e spese, a schermare con adeguati reti a maglie sottili le aperture permanenti di abitazioni; installare dissuasori sui punti di posa (cornicioni, terrazzi, pensiline, davanzali, ecc.) onde impedire lo stazionamento; mantenere perfettamente pulito da guano o piccioni morti, le zone sottostanti i fabbricati; effettuare periodicamente disinfestazioni per limitare la presenza di argas reflexus (zecca dei piccioni) e acari che possono pungere l'uomo. In particolare nel caso di zone a suo tempo colonizzate, la disinfestazione deve essere sempre effettuata.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto ha tenuto conto di tutto quanto sopra al fine di determinare il valore di mercato immobiliare.



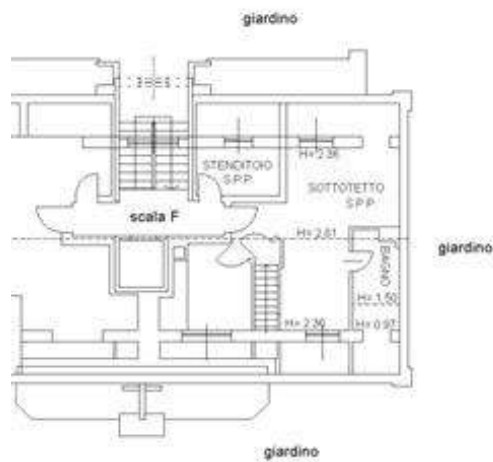
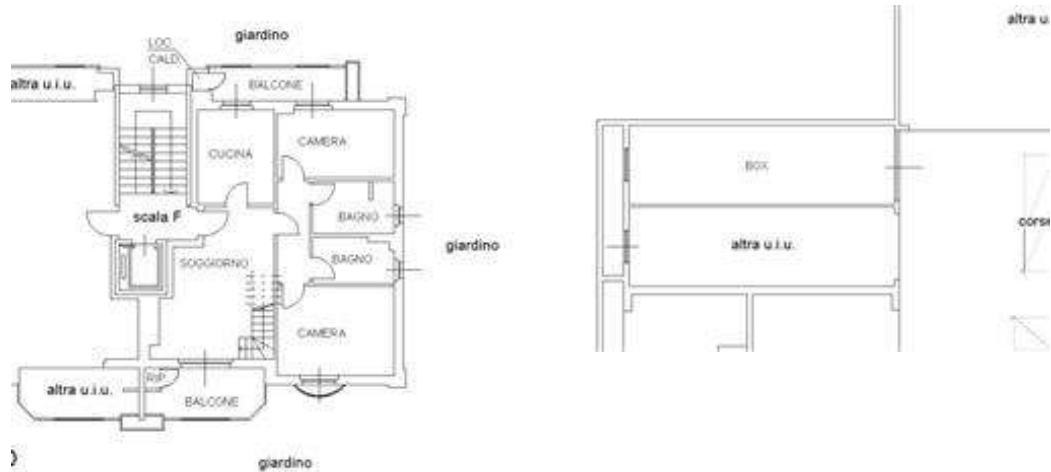
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
appartamento sub. 50 - piano	83,38	x	100 %	=	83,38

terzo					
appartamento sub. 50 - piano sottotetto	40,97	x	70 %	=	28,68
balconi	15,56	x	30 %	=	4,67
Totale:	139,91				116,73



ACCESSORI:

cantina, composto da unico locale. coerenze e confini da nord in senso orario: terrapieno su due lati; corridoio comune e altra u.i.; intercapedine comune

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	8,98	x	20 %	=	1,80
Totale:	8,98				1,80



box doppio, composto da unico locale.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 112 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 30 mq, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: VIA G. PUECHER, SC - CORNATE D'ADDA , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario: corsello comune; altra u.i.; intercapedine comune; terrapieno.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	32,96	x	50 %	=	16,48
Totale:	32,96				16,48



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: 18/07/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 855/2013

Descrizione: Villa singola di mq. 182,50, su due p. f.t., piano terra con ingresso con taverna, scala di accesso al piano superiore, cucina, soggiorno, un bagno e locale caldaia con accesso dall'esterno; piano primo con 4 camere da letto, un bagno e due balconi. Annesso giardino e box singolo di mq. 7,50., 1

Indirizzo: Via Puecher, 2 Cornate D'Adda, MI

Superfici principali e secondarie: 182

Superfici accessorie:

Prezzo: 146.000,00 pari a 802,20 Euro/mq

Valore Ctu: 118.202,87 pari a: 649,47 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 118.000,00 pari a: 648,35 Euro/mq

Distanza: 172.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/12/2017
Fonte di informazione: CONCORDATO PREVENTIVO, 50/2012
Descrizione: Box di mq. 25, piano interrato., 3
Indirizzo: Via Matteotti, 59 Cornate D'Adda, MI
Superfici principali e secondarie: 25
Superfici accessorie:
Prezzo: 8.500,00 pari a 340,00 Euro/mq
Valore Ctu: 15.000,00 pari a: 600,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 11.250,00 pari a: 450,00 Euro/mq
Distanza: 184.00 m
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 11/12/2017
Fonte di informazione: CONCORDATO PREVENTIVO, 50/2012
Descrizione: Box di mq. 25, piano interrato., 4
Indirizzo: Via Matteotti, 59 Cornate D'Adda, MI
Superfici principali e secondarie: 25
Superfici accessorie:
Prezzo: 8.500,00 pari a 340,00 Euro/mq
Valore Ctu: 15.000,00 pari a: 600,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 11.250,00 pari a: 450,00 Euro/mq
Distanza: 184.00 m
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 24/02/2016
Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 828/2011
Descrizione: Appartamento di mq. 76, 3 camere, disimpegno, wc e ripostiglio., 1
Indirizzo: Via Luigi Porta, 12 Cornate D'Adda, MI
Superfici principali e secondarie: 76
Superfici accessorie:
Prezzo: 34.900,00 pari a 459,21 Euro/mq
Valore Ctu: 109.536,00 pari a: 1.441,26 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 46.500,00 pari a: 611,84 Euro/mq
Distanza: 225.00 m
Numero Tentativi: 9

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 18/10/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 112/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 58,65, piano primo, soggiorno con angolo cottura e camino, camera, servizio igienico e disimpegno, con ripostiglio., 1

Indirizzo: Via Luigi Porta, 7 Cornate D'Adda, MI

Superfici principali e secondarie: 59

Superfici accessorie:

Prezzo: 36.000,00 pari a 610,17 Euro/mq

Valore Ctu: 50.000,00 pari a: 847,46 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 28.125,00 pari a: 476,69 Euro/mq

Distanza: 238.00 m

Numero Tentativi: 2

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Agenzia delle Entrate

Domanda: Abitazione di tipo civile - NORMALE

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.350,00

Rilevazione prezzi CCIAA

Domanda: Appartamenti recenti e ristrutturati

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.150,00

Borsino immobiliare

Domanda: Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo: 1.119,00

Valore massimo: 1.434,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di elaborare una perizia di stima dettata dai parametri richiesti dagli Standard Internazionali di Valutazione, il perito ha provveduto ad analizzare tutte le fonti che il mercato ci propone:

- *i prezzi di aggiudicazione derivanti dalle aste giudiziali svoltesi recentemente;*
- *annunci di vendita di immobili desumibili dai principali annunci immobiliari consultabili "online";*
- *le principali fonti di quotazioni di mercato - Banca dati Agenzia Entrate e listini CCIAA.*

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Perito ha analizzato dettagliatamente i vari parametri proposti al fine di giungere ad un valore di mercato il più probabile possibile, sulla scorta di quanto rilevato, tenendo conto della conservazione dell'immobile in ogni sua parte.

Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4, comma 1, punto 76) il "valore di mercato" come: «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

La superficie commerciale deriva dalla superficie lorda rapportata agli indici mercantili prescelti.

Infine, il sottoscritto Perito ritiene che, alla data della valutazione, si possa fare minor affidamento sulle transazioni immobiliari e sui dati di mercato pregressi per esprimere un'opinione di valore.

L'attuale situazione COVID-19 ci pone di fronte a circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio.

La valutazione considera pertanto "un'incertezza concreta" come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global.

Di conseguenza, alla valutazione deve essere attribuita una minore certezza e un più elevato livello di cautela rispetto a quanto normalmente necessario in normali condizioni di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	116,73	x	1.100,00	=	128.399,70
Valore superficie accessori:	18,28	x	1.100,00	=	20.103,60
					148.503,30

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 148.503,30**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 148.503,30**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima ha tenuto conto dello stato di conservazione complessivo dell'immobile, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione) nello stato di fatto e di diritto in cui i beni su descritti attualmente si trovano. 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, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle 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.

Il criterio di valutazione utilizzato per determinare il valore di mercato e il suo conseguente valore forzato di vendita risulta il metodo del confronto diretto che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento comparativo dell'immobile da valutare.

Il confronto è basato sulla media delle compravendite di immobili simili concluse recentemente.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cornate d'Adda, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati Agenzia Entrate - Borsino Immobiliare, ed inoltre: professionisti di zona

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	116,73	18,28	148.503,30	148.503,30
				148.503,30 €	148.503,30 €

Riduzione del 4% per lo stato di occupazione:	€ 5.940,13
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 150,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 142.413,17

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% 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:	€ 21.361,98
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:	€ 121.051,19

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 624/2021

LOTTO 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CORNATE D'ADDA VIA MARTIRI DELLE FOIBE 10-12, della superficie commerciale di **115,77** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento trilocale doppi servizi in contesto condominiale posto a piano terzo e sottotetto dell'edificio 3 scala F del Condominio "Residenza Prato Ballino" completo di cantina e autorimessa posti a piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3-4, scala F, ha un'altezza interna di cm 270. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 51 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: VIA G. PUECHER, SC - CORNATE D'ADDA, piano: 3-4-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile

Coerenze: da nord in senso orario in unico corpo: altra u.i. e parti comuni; prospetto su giardino; altra u.i.; prospetto su giardino

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

A.1 **cantina**, composto da unico locale. coerenze e confini da nord in senso orario: altra u.i.; corridoio comune; altra u.i.; intercapedine comune.

A.2 **box singolo**, composto da unico locale.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 151 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 17 mq, rendita 52,68 Euro, indirizzo catastale: VIA G. PUECHER, SC - CORNATE D'ADDA , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- Coerenze: da nord in senso orario: corsello comune; altra u.i. su due lati; corsello comune

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	115,77 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	10,66 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 134.747,61
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 114.535,47
Data della valutazione:	09/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 23/03/2019, con scadenza il 31/03/2023, registrato il 05/04/2019 a Ufficio

territoriale di PONTE SAN PIETRO ai nn. 930 - serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 7800.

Si precisa che il contratto di locazione risulta opponibile alla procedura esecutiva.

Premesso ciò, il sottoscritto perito ha applicato una decurtazione, in percentuale al valore di mercato dell'immobile, per l'indisponibilità di occupazione del bene sino alla data di scadenza del contratto sopra citato.

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** annotata, stipulata il 18/04/2007 a firma di Notaio Roberto BANONE ai nn. 86284/17815 di repertorio, iscritta il 24/04/2007 a Milano 2 ai nn. 61636/15655, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: €11.400.000,00.

Importo capitale: €7.600.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a grava sul terreno di cui al foglio 9 particella 490.

A margine risultano: Annotazione ad iscrizione nn. 44774/6926 del 03/05/2012 derivante da frazionamento in quota del 23/02/2010 Notaio Roberto BANONE sede Milano n. di rep. 90515: - foglio 9 particella 490 sub. 30 quota n. 1 di €112.000,00 montane €168.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 144 - foglio 9 particella 490 sub. 32 quota n. 1 di €134.000,00 montane €201.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 142 - foglio 9 particella 490 sub. 17 quota n. 1 di €76.000,00 montane €114.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 80 - foglio 9 particella 490 sub. 27 quota n. 1 di €150.000,00 montane €225.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 92 - foglio 9 particella 490 sub. 28 quota n. 1 di €194.000,00 montane €291.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 108 - foglio 9 particella 490 sub. 29 quota n. 1 di €196.000,00 montane €294.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 91 - foglio 9 particella 490 sub. 46 quota n. 1 di €136.000,00 montane €204.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 146 - foglio 9 particella 490 sub. 49 quota n. 1 di €120.000,00 montane €180.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 77 - foglio 9 particella 490 sub. 50 quota n. 1 di €194.000,00 montane €291.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 112 - foglio 9 particella 490 sub. 51 quota n. 1 di €178.000,00 montane €267.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 151 - foglio 9 particella 490 sub. 42 quota n. 1 di €178.000,00 montane €26701.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 119 - foglio 9 particella 490 sub. 43 quota n. 1 di €192.000,00 montane €288.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 116 - foglio 9 particella 490 sub. 55 quota n. 1 di €145.000,00 montane €217.500,00 - foglio 9 particella 490 sub. 69 - foglio 9 particella 490 sub. 59 quota n. 1 di €192.000,00 montane €288.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 72 - foglio 9 particella 490 sub. 58 quota n. 1 di €194.000,00 montane €291.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 73 - foglio 9 particella 490 sub. 35 quota n. 1 di €183.000,00 montane €274.500,00 - foglio 9 particella 490 sub. 106 - foglio 9 particella 490 sub. 46 quota n. 1 di €136.000,00 montane €204.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 146 - foglio 9 particella 490 sub. 74 quota n. 1 di €168.000,00 montane €252.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 75 - foglio 9 particella 490 sub. 76 - foglio 9 particella 490 sub. 81 - foglio 9 particella 490 sub. 82 - foglio 9

particella 490 sub. 83 - foglio 9 particella 490 sub. 84 - foglio 9 particella 490 sub. 85 - foglio 9
particella 490 sub. 86 - foglio 9 particella 490 sub. 87 - foglio 9 particella 490 sub. 88 - foglio 9
particella 490 sub. 89 - foglio 9 particella 490 sub. 90 - foglio 9 particella 490 sub. 125

ipoteca , stipulata il 25/10/2017 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 10806/6817 di repertorio, iscritta il 27/10/2007 a Milano 2 ai nn. 129443/24012, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO.

Importo ipoteca: €517.112,20.

Importo capitale: €258.556,10.

La presente formalità colpisce tutti gli immobili pignorati (n. 40 immobili) oltre ad altri di cui agli identificativi catastali foglio 9 particella 490 sub. 159 - 701 - 702 - 703 - 704.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/09/2021 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 4210 di repertorio, trascritta il 28/09/2021 a Milano 2 ai nn. 135247/91784, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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:	€ 1.840,15
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 2.334,62
Millesimi condominiali:	16,987 - 1,279

Ulteriori avvertenze:

Si allega alla presente comunicazione ricevuta da parte dell'Amministratore Condominiale.

Si precisa

che il futuro aggiudicatario dovrà prendere contatti con l'Amministratore al fine di essere edotto dell'importo delle spese condominiali aggiornate e scadute (degli ultimi due esercizi) alla data di aggiudicazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/04/2007), con atto stipulato il 18/04/2007 a firma di Notaio Roberto BANONE ai nn. 86282/17814 di repertorio, trascritto il 24/04/2007 a Milano 2 ai nn. 61366/32712.

Si segnala trasferimento sede sociale del 21/06/2016 n. di rep. 7223/3106 Notaio Massimo D'Amore sede Vaprio D'Adda trascritto il 27/06/2016 nn. 73896/46643 da Trezzo sull'Adda a Milano.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 09/12/1965 fino al 18/04/2007), registrato il 19/02/1966 a Vimercate ai nn. 80 vol. 139, trascritto il 09/06/1967 ai nn. 34769/26040.

Risulta trascritta in data 28/01/2022 ai nn. 8814/6006 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Barone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10, in forza di denuncia di successione (dal 11/10/1978 fino al 18/04/2007), registrato il 09/04/1979 a Treviglio ai nn. 86 vol. 1979, trascritto il 23/09/1983 ai nn. 52868/42231.

Accettazione di eredità con beneficio d'inventario trascritta il 14/05/1980 nn. 28095/22943.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10, in forza di atto di divisione (dal 05/08/1982 fino al 18/04/2007), con atto stipulato il 05/06/1982 a firma di Notaio Alberto PEZZOLI ai nn. 8705/1221 di repertorio, trascritto il 05/07/1982 ai nn. 38833/31298

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/10, in forza di denuncia di successione (dal 26/02/1983 fino al 18/04/2007), registrato il 31/07/2001 a Milano 4 ai nn. 6009/90, trascritto il 12/02/2003 ai nn. 24639/16590.

Risulta trascritta in data 09/11/2021 ai nn. 158552/107869 accettazione di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/60, in forza di denuncia di successione (dal 20/08/1995 fino al 18/04/2007), registrato il 07/10/1998 ai nn. 12/153, trascritto il 26/03/1999 ai nn. 26798/18940.

Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61635/32714 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/60, in forza di denuncia di successione (dal 20/08/1995 fino al 18/04/2007), registrato il 07/10/1998 ai nn. 12/153, trascritto il 26/03/1999 ai nn. 26798/18940.

Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61635/32714 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 200/1000, in forza di denuncia di successione (dal 25/07/1996 fino al 18/04/2007), registrato il 24/01/1997 ai nn. 7/139, trascritto il 19/01/1998 ai nn. 3339/2610.

Il titolo è riferito solamente a immobili Cornate d'Adda foglio 9 particella 142 (ora particella 490)..

Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61634/32713 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il sottoscritto Perito ha provveduto a richiedere domanda di accesso atti presso il Comune di Cornate d'Adda in data 24/05/2022 riportando elenco pratiche edilizie richiedendo, inoltre, eventuali altre pratiche edilizie, per gli immobili oggetto della presente perizia, di cui non si conoscevano i riferimenti.

Premesso ciò, il Perito declina ogni responsabilità relativamente l'esistenza di altre pratiche edilizie non sottoposte e messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale in occasione dell'accesso atti effettuato in data 09/06/2022.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 36/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di edifici residenziali e formazione di viabilità nell'ambito del PIIC6 in Vicolo Crocette, presentata il 21/06/2006, rilasciata il 18/12/2006, agibilità del 16/06/2010.

Il presente PdC è stato volturato in data 17/07/2007.

Permesso di costruire in variante **N. 36-1/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica viabilità interna PIIC6, presentata il 08/02/2007 con il n. 2025 di protocollo, rilasciata il 09/10/2007 con il n. 14704 di protocollo

D.I.A. - denuncia di inizio attività **N. 36-2/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante per modifica profilo strada, presentata il 20/06/2008

D.I.A. - denuncia inizio attività **N. 36-3/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recinzione - modifica asso carraio sulla via Corda Molle, presentata il 12/12/2008

D.I.A. - denuncia di inizio attività N. **36-4/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera, presentata il 12/05/2009

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona B2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 15.3 delle N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: si precisa che i documenti catastali riportano la via di riferimento come "Via Puecher, sc" anziché via Martiri delle Foibe, 12

Le difformità sono regolarizzabili mediante: richiesta di variazione toponomastica da presentare all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Catasto

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

Costi di regolarizzazione:

- costi professionale per variazione catastale: €150,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CORNATE D'ADDA VIA MARTIRI DELLE FOIBE 10-12

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORNATE D'ADDA VIA MARTIRI DELLE FOIBE 10-12, della superficie commerciale di **115,77** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento trilocale doppi servizi in contesto condominiale posto a piano terzo e sottotetto dell'edificio 3 scala F del Condominio "Residenza Prato Ballino" completo di cantina e autorimessa posti a piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3-4, scala F, ha un'altezza interna di cm 270. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 51 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: VIA G. PUECHER, SC - CORNATE D'ADDA, piano: 3-4-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario in unico corpo: altra u.i. e parti comuni; prospetto su giardino; altra u.i.; prospetto su giardino

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.



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 scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista google maps



Vista edificio 3

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:

nella media ★★☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta in Via Martiri delle Foibe, 10/12 nel Comune di Cornate d'Adda (MB) in zona periferica.

Il Condominio denominato "Residenza Prato Ballino" è composto da 4 fabbricati "1-2-3-4" composti da 4-5 livelli f.t. a destinazione residenziale oltre ad un piano interrato a destinazione cantine-autorimesse e accessori. L'accesso al Condominio si ha da Via Martiri delle Foibe 12 mentre l'ingresso carraio è posto al numero civico 10.

I quattro fabbricati sono collocati sul terreno in una composizione a "corte aperta" con un ampio spazio comune centrale sul quale gli appartamenti hanno l'affaccio principale dal soggiorno e dagli ampi balconi presenti.

Le parti comuni sono costituiti da zone a verde, spazi di sosta con panchine, area per gioco bambini oltre ad un campo gioco polifunzionale.

L'unità immobiliare adibita ad abitazione è posta a piano terzo e sottotetto dell'edificio 3 scala F costituita da – piano terzo: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e due bagni oltre a due ampi balconi.

Il piano sottotetto, raggiungibile da scala interna, è costituito da un bagno oltre ad un locale non abitabile (senza permanenze di persone).

Completano la proposta un'autorimessa oltre ad una cantina posti entrambe a piano interrato.

Le finiture interne dell'appartamento risultano di tipo economico. La pavimentazione è costituita da piastrelle nelle zone a giorno e bagni, parquet nella zona notte.

Un bagno è completo di wc, bidet, lavabo e vasca. L'altro dotato di areazione forzata risulta con wc, bidet, lavabo e doccia.

I serramenti esterni in legno doppio vetro e con protezione esterna costituita da tapparelle in pvc.

Le porte interne in legno di tipo a battente.

L'appartamento è dotato di un locale caldaia posto su uno dei balconi a servizio dell'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria.

L'immobile nel complesso si presenta in buone condizioni.

Quasi la totalità degli appartamenti presenti nei 4 fabbricati presentano crepe in corrispondenza delle pavimentazioni (piastrelle) e in rari casi anche nelle pareti perimetrali dovuto all'assestamento del fabbricato.

Si sottolinea infine che il Condominio è colpito da colonie di piccioni. Per questo motivo il Comune di Cornate d'Adda ha emanato ordinanza in relazione alle numerose colonie di piccioni presenti nel territorio. Detta ordinanza ha lo scopo di tutelare la salute dei cittadini oltre a tutelare le aree private e pubbliche.

L'ordinanza ordina: ai proprietari di edifici di provvedere, a proprie cure e spese, a schermare con adeguati reti a maglie sottili le aperture permanenti di abitazioni; installare dissuasori sui punti di posa (cornicioni, terrazzi, pensiline, davanzali, ecc.) onde impedire lo stazionamento; mantenere perfettamente pulito da guano o piccioni morti, le zone sottostanti i fabbricati; effettuare periodicamente disinfestazioni per limitare la presenza di argas reflexus (zecca dei piccioni) e acari che possono pungere l'uomo. In particolare nel caso di zone a suo tempo colonizzate, la disinfestazione deve essere sempre effettuata.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto ha tenuto conto di tutto quanto sopra al fine di determinare il valore di mercato immobiliare.



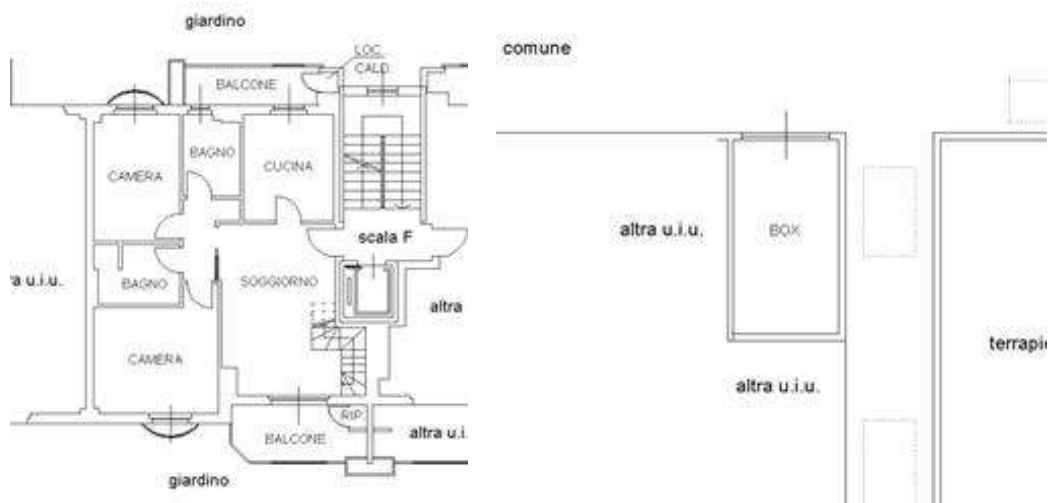


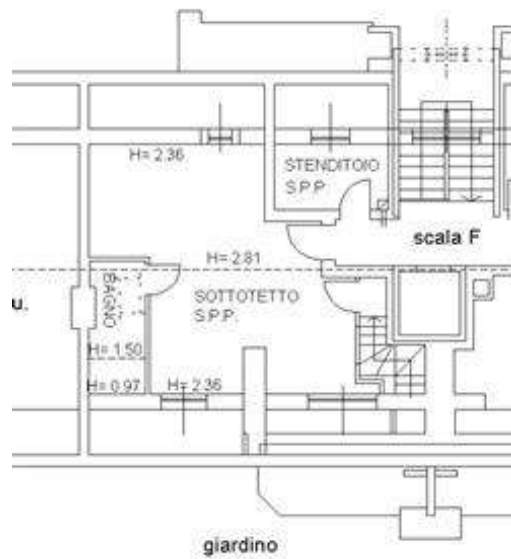
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento sub. 51 - piano terzo	82,73	x	100 %	=	82,73
appartamento sub. 51 - piano sottotetto	40,42	x	70 %	=	28,29
balconi	15,82	x	30 %	=	4,75
Totale:	138,97				115,77



**ACCESSORI:**

cantina, composto da unico locale. coerenze e confini da nord in senso orario: altra u.i.; corridoio comune; altra u.i.; intercapedine comune.

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
cantina	6,61	x	20 %	=	1,32
Totale:	6,61				1,32



box singolo, composto da unico locale.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 151 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 17 mq, rendita 52,68 Euro, indirizzo catastale: VIA G. PUECHER, SC - CORNATE D'ADDA , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario: corsello comune; altra u.i. su due lati; corsello comune

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	18,67	x	50 %	=	9,34
Totale:	18,67				9,34



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: 18/07/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 855/2013

Descrizione: Villa singola di mq. 182,50, su due p. f.t., piano terra con ingresso con taverna, scala di accesso al piano superiore, cucina, soggiorno, un bagno e locale caldaia con accesso dall'esterno; piano primo con 4 camere da letto, un bagno e due balconi. Annesso giardino e box singolo di mq. 7,50., 1

Indirizzo: Via Puecher, 2 Cornate D'Adda, MI

Superfici principali e secondarie: 182

Superfici accessorie:

Prezzo: 146.000,00 pari a 802,20 Euro/mq
Valore Ctu: 118.202,87 pari a: 649,47 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 118.000,00 pari a: 648,35 Euro/mq
Distanza: 172.00 m
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 11/12/2017
Fonte di informazione: CONCORDATO PREVENTIVO, 50/2012
Descrizione: Box di mq. 25, piano interrato., 3
Indirizzo: Via Matteotti, 59 Cornate D'Adda, MI
Superfici principali e secondarie: 25
Superfici accessorie:
Prezzo: 8.500,00 pari a 340,00 Euro/mq
Valore Ctu: 15.000,00 pari a: 600,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 11.250,00 pari a: 450,00 Euro/mq
Distanza: 184.00 m
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 11/12/2017
Fonte di informazione: CONCORDATO PREVENTIVO, 50/2012
Descrizione: Box di mq. 25, piano interrato., 4
Indirizzo: Via Matteotti, 59 Cornate D'Adda, MI
Superfici principali e secondarie: 25
Superfici accessorie:
Prezzo: 8.500,00 pari a 340,00 Euro/mq
Valore Ctu: 15.000,00 pari a: 600,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 11.250,00 pari a: 450,00 Euro/mq
Distanza: 184.00 m
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 24/02/2016
Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 828/2011
Descrizione: Appartamento di mq. 76, 3 camere, disimpegno, wc e ripostiglio., 1
Indirizzo: Via Luigi Porta, 12 Cornate D'Adda, MI
Superfici principali e secondarie: 76
Superfici accessorie:
Prezzo: 34.900,00 pari a 459,21 Euro/mq

Valore Ctu: 109.536,00 pari a: 1.441,26 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 46.500,00 pari a: 611,84 Euro/mq
Distanza: 225.00 m
Numero Tentativi: 9

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 18/10/2017
Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 112/2015
Descrizione: Appartamento di mq. 58,65, piano primo, soggiorno con angolo cottura e camino, camera, servizio igienico e disimpegno, con ripostiglio., 1
Indirizzo: Via Luigi Porta, 7 Cornate D'Adda, MI
Superfici principali e secondarie: 59
Superfici accessorie:
Prezzo: 36.000,00 pari a 610,17 Euro/mq
Valore Ctu: 50.000,00 pari a: 847,46 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 28.125,00 pari a: 476,69 Euro/mq
Distanza: 238.00 m
Numero Tentativi: 2

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Agenzia delle Entrate
Domanda: Abitazione di tipo civile - NORMALE
Valore minimo: 1.100,00
Valore massimo: 1.350,00
Rilevazione prezzi CCIAA
Domanda: Appartamenti recenti e ristrutturati
Valore minimo: 1.000,00
Valore massimo: 1.150,00
Borsino immobiliare
Domanda: Abitazioni in stabili di fascia media
Valore minimo: 1.119,00
Valore massimo: 1.434,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di elaborare una perizia di stima dettata dai parametri richiesti dagli Standard Internazionali di Valutazione, il perito ha provveduto ad analizzare tutte le fonti che il mercato ci propone:

- *i prezzi di aggiudicazione derivanti dalle aste giudiziali svoltesi recentemente;*
- *annunci di vendita di immobili desumibili dai principali annunci immobiliari consultabili "online";*
- *le principali fonti di quotazioni di mercato - Banca dati Agenzia Entrate e listini CCIAA.*

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Perito ha analizzato dettagliatamente i vari parametri proposti al fine di giungere ad un valore di mercato il più probabile possibile, sulla scorta di quanto rilevato, tenendo conto della conservazione dell'immobile in ogni sua parte.

Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4, comma 1, punto 76) il "valore di mercato"

come: «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

La superficie commerciale deriva dalla superficie lorda rapportata agli indici mercantili prescelti.

Infine, il sottoscritto Perito ritiene che, alla data della valutazione, si possa fare minor affidamento sulle transazioni immobiliari e sui dati di mercato pregressi per esprimere un'opinione di valore.

L'attuale situazione COVID-19 ci pone di fronte a circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio.

La valutazione considera pertanto "un'incertezza concreta" come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global.

Di conseguenza, alla valutazione deve essere attribuita una minore certezza e un più elevato livello di cautela rispetto a quanto normalmente necessario in normali condizioni di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	115,77	x	1.100,00	=	127.347,00
Valore superficie accessori:	10,66	x	1.100,00	=	11.722,70
					139.069,70

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 139.069,70
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 139.069,70

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima ha tenuto conto dello stato di conservazione complessivo dell'immobile, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione) nello stato di fatto e di diritto in cui i beni su descritti attualmente si trovano. 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, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle 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.

Il criterio di valutazione utilizzato per determinare il valore di mercato e il suo conseguente valore forzato di vendita risulta il metodo del confronto diretto che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento comparativo dell'immobile da valutare.

Il confronto è basato sulla media delle compravendite di immobili simili concluse recentemente.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cornate d'Adda, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati Agenzia Entrate - Borsino Immobiliare, ed inoltre: professionisti di zona

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	115,77	10,66	139.069,70	139.069,70
				139.069,70 €	139.069,70 €

Riduzione del **3%** per lo stato di occupazione: **€ 4.172,09**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 150,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 134.747,61**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€ 20.212,14**

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: **€ 114.535,47**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 624/2021

LOTTO 12

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CORNATE D'ADDA VIA MARTIRI DELLE FOIBE 10-12, della superficie commerciale di **115,77** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento trilocale doppi servizi in contesto condominiale posto a piano terzo e sottotetto dell'edificio 3 scala E del Condominio "Residenza Prato Ballino" completo di cantina e autorimessa posti a piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3-4, scala E, ha un'altezza interna di cm 270. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 42 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: VIA G. PUECHER, SC - CORNATE D'ADDA, piano: 3-4-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario in unico corpo: altra u.i. e prospetto su giardino; altra u.i. e parti comuni; prospetto su giardino.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

A.1 **cantina**, composto da unico locale. coerenze e confini da nord in senso orario: altra u.i.; corridoio comune; altra u.i.; intercapedine comune.

A.2 **box singolo**, composto da unico locale.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 119 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 18 mq, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: VIA G. PUECHER, SC - CORNATE D'ADDA , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario: altra u.i. e corsello comune; parti comuni; corridoio comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	115,77 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	12,28 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 135.073,97
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 114.812,87
Data della valutazione:	09/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto

di affitto tipo 4+4, stipulato il 23/11/2019, con scadenza il 30/11/2023, registrato il 05/12/2019 a Ufficio territoriale di PONTE SAN PIETRO ai nn. 2972 - serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 9000.

Si allega alla presente perizia verbale di sopralluogo sottoscritto dagli occupanti, dal Custode Giudiziario e dal Perito.

Si precisa che trattasi di contratto di sub-locazione. La soc. esecutata ha infatti stipulato contratto di locazione con la *** DATO OSCURATO *** in data 27/06/2019 con scadenza 30/06/2023 registrato all'Ufficio territoriale di PONTE SAN PIETRO il 09/07/2019 ai nn. 1705 - serie 3T.

Premesso ciò, essendo il primo contratto di locazione stipulato in data antecedente al pignoramento il sottoscritto Perito ha applicato una decurtazione, in percentuale al valore di mercato dell'immobile, per l'indisponibilità di occupazione del bene sino alla data di scadenza del contratto sopra citato.

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** annotata, stipulata il 18/04/2007 a firma di Notaio Roberto BANONE ai nn. 86284/17815 di repertorio, iscritta il 24/04/2007 a Milano 2 ai nn. 61636/15655, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: €11.400.000,00.

Importo capitale: €7.600.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a grava sul terreno di cui al foglio 9 particella 490.

A margine risultano: Annotazione ad iscrizione nn. 44774/6926 del 03/05/2012 derivante da frazionamento in quota del 23/02/2010 Notaio Roberto BANONE sede Milano n. di rep. 90515: - foglio 9 particella 490 sub. 30 quota n. 1 di €112.000,00 montane €168.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 144 - foglio 9 particella 490 sub. 32 quota n. 1 di €134.000,00 montane €201.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 142 - foglio 9 particella 490 sub. 17 quota n. 1 di €76.000,00 montane €114.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 80 - foglio 9 particella 490 sub. 27 quota n. 1 di €150.000,00 montane €225.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 92 - foglio 9 particella 490 sub. 28 quota n. 1 di €194.000,00 montane €291.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 108 - foglio 9 particella 490 sub. 29 quota n. 1 di €196.000,00 montane €294.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 91 - foglio 9 particella 490 sub. 46 quota n. 1 di €136.000,00 montane €204.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 146 - foglio 9 particella 490 sub. 49 quota n. 1 di €120.000,00 montane €180.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 77 - foglio 9 particella 490 sub. 50 quota n. 1 di €194.000,00 montane €291.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 112 - foglio 9 particella 490 sub. 51 quota n. 1 di €178.000,00 montane €267.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 151 - foglio 9 particella 490 sub. 42 quota n. 1 di €178.000,00 montane €26701.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 119 - foglio 9 particella 490 sub. 43 quota n. 1 di €192.000,00 montane €288.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 116 - foglio 9 particella 490 sub. 55 quota n. 1 di €145.000,00 montane €217.500,00 - foglio 9 particella 490 sub. 69 - foglio 9 particella 490 sub. 59 quota n. 1 di €192.000,00 montane €

288.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 72 - foglio 9 particella 490 sub. 58 quota n. 1 di €194.000,00 montane €291.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 73 - foglio 9 particella 490 sub. 35 quota n. 1 di €183.000,00 montane €274.500,00 - foglio 9 particella 490 sub. 106 - foglio 9 particella 490 sub. 46 quota n. 1 di €136.000,00 montane €204.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 146 - foglio 9 particella 490 sub. 74 quota n. 1 di €168.000,00 montane €252.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 75 - foglio 9 particella 490 sub. 76 - foglio 9 particella 490 sub. 81 - foglio 9 particella 490 sub. 82 - foglio 9 particella 490 sub. 83 - foglio 9 particella 490 sub. 84 - foglio 9 particella 490 sub. 85 - foglio 9 particella 490 sub. 86 - foglio 9 particella 490 sub. 87 - foglio 9 particella 490 sub. 88 - foglio 9 particella 490 sub. 89 - foglio 9 particella 490 sub. 90 - foglio 9 particella 490 sub.125

ipoteca , stipulata il 25/10/2017 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 10806/6817 di repertorio, iscritta il 27/10/2007 a Milano 2 ai nn. 129443/24012, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO.

Importo ipoteca: €517.112,20.

Importo capitale: €258.556,10.

La presente formalità colpisce tutti gli immobili pignorati (n. 40 immobili) oltre ad altri di cui agli identificativi catastali foglio 9 particella 490 sub. 159 - 701 - 702 - 703 - 704.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/09/2021 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 4210 di repertorio, trascritta il 28/09/2021 a Milano 2 ai nn. 135247/91784, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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:	€ 1.787,10
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€ 3.388,10
Millesimi condominiali:	16,987 - 1,569

Ulteriori avvertenze:

Si allega alla presente comunicazione ricevuta da parte dell'Amministratore Condominiale.

Si precisa

che il futuro aggiudicatario dovrà prendere contatti con l'Amministratore al fine di essere edotto dell'importo delle spese condominiali aggiornate e scadute (degli ultimi due esercizi) alla data di aggiudicazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/04/2007), con atto stipulato il 18/04/2007 a firma di Notaio Roberto BANONE ai nn. 86282/17814 di repertorio, trascritto il 24/04/2007 a Milano 2 ai nn. 61366/32712.

Si segnala trasferimento sede sociale del 21/06/2016 n. di rep. 7223/3106 Notaio Massimo D'Amore sede Vaprio D'Adda trascritto il 27/06/2016 nn. 73896/46643 da Trezzo sull'Adda a Milano.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 09/12/1965 fino al 18/04/2007), registrato il 19/02/1966 a Vimercate ai nn. 80 vol. 139, trascritto il 09/06/1967 ai nn. 34769/26040.

Risulta trascritta in data 28/01/2022 ai nn. 8814/6006 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Barone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10, in forza di denuncia di successione (dal 11/10/1978 fino al 18/04/2007), registrato il 09/04/1979 a Treviglio ai nn. 86 vol. 1979, trascritto il 23/09/1983 ai nn. 52868/42231.

Accettazione di eredità con beneficio d'inventario trascritta il 14/05/1980 nn. 28095/22943.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10, in forza di atto di divisione (dal 05/08/1982 fino al 18/04/2007), con atto stipulato il 05/06/1982 a firma di Notaio Alberto PEZZOLI ai nn. 8705/1221 di repertorio, trascritto il 05/07/1982 ai nn. 38833/31298

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/10, in forza di denuncia di successione (dal 26/02/1983 fino al 18/04/2007), registrato il 31/07/2001 a Milano 4 ai nn. 6009/90, trascritto il 12/02/2003 ai nn. 24639/16590.

Risulta trascritta in data 09/11/2021 ai nn. 158552/107869 accettazione di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/60, in forza di denuncia di successione (dal 20/08/1995 fino al 18/04/2007), registrato il 07/10/1998 ai nn. 12/153, trascritto il 26/03/1999 ai nn. 26798/18940.

Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61635/32714 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/60, in forza di denuncia di successione (dal 20/08/1995 fino al 18/04/2007), registrato il 07/10/1998 ai nn. 12/153, trascritto il 26/03/1999 ai nn. 26798/18940.

Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61635/32714 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 200/1000, in forza di denuncia di successione (dal 25/07/1996 fino al 18/04/2007), registrato il 24/01/1997 ai nn. 7/139, trascritto il 19/01/1998 ai nn. 3339/2610.

Il titolo è riferito solamente a immobili Cornate d'Adda foglio 9 particella 142 (ora particella 490)..

Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61634/32713 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il sottoscritto Perito ha provveduto a richiedere domanda di accesso atti presso il Comune di Cornate d'Adda in data 24/05/2022 riportando elenco pratiche edilizie richiedendo, inoltre, eventuali altre pratiche edilizie, per gli immobili oggetto della presente perizia, di cui non si conoscevano i riferimenti.

Premesso ciò, il Perito declina ogni responsabilità relativamente l'esistenza di altre pratiche edilizie non sottoposte e messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale in occasione dell'accesso atti effettuato in data 09/06/2022.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 36/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di edifici residenziali e formazione di viabilità nell'ambito del PIIC6 in Vicolo Crocette, presentata il 21/06/2006, rilasciata il 18/12/2006, agibilità del 16/06/2010.

Il presente PdC è stato volturato in data 17/07/2007.

Permesso di costruire in variante **N. 36-1/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica viabilità interna PIIC6, presentata il 08/02/2007 con il n. 2025 di protocollo, rilasciata il

09/10/2007 con il n. 14704 di protocollo

D.I.A. - denuncia di inizio attività **N. 36-2/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante per modifica profilo strada, presentata il 20/06/2008

D.I.A. - denuncia inizio attività **N. 36-3/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recinzione - modifica asso carraio sulla via Corda Molle, presentata il 12/12/2008

D.I.A. - denuncia di inizio attività **N. 36-4/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera, presentata il 12/05/2009

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona B2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 15.3 delle N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: si precisa che i documenti catastali riportano la via di riferimento come "Via Puecher, sc" anziché via Martiri delle Foibe, 12

Le difformità sono regolarizzabili mediante: richiesta di variazione toponomastica da presentare all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Catasto

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

Costi di regolarizzazione:

- costi professionale per variazione catastale: €150,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CORNATE D'ADDA VIA MARTIRI DELLE FOIBE 10-12

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORNATE D'ADDA VIA MARTIRI DELLE FOIBE 10-12, della superficie commerciale di **115,77** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento trilocale doppi servizi in contesto condominiale posto a piano terzo e sottotetto dell'edificio 3 scala E del Condominio "Residenza Prato Ballino" completo di cantina e autorimessa posti a piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3-4, scala E, ha un'altezza interna di cm 270. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 42 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: VIA G. PUECHER, SC - CORNATE D'ADDA, piano: 3-4-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario in unico corpo: altra u.i. e prospetto su giardino; altra u.i. e

parti comuni; prospetto su giardino.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.





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 scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista google maps



Vista edificio 3

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:

nella media ★★☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta in Via Martiri delle Foibe, 10/12 nel Comune di Cornate d'Adda (MB) in zona periferica.

Il Condominio denominato "Residenza Prato Ballino" è composto da 4 fabbricati "1-2-3-4" composti da 4-5 livelli f.t. a destinazione residenziale oltre ad un piano interrato a destinazione cantine-autorimesse e accessori. L'accesso al Condominio si ha da Via Martiri delle Foibe 12 mentre l'ingresso carraio è posto al numero civico 10.

I quattro fabbricati sono collocati sul terreno in una composizione a "corte aperta" con un ampio

spazio comune centrale sul quale gli appartamenti hanno l'affaccio principale dal soggiorno e dagli ampi balconi presenti.

Le parti comuni sono costituiti da zone a verde, spazi di sosta con panchine, area per gioco bambini oltre ad un campo gioco polifunzionale.

L'unità immobiliare adibita ad abitazione è posta a piano terzo e sottotetto dell'edificio 3 scala E costituita da – piano terzo: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e due bagni oltre a due ampi balconi.

Il piano sottotetto, raggiungibile da scala interna, è costituito da un bagno oltre ad un locale non abitabile (senza permanenze di persone).

Completano la proposta un'autorimessa oltre ad una cantina posti entrambe a piano interrato.

Le finiture interne dell'appartamento risultano di tipo economico. La pavimentazione è costituita da piastrelle nelle zone a giorno e bagni, parquet nella zona notte.

Un bagno è completo di wc, bidet, lavabo e vasca. L'altro dotato di areazione forzata risulta con wc, bidet, lavabo e doccia.

I serramenti esterni in legno doppio vetro e con protezione esterna costituita da tapparelle in pvc.

Le porte interne in legno di tipo a battente.

L'appartamento è dotato di un locale caldaia posto su uno dei balconi a servizio dell'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria.

L'immobile nel complesso si presenta in buone condizioni.

Quasi la totalità degli appartamenti presenti nei 4 fabbricati presentano crepe in corrispondenza delle pavimentazioni (piastrelle) e in rari casi anche nelle pareti perimetrali dovuto all'assestamento del fabbricato.

Si sottolinea infine che il Condominio è colpito da colonie di piccioni. Per questo motivo il Comune di Cornate d'Adda ha emanato ordinanza in relazione alle numerose colonie di piccioni presenti nel territorio. Detta ordinanza ha lo scopo di tutelare la salute dei cittadini oltre a tutelare le aree private e pubbliche.

L'ordinanza ordina: ai proprietari di edifici di provvedere, a proprie cure e spese, a schermare con adeguati reti a maglie sottili le aperture permanenti di abitazioni; installare dissuasori sui punti di posa (cornicioni, terrazzi, pensiline, davanzali, ecc.) onde impedire lo stazionamento; mantenere perfettamente pulito da guano o piccioni morti, le zone sottostanti i fabbricati; effettuare periodicamente disinfestazioni per limitare la presenza di argas reflexus (zecca dei piccioni) e acari che possono pungere l'uomo. In particolare nel caso di zone a suo tempo colonizzate, la disinfestazione deve essere sempre effettuata.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto ha tenuto conto di tutto quanto sopra al fine di determinare il valore di mercato immobiliare.

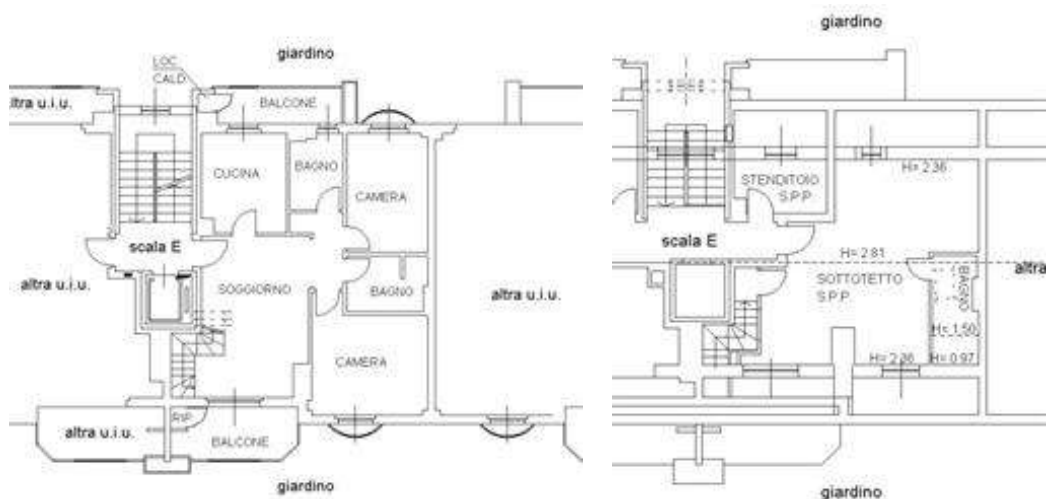


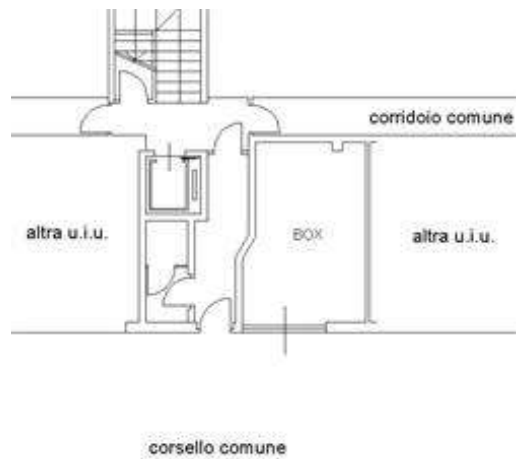
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
appartamento sub. 42 - piano terzo	82,73	x	100 %	=	82,73
appartamento sub. 42 - piano sottotetto	40,42	x	70 %	=	28,29
balconi	15,82	x	30 %	=	4,75
Totale:	138,97				115,77



**ACCESSORI:**

cantina, composto da unico locale. coerenze e confini da nord in senso orario: altra u.i.; corridoio comune; altra u.i.; intercapedine comune.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	6,64	x	20 %	=	1,33
Totale:	6,64				1,33



box singolo, composto da unico locale.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 119 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 18 mq, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: VIA G. PUECHER, SC - CORNATE D'ADDA , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario: altra u.i. e corsello comune; parti comuni; corridoio

comune.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	21,91	x	50 %	=	10,96
Totale:	21,91				10,96



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: 18/07/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 855/2013

Descrizione: Villa singola di mq. 182,50, su due p. f.t., piano terra con ingresso con taverna, scala di accesso al piano superiore, cucina, soggiorno, un bagno e locale caldaia con accesso dall'esterno; piano primo con 4 camere da letto, un bagno e due balconi. Annesso giardino e box singolo di mq. 7,50., 1

Indirizzo: Via Puecher, 2 Cornate D'Adda, MI

Superfici principali e secondarie: 182

Superfici accessorie:

Prezzo: 146.000,00 pari a 802,20 Euro/mq

Valore Ctu: 118.202,87 pari a: 649,47 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 118.000,00 pari a: 648,35 Euro/mq

Distanza: 172.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/12/2017

Fonte di informazione: CONCORDATO PREVENTIVO, 50/2012

Descrizione: Box di mq. 25, piano interrato., 3

Indirizzo: Via Matteotti, 59 Cornate D'Adda, MI

Superfici principali e secondarie: 25

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.500,00 pari a 340,00 Euro/mq

Valore Ctu: 15.000,00 pari a: 600,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 11.250,00 pari a: 450,00 Euro/mq

Distanza: 184.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/12/2017

Fonte di informazione: CONCORDATO PREVENTIVO, 50/2012

Descrizione: Box di mq. 25, piano interrato., 4

Indirizzo: Via Matteotti, 59 Cornate D'Adda, MI

Superfici principali e secondarie: 25

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.500,00 pari a 340,00 Euro/mq

Valore Ctu: 15.000,00 pari a: 600,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 11.250,00 pari a: 450,00 Euro/mq

Distanza: 184.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/02/2016

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 828/2011

Descrizione: Appartamento di mq. 76, 3 camere, disimpegno, wc e ripostiglio., 1

Indirizzo: Via Luigi Porta, 12 Cornate D'Adda, MI

Superfici principali e secondarie: 76

Superfici accessorie:

Prezzo: 34.900,00 pari a 459,21 Euro/mq

Valore Ctu: 109.536,00 pari a: 1.441,26 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 46.500,00 pari a: 611,84 Euro/mq

Distanza: 225.00 m

Numero Tentativi: 9

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/10/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 112/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 58,65, piano primo, soggiorno con angolo cottura e camino, camera, servizio igienico e disimpegno, con ripostiglio., 1

Indirizzo: Via Luigi Porta, 7 Cornate D'Adda, MI

Superfici principali e secondarie: 59

Superfici accessorie:

Prezzo: 36.000,00 pari a 610,17 Euro/mq

Valore Ctu: 50.000,00 pari a: 847,46 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 28.125,00 pari a: 476,69 Euro/mq

Distanza: 238.00 m

Numero Tentativi: 2

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Agenzia delle Entrate

Domanda: Abitazione di tipo civile - NORMALE

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.350,00

Rilevazione prezzi CCIAA

Domanda: Appartamenti recenti e ristrutturati

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.150,00

Borsino immobiliare

Domanda: Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo: 1.119,00

Valore massimo: 1.434,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di elaborare una perizia di stima dettata dai parametri richiesti dagli Standard Internazionali di Valutazione, il perito ha provveduto ad analizzare tutte le fonti che il mercato ci propone:

- *i prezzi di aggiudicazione derivanti dalle aste giudiziali svoltesi recentemente;*
- *annunci di vendita di immobili desumibili dai principali annunci immobiliari consultabili "online";*
- *le principali fonti di quotazioni di mercato - Banca dati Agenzia Entrate e listini CCIAA.*

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Perito ha analizzato dettagliatamente i vari parametri proposti al fine di giungere ad un valore di mercato il più probabile possibile, sulla scorta di quanto rilevato, tenendo conto della conservazione dell'immobile in ogni sua parte.

Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4, comma 1, punto 76) il "valore di mercato" come: «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere

soggette a costrizioni».

La superficie commerciale deriva dalla superficie lorda rapportata agli indici mercantili prescelti.

Infine, il sottoscritto Perito ritiene che, alla data della valutazione, si possa fare minor affidamento sulle transazioni immobiliari e sui dati di mercato pregressi per esprimere un'opinione di valore.

L'attuale situazione COVID-19 ci pone di fronte a circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio.

La valutazione considera pertanto "un'incertezza concreta" come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global.

Di conseguenza, alla valutazione deve essere attribuita una minore certezza e un più elevato livello di cautela rispetto a quanto normalmente necessario in normali condizioni di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	115,77	x	1.100,00	=	127.347,00
Valore superficie accessori:	12,28	x	1.100,00	=	13.511,30
					140.858,30

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 140.858,30
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 140.858,30

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima ha tenuto conto dello stato di conservazione complessivo dell'immobile, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione) nello stato di fatto e di diritto in cui i beni su descritti attualmente si trovano. 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, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle 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.

Il criterio di valutazione utilizzato per determinare il valore di mercato e il suo conseguente valore forzato di vendita risulta il metodo del confronto diretto che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento comparativo dell'immobile da valutare.

Il confronto è basato sulla media delle compravendite di immobili simili concluse recentemente.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cornate d'Adda, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati Agenzia Entrate - Borsino Immobiliare, ed inoltre: professionisti di zona

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	115,77	12,28	140.858,30	140.858,30
				140.858,30 €	140.858,30 €

Riduzione del 4% per lo stato di occupazione:	€ 5.634,33
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 150,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 135.073,97

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% 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:	€ 20.261,10
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:	€ 114.812,87

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 624/2021

LOTTO 13

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CORNATE D'ADDA VIA MARTIRI DELLE FOIBE 10-12, della superficie commerciale di **124,69** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento trilocale doppi servizi in contesto condominiale posto a piano terzo e sottotetto dell'edificio 3 scala E del Condominio "Residenza Prato Ballino" completo di cantina e autorimessa posti a piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3-4, scala E, ha un'altezza interna di cm 270. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 43 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: VIA G. PUECHER, SC - CORNATE D'ADDA, piano: 3-4-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario in unico corpo: altra u.i. e parti comuni; prospetto su giardino su tre lati.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

A.1 **cantina**, composto da unico locale. coerenze e confini da nord in senso orario: altra u.i. e corridoio comune; altra u.i. su due lati; intercapedine comune.

A.2 **box doppio**, composto da unico locale.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 116 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 33 mq, rendita 102,26 Euro, indirizzo catastale: VIA G. PUECHER, SC - CORNATE D'ADDA , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario: altra u.i. e corsello comune; altra u.i. e parti comuni; intercapedine comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	124,69 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	19,41 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 140.927,82
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 119.788,64
Data della valutazione:	09/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto

di affitto tipo 4+4, stipulato il 15/10/2020, con scadenza il 14/10/2024, registrato il 26/10/2020 a Ufficio territoriale di PONTE SAN PIETRO ai nn. 2103 - serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 7800.

Si precisa che il contratto di locazione risulta opponibile alla procedura esecutiva.

Premesso ciò, il sottoscritto perito ha applicato una decurtazione, in percentuale al valore di mercato dell'immobile, per l'indisponibilità di occupazione del bene sino alla data di scadenza del contratto sopra citato.

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** annotata, stipulata il 18/04/2007 a firma di Notaio Roberto BANONE ai nn. 86284/17815 di repertorio, iscritta il 24/04/2007 a Milano 2 ai nn. 61636/15655, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: €11.400.000,00.

Importo capitale: €7.600.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a grava sul terreno di cui al foglio 9 particella 490.

A margine risultano: Annotazione ad iscrizione nn. 44774/6926 del 03/05/2012 derivante da frazionamento in quota del 23/02/2010 Notaio Roberto BANONE sede Milano n. di rep. 90515: - foglio 9 particella 490 sub. 30 quota n. 1 di €112.000,00 montane €168.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 144 - foglio 9 particella 490 sub. 32 quota n. 1 di €134.000,00 montane €201.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 142 - foglio 9 particella 490 sub. 17 quota n. 1 di €76.000,00 montane €114.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 80 - foglio 9 particella 490 sub. 27 quota n. 1 di €150.000,00 montane €225.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 92 - foglio 9 particella 490 sub. 28 quota n. 1 di €194.000,00 montane €291.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 108 - foglio 9 particella 490 sub. 29 quota n. 1 di €196.000,00 montane €294.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 91 - foglio 9 particella 490 sub. 46 quota n. 1 di €136.000,00 montane €204.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 146 - foglio 9 particella 490 sub. 49 quota n. 1 di €120.000,00 montane €180.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 77 - foglio 9 particella 490 sub. 50 quota n. 1 di €194.000,00 montane €291.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 112 - foglio 9 particella 490 sub. 51 quota n. 1 di €178.000,00 montane €267.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 151 - foglio 9 particella 490 sub. 42 quota n. 1 di €178.000,00 montane €26701.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 119 - foglio 9 particella 490 sub. 43 quota n. 1 di €192.000,00 montane €288.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 116 - foglio 9 particella 490 sub. 55 quota n. 1 di €145.000,00 montane €217.500,00 - foglio 9 particella 490 sub. 69 - foglio 9 particella 490 sub. 59 quota n. 1 di €192.000,00 montane €288.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 72 - foglio 9 particella 490 sub. 58 quota n. 1 di €194.000,00 montane €291.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 73 - foglio 9 particella 490 sub. 35 quota n. 1 di €183.000,00 montane €274.500,00 - foglio 9 particella 490 sub. 106 - foglio 9 particella 490 sub. 46 quota n. 1 di €136.000,00 montane €204.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 146 - foglio 9 particella 490 sub. 74 quota n. 1 di €168.000,00 montane €252.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 75 - foglio 9

particella 490 sub. 76 - foglio 9 particella 490 sub. 81 - foglio 9 particella 490 sub. 82 - foglio 9
 particella 490 sub. 83 - foglio 9 particella 490 sub. 84 - foglio 9 particella 490 sub. 85 - foglio 9
 particella 490 sub. 86 - foglio 9 particella 490 sub. 87 - foglio 9 particella 490 sub. 88 - foglio 9
 particella 490 sub. 89 - foglio 9 particella 490 sub. 90 - foglio 9 particella 490 sub. 125

ipoteca , stipulata il 25/10/2017 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 10806/6817 di repertorio, iscritta il 27/10/2007 a Milano 2 ai nn. 129443/24012, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO.

Importo ipoteca: €517.112,20.

Importo capitale: €258.556,10.

La presente formalità colpisce tutti gli immobili pignorati (n. 40 immobili) oltre ad altri di cui agli identificativi catastali foglio 9 particella 490 sub. 159 - 701 - 702 - 703 - 704.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/09/2021 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 4210 di repertorio, trascritta il 28/09/2021 a Milano 2 ai nn. 135247/91784, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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:	€ 1.893,85
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 1.667,59
Millesimi condominiali:	16,851 - 2,499
Ulteriori avvertenze:	

Si allega alla presente comunicazione ricevuta da parte dell'Amministratore Condominiale.

Si precisa

che il futuro aggiudicatario dovrà prendere contatti con l'Amministratore al fine di essere edotto dell'importo delle spese condominiali aggiornate e scadute (degli ultimi due esercizi) alla data di aggiudicazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/04/2007), con atto stipulato il 18/04/2007 a firma di Notaio Roberto BANONE ai nn. 86282/17814 di repertorio, trascritto il 24/04/2007 a Milano 2 ai nn. 61366/32712.

Si segnala trasferimento sede sociale del 21/06/2016 n. di rep. 7223/3106 Notaio Massimo D'Amore sede Vaprio D'Adda trascritto il 27/06/2016 nn. 73896/46643 da Trezzo sull'Adda a Milano.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 09/12/1965 fino al 18/04/2007), registrato il 19/02/1966 a Vimercate ai nn. 80 vol. 139, trascritto il 09/06/1967 ai nn. 34769/26040.

Risulta trascritta in data 28/01/2022 ai nn. 8814/6006 accettazione tacita di eredità nascente da atto

Notaio Roberto Barone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10, in forza di denuncia di successione (dal 11/10/1978 fino al 18/04/2007), registrato il 09/04/1979 a Treviglio ai nn. 86 vol. 1979, trascritto il 23/09/1983 ai nn. 52868/42231.

Accettazione di eredità con beneficio d'inventario trascritta il 14/05/1980 nn. 28095/22943.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10, in forza di atto di divisione (dal 05/08/1982 fino al 18/04/2007), con atto stipulato il 05/06/1982 a firma di Notaio Alberto PEZZOLI ai nn. 8705/1221 di repertorio, trascritto il 05/07/1982 ai nn. 38833/31298

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/10, in forza di denuncia di successione (dal 26/02/1983 fino al 18/04/2007), registrato il 31/07/2001 a Milano 4 ai nn. 6009/90, trascritto il 12/02/2003 ai nn. 24639/16590.

Risulta trascritta in data 09/11/2021 ai nn. 158552/107869 accettazione di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/60, in forza di denuncia di successione (dal 20/08/1995 fino al 18/04/2007), registrato il 07/10/1998 ai nn. 12/153, trascritto il 26/03/1999 ai nn. 26798/18940.

Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61635/32714 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/60, in forza di denuncia di successione (dal 20/08/1995 fino al 18/04/2007), registrato il 07/10/1998 ai nn. 12/153, trascritto il 26/03/1999 ai nn. 26798/18940.

Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61635/32714 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 200/1000, in forza di denuncia di successione (dal 25/07/1996 fino al 18/04/2007), registrato il 24/01/1997 ai nn. 7/139, trascritto il 19/01/1998 ai nn. 3339/2610.

Il titolo è riferito solamente a immobili Cornate d'Adda foglio 9 particella 142 (ora particella 490)..

Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61634/32713 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il sottoscritto Perito ha provveduto a richiedere domanda di accesso atti presso il Comune di Cornate d'Adda in data 24/05/2022 riportando elenco pratiche edilizie richiedendo, inoltre, eventuali altre pratiche edilizie, per gli immobili oggetto della presente perizia, di cui non si conoscevano i riferimenti.

Premesso ciò, il Perito declina ogni responsabilità relativamente l'esistenza di altre pratiche edilizie non sottoposte e messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale in occasione dell'accesso atti effettuato in data 09/06/2022.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 36/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di edifici residenziali e formazione di viabilità nell'ambito del PIIC6 in Vicolo Crocette, presentata il 21/06/2006, rilasciata il 18/12/2006, agibilità del 16/06/2010.

Il presente PdC è stato volturato in data 17/07/2007.

Permesso di costruire in variante **N. 36-1/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica viabilità interna PIIC6, presentata il 08/02/2007 con il n. 2025 di protocollo, rilasciata il 09/10/2007 con il n. 14704 di protocollo

D.I.A. - denuncia di inizio attività **N. 36-2/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante per modifica profilo strada, presentata il 20/06/2008

D.I.A. - denuncia inizio attività **N. 36-3/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di

recinzione - modifica asso carraio sulla via Corda Molle, presentata il 12/12/2008

D.I.A. - denuncia di inizio attività **N. 36-4/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera, presentata il 12/05/2009

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona B2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 15.3 delle N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: si precisa che i documenti catastali riportano la via di riferimento come "Via Puecher, sc" anziché via Martiri delle Foibe, 12

Le difformità sono regolarizzabili mediante: richiesta di variazione toponomastica da presentare all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Catasto

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

Costi di regolarizzazione:

- costi professionale per variazione catastale: €150,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CORNATE D'ADDA VIA MARTIRI DELLE FOIBE 10-12

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORNATE D'ADDA VIA MARTIRI DELLE FOIBE 10-12, della superficie commerciale di **124,69** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento trilocale doppi servizi in contesto condominiale posto a piano terzo e sottotetto dell'edificio 3 scala E del Condominio "Residenza Prato Ballino" completo di cantina e autorimessa posti a piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3-4, scala E, ha un'altezza interna di cm 270. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 43 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: VIA G. PUECHER, SC - CORNATE D'ADDA, piano: 3-4-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario in unico corpo: altra u.i. e parti comuni; prospetto su giardino su tre lati.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.



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 scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista google maps



Vista edificio 3

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:

nella media ★★☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta in Via Martiri delle Foibe, 10/12 nel Comune di Cornate d'Adda (MB) in zona periferica.

Il Condominio denominato "Residenza Prato Ballino" è composto da 4 fabbricati "1-2-3-4" composti da 4-5 livelli f.t. a destinazione residenziale oltre ad un piano interrato a destinazione cantine-autorimesse e accessori. L'accesso al Condominio si ha da Via Martiri delle Foibe 12 mentre l'ingresso carraio è posto al numero civico 10.

I quattro fabbricati sono collocati sul terreno in una composizione a "corte aperta" con un ampio spazio comune centrale sul quale gli appartamenti hanno l'affaccio principale dal soggiorno e dagli ampi balconi presenti.

Le parti comuni sono costituiti da zone a verde, spazi di sosta con panchine, area per gioco bambini oltre ad un campo di gioco polifunzionale.

L'unità immobiliare adibita ad abitazione è posta a piano terzo e sottotetto dell'edificio 3 scala E costituita da – piano terzo: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno, un ripostiglio oltre a due ampi balconi.

Il piano sottotetto, raggiungibile da scala interna, è costituito da un bagno oltre ad un locale non abitabile (senza permanenze di persone).

Completano la proposta un'autorimessa oltre ad una cantina posti entrambe a piano interrato.

Le finiture interne dell'appartamento risultano di tipo economico. La pavimentazione è costituita da

piastrelle nelle zone a giorno e bagni, parquet nella zona notte.

Il bagno è completo di wc, bidet, lavabo e vasca.

I serramenti esterni in legno doppio vetro e con protezione esterna costituita da tapparelle in pvc.

Le porte interne in legno di tipo a battente.

L'appartamento è dotato di un locale caldaia posto su uno dei balconi a servizio dell'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria.

L'immobile nel complesso si presenta in buone condizioni.

Quasi la totalità degli appartamenti presenti nei 4 fabbricati presentano crepe in corrispondenza delle pavimentazioni (piastrelle) e in rari casi anche nelle pareti perimetrali dovuto all'assessamento del fabbricato.

Si sottolinea infine che il Condominio è colpito da colonie di piccioni. Per questo motivo il Comune di Cornate d'Adda ha emanato ordinanza in relazione alle numerose colonie di piccioni presenti nel territorio. Detta ordinanza ha lo scopo di tutelare la salute dei cittadini oltre a tutelare le aree private e pubbliche.

L'ordinanza ordina: *ai proprietari di edifici di provvedere, a proprie cure e spese, a schermare con adeguati reti a maglie sottili le aperture permanenti di abitazioni; installare dissuasori sui punti di posa (cornicioni, terrazzi, pensiline, davanzali, ecc.) onde impedire lo stazionamento; mantenere perfettamente pulito da guano o piccioni morti, le zone sottostanti i fabbricati; effettuare periodicamente disinfestazioni per limitare la presenza di argas reflexus (zecca dei piccioni) e acari che possono pungere l'uomo. In particolare nel caso di zone a suo tempo colonizzate, la disinfestazione deve essere sempre effettuata.*

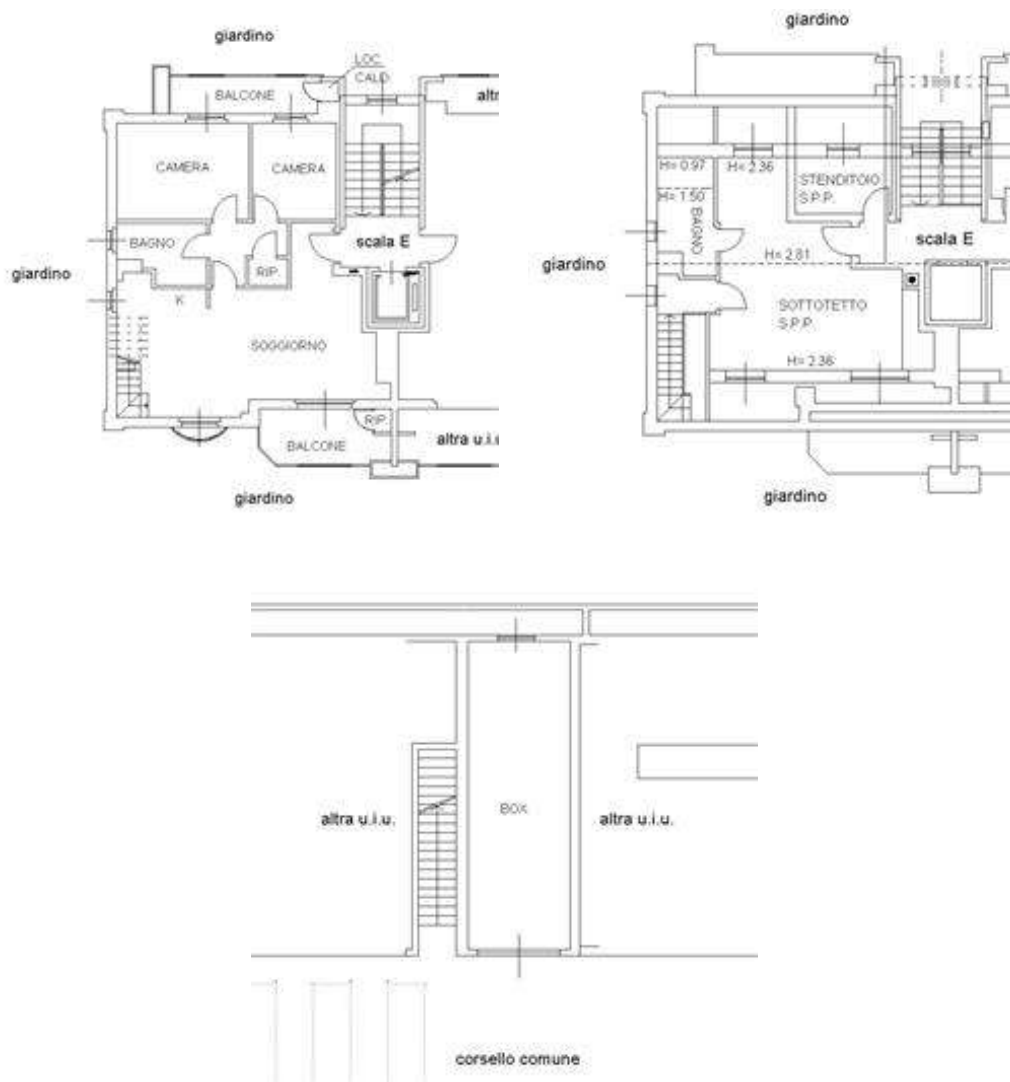
Tutto ciò premesso, il sottoscritto ha tenuto conto di tutto quanto sopra al fine di determinare il valore di mercato immobiliare.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
appartamento sub. 43 - piano terzo	85,27	x	100 %	=	85,27
appartamento sub. 43 - piano sottotetto	49,20	x	70 %	=	34,44
balconi	16,60	x	30 %	=	4,98
Totale:	151,07				124,69

**ACCESSORI:**

cantina, composto da unico locale. coerenze e confini da nord in senso orario: altra u.i. e corridoio comune; altra u.i. su due lati; intercapedine comune.

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
cantina	9,02	x	20 %	=	1,80
Totale:	9,02				1,80



box doppio, composto da unico locale.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 116 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 33 mq, rendita 102,26 Euro, indirizzo catastale: VIA G. PUECHER, SC - CORNATE D'ADDA , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario: altra u.i. e corsello comune; altra u.i. e parti comuni; intercapedine comune.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	35,22	x	50 %	=	17,61
Totale:	35,22				17,61



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: 18/07/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 855/2013

Descrizione: Villa singola di mq. 182,50, su due p. f.t., piano terra con ingresso con taverna, scala di accesso al piano superiore, cucina, soggiorno, un bagno e locale caldaia con accesso dall'esterno; piano primo con 4 camere da letto, un bagno e due balconi. Annesso giardino e box singolo di mq. 7,50., 1

Indirizzo: Via Puecher, 2 Cornate D'Adda, MI

Superfici principali e secondarie: 182

Superfici accessorie:

Prezzo: 146.000,00 pari a 802,20 Euro/mq

Valore Ctu: 118.202,87 pari a: 649,47 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 118.000,00 pari a: 648,35 Euro/mq

Distanza: 172.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/12/2017
Fonte di informazione: CONCORDATO PREVENTIVO, 50/2012
Descrizione: Box di mq. 25, piano interrato., 3
Indirizzo: Via Matteotti, 59 Cornate D'Adda, MI
Superfici principali e secondarie: 25
Superfici accessorie:
Prezzo: 8.500,00 pari a 340,00 Euro/mq
Valore Ctu: 15.000,00 pari a: 600,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 11.250,00 pari a: 450,00 Euro/mq
Distanza: 184.00 m
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 11/12/2017
Fonte di informazione: CONCORDATO PREVENTIVO, 50/2012
Descrizione: Box di mq. 25, piano interrato., 4
Indirizzo: Via Matteotti, 59 Cornate D'Adda, MI
Superfici principali e secondarie: 25
Superfici accessorie:
Prezzo: 8.500,00 pari a 340,00 Euro/mq
Valore Ctu: 15.000,00 pari a: 600,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 11.250,00 pari a: 450,00 Euro/mq
Distanza: 184.00 m
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 24/02/2016
Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 828/2011
Descrizione: Appartamento di mq. 76, 3 camere, disimpegno, wc e ripostiglio., 1
Indirizzo: Via Luigi Porta, 12 Cornate D'Adda, MI
Superfici principali e secondarie: 76
Superfici accessorie:
Prezzo: 34.900,00 pari a 459,21 Euro/mq
Valore Ctu: 109.536,00 pari a: 1.441,26 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 46.500,00 pari a: 611,84 Euro/mq
Distanza: 225.00 m
Numero Tentativi: 9

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 18/10/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 112/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 58,65, piano primo, soggiorno con angolo cottura e camino, camera, servizio igienico e disimpegno, con ripostiglio., 1

Indirizzo: Via Luigi Porta, 7 Cornate D'Adda, MI

Superfici principali e secondarie: 59

Superfici accessorie:

Prezzo: 36.000,00 pari a 610,17 Euro/mq

Valore Ctu: 50.000,00 pari a: 847,46 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 28.125,00 pari a: 476,69 Euro/mq

Distanza: 238.00 m

Numero Tentativi: 2

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Agenzia delle Entrate

Domanda: Abitazione di tipo civile - NORMALE

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.350,00

Rilevazione prezzi CCIAA

Domanda: Appartamenti recenti e ristrutturati

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.150,00

Borsino immobiliare

Domanda: Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo: 1.119,00

Valore massimo: 1.434,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di elaborare una perizia di stima dettata dai parametri richiesti dagli Standard Internazionali di Valutazione, il perito ha provveduto ad analizzare tutte le fonti che il mercato ci propone:

- *i prezzi di aggiudicazione derivanti dalle aste giudiziali svoltesi recentemente;*
- *annunci di vendita di immobili desumibili dai principali annunci immobiliari consultabili "online";*
- *le principali fonti di quotazioni di mercato - Banca dati Agenzia Entrate e listini CCIAA.*

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Perito ha analizzato dettagliatamente i vari parametri proposti al fine di giungere ad un valore di mercato il più probabile possibile, sulla scorta di quanto rilevato, tenendo conto della conservazione dell'immobile in ogni sua parte.

Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4, comma 1, punto 76) il "valore di mercato" come: «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

La superficie commerciale deriva dalla superficie lorda rapportata agli indici mercantili prescelti.

Infine, il sottoscritto Perito ritiene che, alla data della valutazione, si possa fare minor affidamento sulle transazioni immobiliari e sui dati di mercato pregressi per esprimere un'opinione di valore.

L'attuale situazione COVID-19 ci pone di fronte a circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio.

La valutazione considera pertanto "un'incertezza concreta" come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global.

Di conseguenza, alla valutazione deve essere attribuita una minore certezza e un più elevato livello di cautela rispetto a quanto normalmente necessario in normali condizioni di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	124,69	x	1.100,00	=	137.159,00
Valore superficie accessori:	19,41	x	1.100,00	=	21.355,40
					158.514,40

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 158.514,40**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 158.514,40**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima ha tenuto conto dello stato di conservazione complessivo dell'immobile, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione) nello stato di fatto e di diritto in cui i beni su descritti attualmente si trovano. 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, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle 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.

Il criterio di valutazione utilizzato per determinare il valore di mercato e il suo conseguente valore forzato di vendita risulta il metodo del confronto diretto che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento comparativo dell'immobile da valutare.

Il confronto è basato sulla media delle compravendite di immobili simili concluse recentemente.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cornate d'Adda, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati Agenzia Entrate - Borsino Immobiliare, ed inoltre: professionisti di zona

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	124,69	19,41	158.514,40	158.514,40
				158.514,40 €	158.514,40 €

Riduzione del **11%** per lo stato di occupazione: **€ 17.436,58**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 150,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 140.927,82**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€ 21.139,17**

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: **€ 119.788,64**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 624/2021

LOTTO 14

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CORNATE D'ADDA VIA MARTIRI DELLE FOIBE 10-12, della superficie commerciale di **94,68** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento trilocale doppi servizi in contesto condominiale posto a piano primo dell'edificio 4 scala G del Condominio "Residenza Prato Ballino" completo di cantina e autorimessa posti a piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala G, ha un'altezza interna di cm 270. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 55 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: VIA G. PUECHER, SC - CORNATE D'ADDA, piano: 1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario: prospetto su giardino; altra u.i. e parti comuni; altra u.i.; prospetto su giardino

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

A.1 **cantina**, composto da unico locale. coerenze e confini da nord in senso orario: altra u.i. e corridoio comune; corridoio comune e altra u.i.; intercapedine comune; altra u.i.

A.2 **box singolo**, composto da unico locale.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 69 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA G. PUECHER, SC - CORNATE D'ADDA , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario: deposito rifiuti; terrapieno; altra u.i.; corsello comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	94,68 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	10,62 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 111.049,97
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 94.392,47
Data della valutazione:	09/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 27/06/2019, con scadenza il 30/06/2023, registrato il 09/07/2029 a Ufficio territoriale di PONTE SAN PIETRO ai nn. 1705 - serie 3T (il contratto è stato stipulato in data

antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 32000.

Si precisa che il contratto di locazione risulta opponibile alla procedura esecutiva.

Premesso ciò, il sottoscritto perito ha applicato una decurtazione, in percentuale al valore di mercato dell'immobile, per l'indisponibilità di occupazione del bene sino alla data di scadenza del contratto sopra citato.

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** annotata, stipulata il 18/04/2007 a firma di Notaio Roberto BANONE ai nn. 86284/17815 di repertorio, iscritta il 24/04/2007 a Milano 2 ai nn. 61636/15655, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: €11.400.000,00.

Importo capitale: €7.600.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a grava sul terreno di cui al foglio 9 particella 490.

A margine risultano: Annotazione ad iscrizione nn. 44774/6926 del 03/05/2012 derivante da frazionamento in quota del 23/02/2010 Notaio Roberto BANONE sede Milano n. di rep. 90515: - foglio 9 particella 490 sub. 30 quota n. 1 di €112.000,00 montane €168.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 144 - foglio 9 particella 490 sub. 32 quota n. 1 di €134.000,00 montane €201.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 142 - foglio 9 particella 490 sub. 17 quota n. 1 di €76.000,00 montane €114.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 80 - foglio 9 particella 490 sub. 27 quota n. 1 di €150.000,00 montane €225.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 92 - foglio 9 particella 490 sub. 28 quota n. 1 di €194.000,00 montane €291.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 108 - foglio 9 particella 490 sub. 29 quota n. 1 di €196.000,00 montane €294.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 91 - foglio 9 particella 490 sub. 46 quota n. 1 di €136.000,00 montane €204.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 146 - foglio 9 particella 490 sub. 49 quota n. 1 di €120.000,00 montane €180.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 77 - foglio 9 particella 490 sub. 50 quota n. 1 di €194.000,00 montane €291.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 112 - foglio 9 particella 490 sub. 51 quota n. 1 di €178.000,00 montane €267.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 151 - foglio 9 particella 490 sub. 42 quota n. 1 di €178.000,00 montane €26701.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 119 - foglio 9 particella 490 sub. 43 quota n. 1 di €192.000,00 montane €288.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 116 - foglio 9 particella 490 sub. 55 quota n. 1 di €145.000,00 montane €217.500,00 - foglio 9 particella 490 sub. 69 - foglio 9 particella 490 sub. 59 quota n. 1 di €192.000,00 montane €288.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 72 - foglio 9 particella 490 sub. 58 quota n. 1 di €194.000,00 montane €291.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 73 - foglio 9 particella 490 sub. 35 quota n. 1 di €183.000,00 montane €274.500,00 - foglio 9 particella 490 sub. 106 - foglio 9 particella 490 sub. 46 quota n. 1 di €136.000,00 montane €204.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 146 - foglio 9 particella 490 sub. 74 quota n. 1 di €168.000,00 montane €252.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 75 - foglio 9 particella 490 sub. 76 - foglio 9 particella 490 sub. 81 - foglio 9 particella 490 sub. 82 - foglio 9 particella 490 sub. 83 - foglio 9 particella 490 sub. 84 - foglio 9 particella 490 sub. 85 - foglio 9

particella 490 sub. 86 - foglio 9 particella 490 sub. 87 - foglio 9 particella 490 sub. 88 - foglio 9
particella 490 sub. 89 - foglio 9 particella 490 sub. 90 - foglio 9 particella 490 sub. 125

ipoteca , stipulata il 25/10/2017 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 10806/6817 di repertorio, iscritta il 27/10/2007 a Milano 2 ai nn. 129443/24012, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO.

Importo ipoteca: €517.112,20.

Importo capitale: €258.556,10.

La presente formalità colpisce tutti gli immobili pignorati (n. 40 immobili) oltre ad altri di cui agli identificativi catastali foglio 9 particella 490 sub. 159 - 701 - 702 - 703 - 704.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/09/2021 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 4210 di repertorio, trascritta il 28/09/2021 a Milano 2 ai nn. 135247/91784, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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:	€ 1.052,70
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 602,16
Millesimi condominiali:	13,589 - 1,159

Ulteriori avvertenze:

Si allega alla presente comunicazione ricevuta da parte dell'Amministratore Condominiale.

Si precisa

che il futuro aggiudicatario dovrà prendere contatti con l'Amministratore al fine di essere edotto dell'importo delle spese condominiali aggiornate e scadute (degli ultimi due esercizi) alla data di aggiudicazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/04/2007), con atto stipulato il 18/04/2007 a firma di Notaio Roberto BANONE ai nn. 86282/17814 di repertorio, trascritto il 24/04/2007 a Milano 2 ai nn. 61366/32712.

Si segnala trasferimento sede sociale del 21/06/2016 n. di rep. 7223/3106 Notaio Massimo D'Amore sede Vaprio D'Adda trascritto il 27/06/2016 nn. 73896/46643 da Trezzo sull'Adda a Milano.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 09/12/1965 fino al 18/04/2007), registrato il 19/02/1966 a Vimercate ai nn. 80 vol. 139, trascritto il 09/06/1967 ai nn. 34769/26040.

Risulta trascritta in data 28/01/2022 ai nn. 8814/6006 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Barone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10, in forza di denuncia di successione (dal 11/10/1978

fino al 18/04/2007), registrato il 09/04/1979 a Treviglio ai nn. 86 vol. 1979, trascritto il 23/09/1983 ai nn. 52868/42231.

Accettazione di eredità con beneficio d'inventario trascritta il 14/05/1980 nn. 28095/22943.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10, in forza di atto di divisione (dal 05/08/1982 fino al 18/04/2007), con atto stipulato il 05/06/1982 a firma di Notaio Alberto PEZZOLI ai nn. 8705/1221 di repertorio, trascritto il 05/07/1982 ai nn. 38833/31298

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/10, in forza di denuncia di successione (dal 26/02/1983 fino al 18/04/2007), registrato il 31/07/2001 a Milano 4 ai nn. 6009/90, trascritto il 12/02/2003 ai nn. 24639/16590.

Risulta trascritta in data 09/11/2021 ai nn. 158552/107869 accettazione di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/60, in forza di denuncia di successione (dal 20/08/1995 fino al 18/04/2007), registrato il 07/10/1998 ai nn. 12/153, trascritto il 26/03/1999 ai nn. 26798/18940.

Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61635/32714 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/60, in forza di denuncia di successione (dal 20/08/1995 fino al 18/04/2007), registrato il 07/10/1998 ai nn. 12/153, trascritto il 26/03/1999 ai nn. 26798/18940.

Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61635/32714 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 200/1000, in forza di denuncia di successione (dal 25/07/1996 fino al 18/04/2007), registrato il 24/01/1997 ai nn. 7/139, trascritto il 19/01/1998 ai nn. 3339/2610.

Il titolo è riferito solamente a immobili Cornate d'Adda foglio 9 particella 142 (ora particella 490)..

Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61634/32713 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il sottoscritto Perito ha provveduto a richiedere domanda di accesso atti presso il Comune di Cornate d'Adda in data 24/05/2022 riportando elenco pratiche edilizie richiedendo, inoltre, eventuali altre pratiche edilizie, per gli immobili oggetto della presente perizia, di cui non si conoscevano i riferimenti.

Premesso ciò, il Perito declina ogni responsabilità relativamente l'esistenza di altre pratiche edilizie non sottoposte e messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale in occasione dell'accesso atti effettuato in data 09/06/2022.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 36/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di edifici residenziali e formazione di viabilità nell'ambito del PIIC6 in Vicolo Crocette, presentata il 21/06/2006, rilasciata il 18/12/2006, agibilità del 16/06/2010.

Il presente PdC è stato volturato in data 17/07/2007.

Permesso di costruire in variante **N. 36-1/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica viabilità interna PIIC6, presentata il 08/02/2007 con il n. 2025 di protocollo, rilasciata il 09/10/2007 con il n. 14704 di protocollo

D.I.A. - denuncia di inizio attività **N. 36-2/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante per modifica profilo strada, presentata il 20/06/2008

D.I.A. - denuncia inizio attività **N. 36-3/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recinzione - modifica asso carraio sulla via Corda Molle, presentata il 12/12/2008

D.I.A. - denuncia di inizio attività **N. 36-4/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di

variante in corso d'opera, presentata il 12/05/2009

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona B2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 15.3 delle N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: si precisa che i documenti catastali riportano la via di riferimento come "Via Puecher, sc" anziché via Martiri delle Foibe, 12

Le difformità sono regolarizzabili mediante: richiesta di variazione toponomastica da presentare all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Catasto

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

Costi di regolarizzazione:

- costi professionale per variazione catastale: €150,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CORNATE D'ADDA VIA MARTIRI DELLE FOIBE 10-12

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORNATE D'ADDA VIA MARTIRI DELLE FOIBE 10-12, della superficie commerciale di **94,68** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento trilocale doppi servizi in contesto condominiale posto a piano primo dell'edificio 4 scala G del Condominio "Residenza Prato Ballino" completo di cantina e autorimessa posti a piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala G, ha un'altezza interna di cm 270. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 55 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: VIA G. PUECHER, SC - CORNATE D'ADDA, piano: 1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario: prospetto su giardino; altra u.i. e parti comuni; altra u.i.; prospetto su giardino

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.





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 scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista google maps



Vista edificio 4

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:

nella media ★★☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta in Via Martiri delle Foibe, 10/12 nel Comune di Cornate d'Adda (MB) in zona periferica.

Il Condominio denominato "Residenza Prato Ballino" è composto da 4 fabbricati "1-2-3-4" composti da 4-5 livelli f.t. a destinazione residenziale oltre ad un piano interrato a destinazione cantine-autorimesse e accessori. L'accesso al Condominio si ha da Via Martiri delle Foibe 12 mentre l'ingresso carraio è posto al numero civico 10.

I quattro fabbricati sono collocati sul terreno in una composizione a "corte aperta" con un ampio

spazio comune centrale sul quale gli appartamenti hanno l'affaccio principale dal soggiorno e dagli ampi balconi presenti.

Le parti comuni sono costituiti da zone a verde, spazi di sosta con panchine, area per gioco bambini oltre ad un campo gioco polifunzionale.

L'unità immobiliare adibita ad abitazione è posta a piano primo dell'edificio 4 scala G costituita da: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, due bagni, ripostiglio oltre ad un ampio balcone.

Completano la proposta un'autorimessa oltre ad una cantina posti entrambe a piano interrato.

Le finiture interne dell'appartamento risultano di tipo economico. La pavimentazione è costituita da piastrelle nelle zone a giorno e bagni, parquet nella zona notte.

Il bagno padronale è completo di wc, bidet, lavabo e vasca. L'altro dotato di areazione forzata risulta con wc, bidet, lavabo, lavatoio e doccia.

I serramenti esterni in legno doppio vetro e con protezione esterna costituita da tapparelle in pvc.

Le porte interne in legno di tipo a battente.

L'appartamento è dotato di un locale caldaia posto sul balcone a servizio dell'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria.

L'immobile nel complesso si presenta in sufficienti condizioni.

Quasi la totalità degli appartamenti presenti nei 4 fabbricati presentano crepe in corrispondenza delle pavimentazioni (piastrelle) e in rari casi anche nelle pareti perimetrali dovuto all'assestamento del fabbricato.

Si sottolinea infine che il Condominio è colpito da colonie di piccioni. Per questo motivo il Comune di Cornate d'Adda ha emanato ordinanza in relazione alle numerose colonie di piccioni presenti nel territorio. Detta ordinanza ha lo scopo di tutelare la salute dei cittadini oltre a tutelare le aree private e pubbliche.

L'ordinanza ordina: *ai proprietari di edifici di provvedere, a proprie cure e spese, a schermare con adeguati reti a maglie sottili le aperture permanenti di abitazioni; installare dissuasori sui punti di posa (cornicioni, terrazzi, pensiline, davanzali, ecc.) onde impedire lo stazionamento; mantenere perfettamente pulito da guano o piccioni morti, le zone sottostanti i fabbricati; effettuare periodicamente disinfestazioni per limitare la presenza di argas reflexus (zecca dei piccioni) e acari che possono pungere l'uomo. In particolare nel caso di zone a suo tempo colonizzate, la disinfestazione deve essere sempre effettuata.*

Tutto ciò premesso, il sottoscritto ha tenuto conto di tutto quanto sopra al fine di determinare il valore di mercato immobiliare.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento sub. 55	90,73	x	100 %	=	90,73
balconi	13,18	x	30 %	=	3,95
Totale:	103,91				94,68

ACCESSORI:

cantina, composto da unico locale. coerenze e confini da nord in senso orario: altra u.i. e corridoio comune; corridoio comune e altra u.i.; intercapedine comune; altra u.i.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	9,92	x	20 %	=	1,98
Totale:	9,92				1,98



box singolo, composto da unico locale.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 69 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA G. PUECHER, SC - CORNATE D'ADDA , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario: deposito rifiuti; terrapieno; altra u.i.; corsello comune.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	17,27	x	50 %	=	8,64
Totale:	17,27				8,64



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: 18/07/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 855/2013

Descrizione: Villa singola di mq. 182,50, su due p. f.t., piano terra con ingresso con taverna, scala di accesso al piano superiore, cucina, soggiorno, un bagno e locale caldaia con accesso dall'esterno; piano primo con 4 camere da letto, un bagno e due balconi. Annesso giardino e box singolo di mq. 7,50., 1

Indirizzo: Via Puecher, 2 Cornate D'Adda, MI

Superfici principali e secondarie: 182

Superfici accessorie:

Prezzo: 146.000,00 pari a 802,20 Euro/mq

Valore Ctu: 118.202,87 pari a: 649,47 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 118.000,00 pari a: 648,35 Euro/mq

Distanza: 172.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/12/2017
Fonte di informazione: CONCORDATO PREVENTIVO, 50/2012
Descrizione: Box di mq. 25, piano interrato., 3
Indirizzo: Via Matteotti, 59 Cornate D'Adda, MI
Superfici principali e secondarie: 25
Superfici accessorie:
Prezzo: 8.500,00 pari a 340,00 Euro/mq
Valore Ctu: 15.000,00 pari a: 600,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 11.250,00 pari a: 450,00 Euro/mq
Distanza: 184.00 m
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 11/12/2017
Fonte di informazione: CONCORDATO PREVENTIVO, 50/2012
Descrizione: Box di mq. 25, piano interrato., 4
Indirizzo: Via Matteotti, 59 Cornate D'Adda, MI
Superfici principali e secondarie: 25
Superfici accessorie:
Prezzo: 8.500,00 pari a 340,00 Euro/mq
Valore Ctu: 15.000,00 pari a: 600,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 11.250,00 pari a: 450,00 Euro/mq
Distanza: 184.00 m
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 24/02/2016
Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 828/2011
Descrizione: Appartamento di mq. 76, 3 camere, disimpegno, wc e ripostiglio., 1
Indirizzo: Via Luigi Porta, 12 Cornate D'Adda, MI
Superfici principali e secondarie: 76
Superfici accessorie:
Prezzo: 34.900,00 pari a 459,21 Euro/mq
Valore Ctu: 109.536,00 pari a: 1.441,26 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 46.500,00 pari a: 611,84 Euro/mq
Distanza: 225.00 m
Numero Tentativi: 9

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 18/10/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 112/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 58,65, piano primo, soggiorno con angolo cottura e camino, camera, servizio igienico e disimpegno, con ripostiglio., 1

Indirizzo: Via Luigi Porta, 7 Cornate D'Adda, MI

Superfici principali e secondarie: 59

Superfici accessorie:

Prezzo: 36.000,00 pari a 610,17 Euro/mq

Valore Ctu: 50.000,00 pari a: 847,46 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 28.125,00 pari a: 476,69 Euro/mq

Distanza: 238.00 m

Numero Tentativi: 2

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Agenzia delle Entrate

Domanda: Abitazione di tipo civile - NORMALE

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.350,00

Rilevazione prezzi CCIAA

Domanda: Appartamenti recenti e ristrutturati

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.150,00

Borsino immobiliare

Domanda: Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo: 1.119,00

Valore massimo: 1.434,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di elaborare una perizia di stima dettata dai parametri richiesti dagli Standard Internazionali di Valutazione, il perito ha provveduto ad analizzare tutte le fonti che il mercato ci propone:

- *i prezzi di aggiudicazione derivanti dalle aste giudiziali svoltesi recentemente;*
- *annunci di vendita di immobili desumibili dai principali annunci immobiliari consultabili "online";*
- *le principali fonti di quotazioni di mercato - Banca dati Agenzia Entrate e listini CCIAA.*

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Perito ha analizzato dettagliatamente i vari parametri proposti al fine di giungere ad un valore di mercato il più probabile possibile, sulla scorta di quanto rilevato, tenendo conto della conservazione dell'immobile in ogni sua parte.

Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4, comma 1, punto 76) il "valore di mercato" come: «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

La superficie commerciale deriva dalla superficie lorda rapportata agli indici mercantili prescelti.

Infine, il sottoscritto Perito ritiene che, alla data della valutazione, si possa fare minor affidamento sulle transazioni immobiliari e sui dati di mercato pregressi per esprimere un'opinione di valore.

L'attuale situazione COVID-19 ci pone di fronte a circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio.

La valutazione considera pertanto "un'incertezza concreta" come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global.

Di conseguenza, alla valutazione deve essere attribuita una minore certezza e un più elevato livello di cautela rispetto a quanto normalmente necessario in normali condizioni di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	94,68	x	1.100,00	=	104.152,40
Valore superficie accessori:	10,62	x	1.100,00	=	11.680,90
					115.833,30

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 115.833,30
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 115.833,30

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima ha tenuto conto dello stato di conservazione complessivo dell'immobile, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione) nello stato di fatto e di diritto in cui i beni su descritti attualmente si trovano. 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, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle 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.

Il criterio di valutazione utilizzato per determinare il valore di mercato e il suo conseguente valore forzato di vendita risulta il metodo del confronto diretto che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento comparativo dell'immobile da valutare.

Il confronto è basato sulla media delle compravendite di immobili simili concluse recentemente.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cornate d'Adda, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati Agenzia Entrate - Borsino Immobiliare, ed inoltre: professionisti di zona

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	94,68	10,62	115.833,30	115.833,30
				115.833,30 €	115.833,30 €

Riduzione del **4%** per lo stato di occupazione: **€ 4.633,33**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 150,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 111.049,97**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€ 16.657,50**

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: **€ 94.392,47**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 624/2021

LOTTO 15

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CORNATE D'ADDA VIA MARTIRI DELLE FOIBE 10-12, della superficie commerciale di **124,13** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento trilocale doppi servizi in contesto condominiale posto a piano terzo e sottotetto dell'edificio 4 scala G del Condominio "Residenza Prato Ballino" completo di cantina e autorimessa posti a piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3-4, scala G, ha un'altezza interna di cm 270. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 59 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: STRADA NORD, SC - CORNATE D'ADDA, piano: 3-4-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile

Coerenze: da nord in senso orario in unico corpo: prospetto su giardino; altra u.i.; parti comuni e altra u.i.; prospetto su giardino.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

A.1 **cantina**, composto da unico locale. coerenze e confini da nord in senso orario: corridoio comune; altra u.i.; intercapedine comune; altra u.i.;

A.2 **box singolo**, composto da unico locale.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 72 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA G. PUECHER, SC - CORNATE D'ADDA , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- Coerenze: da nord in senso orario: terrapieno; altra u.i.; corsello comune; altra u.i.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	124,13 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	10,52 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 143.523,68
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 121.995,13
Data della valutazione:	09/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/03/2019, con scadenza il 28/02/2023, registrato il 14/04/2019 a Ufficio

territoriale di PONTE SAN PIETRO ai nn. 993 - serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 7800.

Si precisa che il contratto di locazione risulta opponibile alla procedura esecutiva.

Premesso ciò, il sottoscritto perito ha applicato una decurtazione, in percentuale al valore di mercato dell'immobile, per l'indisponibilità di occupazione del bene sino alla data di scadenza del contratto sopra citato.

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** annotata, stipulata il 18/04/2007 a firma di Notaio Roberto BANONE ai nn. 86284/17815 di repertorio, iscritta il 24/04/2007 a Milano 2 ai nn. 61636/15655, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: €11.400.000,00.

Importo capitale: €7.600.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a grava sul terreno di cui al foglio 9 particella 490.

A margine risultano: Annotazione ad iscrizione nn. 44774/6926 del 03/05/2012 derivante da frazionamento in quota del 23/02/2010 Notaio Roberto BANONE sede Milano n. di rep. 90515: - foglio 9 particella 490 sub. 30 quota n. 1 di €112.000,00 montane €168.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 144 - foglio 9 particella 490 sub. 32 quota n. 1 di €134.000,00 montane €201.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 142 - foglio 9 particella 490 sub. 17 quota n. 1 di €76.000,00 montane €114.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 80 - foglio 9 particella 490 sub. 27 quota n. 1 di €150.000,00 montane €225.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 92 - foglio 9 particella 490 sub. 28 quota n. 1 di €194.000,00 montane €291.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 108 - foglio 9 particella 490 sub. 29 quota n. 1 di €196.000,00 montane €294.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 91 - foglio 9 particella 490 sub. 46 quota n. 1 di €136.000,00 montane €204.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 146 - foglio 9 particella 490 sub. 49 quota n. 1 di €120.000,00 montane €180.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 77 - foglio 9 particella 490 sub. 50 quota n. 1 di €194.000,00 montane €291.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 112 - foglio 9 particella 490 sub. 51 quota n. 1 di €178.000,00 montane €267.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 151 - foglio 9 particella 490 sub. 42 quota n. 1 di €178.000,00 montane €26701.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 119 - foglio 9 particella 490 sub. 43 quota n. 1 di €192.000,00 montane €288.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 116 - foglio 9 particella 490 sub. 55 quota n. 1 di €145.000,00 montane €217.500,00 - foglio 9 particella 490 sub. 69 - foglio 9 particella 490 sub. 59 quota n. 1 di €192.000,00 montane €288.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 72 - foglio 9 particella 490 sub. 58 quota n. 1 di €194.000,00 montane €291.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 73 - foglio 9 particella 490 sub. 35 quota n. 1 di €183.000,00 montane €274.500,00 - foglio 9 particella 490 sub. 106 - foglio 9 particella 490 sub. 46 quota n. 1 di €136.000,00 montane €204.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 146 - foglio 9 particella 490 sub. 74 quota n. 1 di €168.000,00 montane €252.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 75 - foglio 9 particella 490 sub. 76 - foglio 9 particella 490 sub. 81 - foglio 9 particella 490 sub. 82 - foglio 9

particella 490 sub. 83 - foglio 9 particella 490 sub. 84 - foglio 9 particella 490 sub. 85 - foglio 9
particella 490 sub. 86 - foglio 9 particella 490 sub. 87 - foglio 9 particella 490 sub. 88 - foglio 9
particella 490 sub. 89 - foglio 9 particella 490 sub. 90 - foglio 9 particella 490 sub. 125

ipoteca , stipulata il 25/10/2017 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 10806/6817 di repertorio, iscritta il 27/10/2007 a Milano 2 ai nn. 129443/24012, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO.

Importo ipoteca: €517.112,20.

Importo capitale: €258.556,10.

La presente formalità colpisce tutti gli immobili pignorati (n. 40 immobili) oltre ad altri di cui agli identificativi catastali foglio 9 particella 490 sub. 159 - 701 - 702 - 703 - 704.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/09/2021 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 4210 di repertorio, trascritta il 28/09/2021 a Milano 2 ai nn. 135247/91784, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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:	€ 1.840,82
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€ 2.854,00
Millesimi condominiali:	18,842 - 1,098

Ulteriori avvertenze:

Si allega alla presente comunicazione ricevuta da parte dell'Amministratore Condominiale.

Si precisa

che il futuro aggiudicatario dovrà prendere contatti con l'Amministratore al fine di essere edotto dell'importo delle spese condominiali aggiornate e scadute (degli ultimi due esercizi) alla data di aggiudicazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/04/2007), con atto stipulato il 18/04/2007 a firma di Notaio Roberto BANONE ai nn. 86282/17814 di repertorio, trascritto il 24/04/2007 a Milano 2 ai nn. 61366/32712.

Si segnala trasferimento sede sociale del 21/06/2016 n. di rep. 7223/3106 Notaio Massimo D'Amore sede Vaprio D'Adda trascritto il 27/06/2016 nn. 73896/46643 da Trezzo sull'Adda a Milano.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 09/12/1965 fino al 18/04/2007), registrato il 19/02/1966 a Vimercate ai nn. 80 vol. 139, trascritto il 09/06/1967 ai nn. 34769/26040.

Risulta trascritta in data 28/01/2022 ai nn. 8814/6006 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Barone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10, in forza di denuncia di successione (dal 11/10/1978 fino al 18/04/2007), registrato il 09/04/1979 a Treviglio ai nn. 86 vol. 1979, trascritto il 23/09/1983 ai nn. 52868/42231.

Accettazione di eredità con beneficio d'inventario trascritta il 14/05/1980 nn. 28095/22943.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10, in forza di atto di divisione (dal 05/08/1982 fino al 18/04/2007), con atto stipulato il 05/06/1982 a firma di Notaio Alberto PEZZOLI ai nn. 8705/1221 di repertorio, trascritto il 05/07/1982 ai nn. 38833/31298

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/10, in forza di denuncia di successione (dal 26/02/1983 fino al 18/04/2007), registrato il 31/07/2001 a Milano 4 ai nn. 6009/90, trascritto il 12/02/2003 ai nn. 24639/16590.

Risulta trascritta in data 09/11/2021 ai nn. 158552/107869 accettazione di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/60, in forza di denuncia di successione (dal 20/08/1995 fino al 18/04/2007), registrato il 07/10/1998 ai nn. 12/153, trascritto il 26/03/1999 ai nn. 26798/18940.

Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61635/32714 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/60, in forza di denuncia di successione (dal 20/08/1995 fino al 18/04/2007), registrato il 07/10/1998 ai nn. 12/153, trascritto il 26/03/1999 ai nn. 26798/18940.

Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61635/32714 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 200/1000, in forza di denuncia di successione (dal 25/07/1996 fino al 18/04/2007), registrato il 24/01/1997 ai nn. 7/139, trascritto il 19/01/1998 ai nn. 3339/2610.

Il titolo è riferito solamente a immobili Cornate d'Adda foglio 9 particella 142 (ora particella 490)..

Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61634/32713 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il sottoscritto Perito ha provveduto a richiedere domanda di accesso atti presso il Comune di Cornate d'Adda in data 24/05/2022 riportando elenco pratiche edilizie richiedendo, inoltre, eventuali altre pratiche edilizie, per gli immobili oggetto della presente perizia, di cui non si conoscevano i riferimenti.

Premesso ciò, il Perito declina ogni responsabilità relativamente l'esistenza di altre pratiche edilizie non sottoposte e messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale in occasione dell'accesso atti effettuato in data 09/06/2022.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 36/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di edifici residenziali e formazione di viabilità nell'ambito del PIIC6 in Vicolo Crocette, presentata il 21/06/2006, rilasciata il 18/12/2006, agibilità del 16/06/2010.

Il presente PdC è stato volturato in data 17/07/2007.

Permesso di costruire in variante **N. 36-1/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica viabilità interna PIIC6, presentata il 08/02/2007 con il n. 2025 di protocollo, rilasciata il 09/10/2007 con il n. 14704 di protocollo

D.I.A. - denuncia di inizio attività **N. 36-2/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante per modifica profilo strada, presentata il 20/06/2008

D.I.A. - denuncia inizio attività **N. 36-3/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recinzione - modifica asso carraio sulla via Corda Molle, presentata il 12/12/2008

D.I.A. - denuncia di inizio attività N. **36-4/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera, presentata il 12/05/2009

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona B2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 15.3 delle N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: si precisa che i documenti catastali riportano la via di riferimento come "Strada Nord, sc" anziché via Martiri delle Foibe, 12

Le difformità sono regolarizzabili mediante: richiesta di variazione toponomastica da presentare all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Catasto

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

Costi di regolarizzazione:

- costi professionale per variazione catastale: €150,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CORNATE D'ADDA VIA MARTIRI DELLE FOIBE 10-12

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORNATE D'ADDA VIA MARTIRI DELLE FOIBE 10-12, della superficie commerciale di **124,13** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento trilocale doppi servizi in contesto condominiale posto a piano terzo e sottotetto dell'edificio 4 scala G del Condominio "Residenza Prato Ballino" completo di cantina e autorimessa posti a piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3-4, scala G, ha un'altezza interna di cm 270. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 59 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: STRADA NORD, SC - CORNATE D'ADDA, piano: 3-4-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario in unico corpo: prospetto su giardino; altra u.i.; parti comuni e altra u.i.; prospetto su giardino.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.





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 scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista google maps



Vista edificio 4

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:

nella media ★★☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta in Via Martiri delle Foibe, 10/12 nel Comune di Cornate d'Adda (MB) in zona periferica.

Il Condominio denominato "Residenza Prato Ballino" è composto da 4 fabbricati "1-2-3-4" composti da 4-5 livelli f.t. a destinazione residenziale oltre ad un piano interrato a destinazione cantine-autorimesse e accessori. L'accesso al Condominio si ha da Via Martiri delle Foibe 12 mentre l'ingresso carraio è posto al numero civico 10.

I quattro fabbricati sono collocati sul terreno in una composizione a “corte aperta” con un ampio spazio comune centrale sul quale gli appartamenti hanno l'affaccio principale dal soggiorno e dagli ampi balconi presenti.

Le parti comuni sono costituiti da zone a verde, spazi di sosta con panchine, area per gioco bambini oltre ad un campo gioco polifunzionale.

L'unità immobiliare adibita ad abitazione è posta a piano terzo e sottotetto dell'edificio 4 scala G costituita da – piano terzo: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni oltre ad un ampio balcone.

Il piano sottotetto, raggiungibile da scala interna, è costituito da un bagno oltre ad un locale non abitabile (senza permanenze di persone).

Completano la proposta un'autorimessa oltre ad una cantina posti entrambe a piano interrato.

Le finiture interne dell'appartamento risultano di tipo economico. La pavimentazione è costituita da piastrelle nelle zone a giorno e bagni, parquet nella zona notte.

Il bagno padronale è completo di wc, bidet, lavabo e vasca. Il bagno di servizio con wc, bidet, lavabo e doccia.

I serramenti esterni in legno doppio vetro e con protezione esterna costituita da tapparelle in pvc.

Le porte interne in legno di tipo a battente.

L'appartamento è dotato di un locale caldaia posto sul balcone a servizio dell'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria.

L'immobile nel complesso si presenta in buone condizioni.

Quasi la totalità degli appartamenti presenti nei 4 fabbricati presentano crepe in corrispondenza delle pavimentazioni (piastrelle) e in rari casi anche nelle pareti perimetrali dovuto all'assestamento del fabbricato.

Si sottolinea infine che il Condominio è colpito da colonie di piccioni. Per questo motivo il Comune di Cornate d'Adda ha emanato ordinanza in relazione alle numerose colonie di piccioni presenti nel territorio. Detta ordinanza ha lo scopo di tutelare la salute dei cittadini oltre a tutelare le aree private e pubbliche.

L'ordinanza ordina: ai proprietari di edifici di provvedere, a proprie cure e spese, a schermare con adeguati reti a maglie sottili le aperture permanenti di abitazioni; installare dissuasori sui punti di posa (cornicioni, terrazzi, pensiline, davanzali, ecc.) onde impedire lo stazionamento; mantenere perfettamente pulito da guano o piccioni morti, le zone sottostanti i fabbricati; effettuare periodicamente disinfestazioni per limitare la presenza di argas reflexus (zecca dei piccioni) e acari che possono pungere l'uomo. In particolare nel caso di zone a suo tempo colonizzate, la disinfestazione deve essere sempre effettuata.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto ha tenuto conto di tutto quanto sopra al fine di determinare il valore di mercato immobiliare.

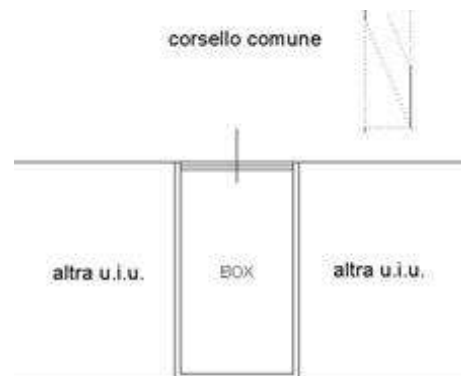
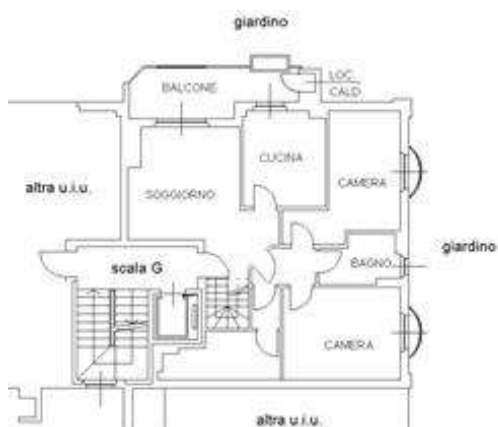


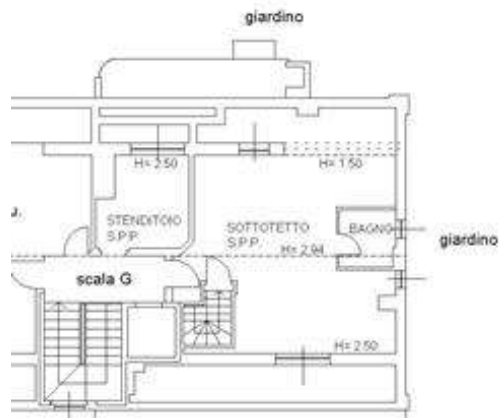
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento sub. 59 - piano terzo	90,73	x	100 %	=	90,73
appartamento sub. 59 - piano sottotetto	42,07	x	70 %	=	29,45
balconi	13,18	x	30 %	=	3,95
Totale:	145,98				124,13



**ACCESSORI:**

cantina, composto da unico locale. coerenze e confini da nord in senso orario: corridoio comune; altra u.i.; intercapedine comune; altra u.i.;

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
cantina	9,12	x	20 %	=	1,82
Totale:	9,12				1,82



box singolo, composto da unico locale.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 72 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA G. PUECHER, SC - CORNATE D'ADDA , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario: terrapieno; altra u.i.; corsello comune; altra u.i.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	17,39	x	50 %	=	8,70
Totale:	17,39				8,70

**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: 18/07/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 855/2013

Descrizione: Villa singola di mq. 182,50, su due p. f.t., piano terra con ingresso con taverna, scala di accesso al piano superiore, cucina, soggiorno, un bagno e locale caldaia con accesso dall'esterno; piano primo con 4 camere da letto, un bagno e due balconi. Annesso giardino e box singolo di mq. 7,50., 1

Indirizzo: Via Puecher, 2 Cornate D'Adda, MI

Superfici principali e secondarie: 182

Superfici accessorie:

Prezzo: 146.000,00 pari a 802,20 Euro/mq

Valore Ctu: 118.202,87 pari a: 649,47 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 118.000,00 pari a: 648,35 Euro/mq

Distanza: 172.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/12/2017

Fonte di informazione: CONCORDATO PREVENTIVO, 50/2012

Descrizione: Box di mq. 25, piano interrato., 3

Indirizzo: Via Matteotti, 59 Cornate D'Adda, MI

Superfici principali e secondarie: 25

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.500,00 pari a 340,00 Euro/mq

Valore Ctu: 15.000,00 pari a: 600,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 11.250,00 pari a: 450,00 Euro/mq

Distanza: 184.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/12/2017

Fonte di informazione: CONCORDATO PREVENTIVO, 50/2012

Descrizione: Box di mq. 25, piano interrato., 4

Indirizzo: Via Matteotti, 59 Cornate D'Adda, MI

Superfici principali e secondarie: 25

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.500,00 pari a 340,00 Euro/mq

Valore Ctu: 15.000,00 pari a: 600,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 11.250,00 pari a: 450,00 Euro/mq

Distanza: 184.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/02/2016

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 828/2011

Descrizione: Appartamento di mq. 76, 3 camere, disimpegno, wc e ripostiglio., 1

Indirizzo: Via Luigi Porta, 12 Cornate D'Adda, MI

Superfici principali e secondarie: 76

Superfici accessorie:

Prezzo: 34.900,00 pari a 459,21 Euro/mq

Valore Ctu: 109.536,00 pari a: 1.441,26 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 46.500,00 pari a: 611,84 Euro/mq

Distanza: 225.00 m

Numero Tentativi: 9

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/10/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 112/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 58,65, piano primo, soggiorno con angolo cottura e camino, camera, servizio igienico e disimpegno, con ripostiglio., 1

Indirizzo: Via Luigi Porta, 7 Cornate D'Adda, MI

Superfici principali e secondarie: 59

Superfici accessorie:

Prezzo: 36.000,00 pari a 610,17 Euro/mq

Valore Ctu: 50.000,00 pari a: 847,46 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 28.125,00 pari a: 476,69 Euro/mq

Distanza: 238.00 m

Numero Tentativi: 2

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Agenzia delle Entrate

Domanda: Abitazione di tipo civile - NORMALE

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.350,00

Rilevazione prezzi CCIAA

Domanda: Appartamenti recenti e ristrutturati

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.150,00

Borsino immobiliare

Domanda: Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo: 1.119,00

Valore massimo: 1.434,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di elaborare una perizia di stima dettata dai parametri richiesti dagli Standard Internazionali di Valutazione, il perito ha provveduto ad analizzare tutte le fonti che il mercato ci propone:

- *i prezzi di aggiudicazione derivanti dalle aste giudiziali svoltesi recentemente;*
- *annunci di vendita di immobili desumibili dai principali annunci immobiliari consultabili "online";*
- *le principali fonti di quotazioni di mercato - Banca dati Agenzia Entrate e listini CCIAA.*

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Perito ha analizzato dettagliatamente i vari parametri proposti al fine di giungere ad un valore di mercato il più probabile possibile, sulla scorta di quanto rilevato, tenendo conto della conservazione dell'immobile in ogni sua parte.

Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4, comma 1, punto 76) il "valore di mercato" come: «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

La superficie commerciale deriva dalla superficie lorda rapportata agli indici mercantili prescelti.

Infine, il sottoscritto Perito ritiene che, alla data della valutazione, si possa fare minor affidamento sulle transazioni immobiliari e sui dati di mercato pregressi per esprimere un'opinione di valore.

L'attuale situazione COVID-19 ci pone di fronte a circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio.

La valutazione considera pertanto "un'incertezza concreta" come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global.

Di conseguenza, alla valutazione deve essere attribuita una minore certezza e un più elevato livello di cautela rispetto a quanto normalmente necessario in normali condizioni di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	124,13	x	1.100,00	=	136.546,30
Valore superficie accessori:	10,52	x	1.100,00	=	11.570,90
					148.117,20

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 148.117,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 148.117,20**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima ha tenuto conto dello stato di conservazione complessivo dell'immobile, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione) nello stato di fatto e di diritto in cui i beni su descritti attualmente si trovano. 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, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle 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.

Il criterio di valutazione utilizzato per determinare il valore di mercato e il suo conseguente valore forzato di vendita risulta il metodo del confronto diretto che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento comparativo dell'immobile da valutare.

Il confronto è basato sulla media delle compravendite di immobili simili concluse recentemente.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cornate d'Adda, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati Agenzia Entrate - Borsino Immobiliare, ed inoltre: professionisti di zona

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	124,13	10,52	148.117,20	148.117,20
				148.117,20 €	148.117,20 €

Riduzione del 3% per lo stato di occupazione:	€ 4.443,52
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 150,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 143.523,68

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% 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:	€ 21.528,55
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:	€ 121.995,13

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 624/2021

LOTTO 16

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CORNATE D'ADDA VIA MARTIRI DELLE FOIBE 10-12, della superficie commerciale di **122,89** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento trilocale doppi servizi in contesto condominiale posto a piano terzo e sottotetto dell'edificio 4 scala G del Condominio "Residenza Prato Ballino" completo di cantina e autorimessa posti a piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3-4, scala G, ha un'altezza interna di cm 270. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 58 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: STRADA NORD, SC - CORNATE D'ADDA, piano: 3-4-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario in unico corpo: altra u.i. e parti comuni; prospetto su giardino su tre lati

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

A.1 **cantina**, composto da unico locale. coerenze e confini da nord in senso orario: intercapedine comune; corridoio comune; altra u.i.; intercapedine comune.

A.2 **box singolo**, composto da unico locale.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 73 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA PUECHER, SC - CORNATE D'ADDA , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario: altra u.i.; terrapieno; altra u.i.; corsello comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	122,89 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	10,71 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 138.523,15
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 117.744,68
Data della valutazione:	09/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 27/06/2019, con scadenza il 30/06/2023, registrato il 09/07/2019 a Ufficio

territoriale di PONTE SAN PIETRO ai nn. 1705 - serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 32000.

Si precisa che il contratto di locazione risulta opponibile alla procedura esecutiva.

Premesso ciò, il sottoscritto perito ha applicato una decurtazione, in percentuale al valore di mercato dell'immobile, per l'indisponibilità di occupazione del bene sino alla data di scadenza del contratto sopra citato.

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** annotata, stipulata il 18/04/2007 a firma di Notaio Roberto BANONE ai nn. 86284/17815 di repertorio, iscritta il 24/04/2007 a Milano 2 ai nn. 61636/15655, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: €11.400.000,00.

Importo capitale: €7.600.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a grava sul terreno di cui al foglio 9 particella 490.

A margine risultano: Annotazione ad iscrizione nn. 44774/6926 del 03/05/2012 derivante da frazionamento in quota del 23/02/2010 Notaio Roberto BANONE sede Milano n. di rep. 90515: - foglio 9 particella 490 sub. 30 quota n. 1 di €112.000,00 montane €168.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 144 - foglio 9 particella 490 sub. 32 quota n. 1 di €134.000,00 montane €201.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 142 - foglio 9 particella 490 sub. 17 quota n. 1 di €76.000,00 montane €114.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 80 - foglio 9 particella 490 sub. 27 quota n. 1 di €150.000,00 montane €225.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 92 - foglio 9 particella 490 sub. 28 quota n. 1 di €194.000,00 montane €291.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 108 - foglio 9 particella 490 sub. 29 quota n. 1 di €196.000,00 montane €294.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 91 - foglio 9 particella 490 sub. 46 quota n. 1 di €136.000,00 montane €204.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 146 - foglio 9 particella 490 sub. 49 quota n. 1 di €120.000,00 montane €180.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 77 - foglio 9 particella 490 sub. 50 quota n. 1 di €194.000,00 montane €291.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 112 - foglio 9 particella 490 sub. 51 quota n. 1 di €178.000,00 montane €267.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 151 - foglio 9 particella 490 sub. 42 quota n. 1 di €178.000,00 montane €26701.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 119 - foglio 9 particella 490 sub. 43 quota n. 1 di €192.000,00 montane €288.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 116 - foglio 9 particella 490 sub. 55 quota n. 1 di €145.000,00 montane €217.500,00 - foglio 9 particella 490 sub. 69 - foglio 9 particella 490 sub. 59 quota n. 1 di €192.000,00 montane €288.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 72 - foglio 9 particella 490 sub. 58 quota n. 1 di €194.000,00 montane €291.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 73 - foglio 9 particella 490 sub. 35 quota n. 1 di €183.000,00 montane €274.500,00 - foglio 9 particella 490 sub. 106 - foglio 9 particella 490 sub. 46 quota n. 1 di €136.000,00 montane €204.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 146 - foglio 9 particella 490 sub. 74 quota n. 1 di €168.000,00 montane €252.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 75 - foglio 9 particella 490 sub. 76 - foglio 9 particella 490 sub. 81 - foglio 9 particella 490 sub. 82 - foglio 9

particella 490 sub. 83 - foglio 9 particella 490 sub. 84 - foglio 9 particella 490 sub. 85 - foglio 9
particella 490 sub. 86 - foglio 9 particella 490 sub. 87 - foglio 9 particella 490 sub. 88 - foglio 9
particella 490 sub. 89 - foglio 9 particella 490 sub. 90 - foglio 9 particella 490 sub. 125

ipoteca , stipulata il 25/10/2017 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 10806/6817 di repertorio, iscritta il 27/10/2007 a Milano 2 ai nn. 129443/24012, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO.

Importo ipoteca: €517.112,20.

Importo capitale: €258.556,10.

La presente formalità colpisce tutti gli immobili pignorati (n. 40 immobili) oltre ad altri di cui agli identificativi catastali foglio 9 particella 490 sub. 159 - 701 - 702 - 703 - 704.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/09/2021 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 4210 di repertorio, trascritta il 28/09/2021 a Milano 2 ai nn. 135247/91784, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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:	€ 1.448,59
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€ 841,11
Millesimi condominiali:	18,754 - 1,098

Ulteriori avvertenze:

Si allega alla presente comunicazione ricevuta da parte dell'Amministratore Condominiale.

Si precisa

che il futuro aggiudicatario dovrà prendere contatti con l'Amministratore al fine di essere edotto dell'importo delle spese condominiali aggiornate e scadute (degli ultimi due esercizi) alla data di aggiudicazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/04/2007), con atto stipulato il 18/04/2007 a firma di Notaio Roberto BANONE ai nn. 86282/17814 di repertorio, trascritto il 24/04/2007 a Milano 2 ai nn. 61366/32712.

Si segnala trasferimento sede sociale del 21/06/2016 n. di rep. 7223/3106 Notaio Massimo D'Amore sede Vaprio D'Adda trascritto il 27/06/2016 nn. 73896/46643 da Trezzo sull'Adda a Milano.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 09/12/1965 fino al 18/04/2007), registrato il 19/02/1966 a Vimercate ai nn. 80 vol. 139, trascritto il 09/06/1967 ai nn. 34769/26040.

Risulta trascritta in data 28/01/2022 ai nn. 8814/6006 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Barone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10, in forza di denuncia di successione (dal 11/10/1978 fino al 18/04/2007), registrato il 09/04/1979 a Treviglio ai nn. 86 vol. 1979, trascritto il 23/09/1983 ai nn. 52868/42231.

Accettazione di eredità con beneficio d'inventario trascritta il 14/05/1980 nn. 28095/22943.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10, in forza di atto di divisione (dal 05/08/1982 fino al 18/04/2007), con atto stipulato il 05/06/1982 a firma di Notaio Alberto PEZZOLI ai nn. 8705/1221 di repertorio, trascritto il 05/07/1982 ai nn. 38833/31298

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/10, in forza di denuncia di successione (dal 26/02/1983 fino al 18/04/2007), registrato il 31/07/2001 a Milano 4 ai nn. 6009/90, trascritto il 12/02/2003 ai nn. 24639/16590.

Risulta trascritta in data 09/11/2021 ai nn. 158552/107869 accettazione di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/60, in forza di denuncia di successione (dal 20/08/1995 fino al 18/04/2007), registrato il 07/10/1998 ai nn. 12/153, trascritto il 26/03/1999 ai nn. 26798/18940.

Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61635/32714 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/60, in forza di denuncia di successione (dal 20/08/1995 fino al 18/04/2007), registrato il 07/10/1998 ai nn. 12/153, trascritto il 26/03/1999 ai nn. 26798/18940.

Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61635/32714 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 200/1000, in forza di denuncia di successione (dal 25/07/1996 fino al 18/04/2007), registrato il 24/01/1997 ai nn. 7/139, trascritto il 19/01/1998 ai nn. 3339/2610.

Il titolo è riferito solamente a immobili Cornate d'Adda foglio 9 particella 142 (ora particella 490)..

Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61634/32713 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il sottoscritto Perito ha provveduto a richiedere domanda di accesso atti presso il Comune di Cornate d'Adda in data 24/05/2022 riportando elenco pratiche edilizie richiedendo, inoltre, eventuali altre pratiche edilizie, per gli immobili oggetto della presente perizia, di cui non si conoscevano i riferimenti.

Premesso ciò, il Perito declina ogni responsabilità relativamente l'esistenza di altre pratiche edilizie non sottoposte e messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale in occasione dell'accesso atti effettuato in data 09/06/2022.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 36/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di edifici residenziali e formazione di viabilità nell'ambito del PIIC6 in Vicolo Crocette, presentata il 21/06/2006, rilasciata il 18/12/2006, agibilità del 16/06/2010.

Il presente PdC è stato volturato in data 17/07/2007.

Permesso di costruire in variante **N. 36-1/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica viabilità interna PIIC6, presentata il 08/02/2007 con il n. 2025 di protocollo, rilasciata il 09/10/2007 con il n. 14704 di protocollo

D.I.A. - denuncia di inizio attività **N. 36-2/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante per modifica profilo strada, presentata il 20/06/2008

D.I.A. - denuncia inizio attività **N. 36-3/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recinzione - modifica asse carraio sulla via Corda Molle, presentata il 12/12/2008

D.I.A. - denuncia di inizio attività N. **36-4/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera, presentata il 12/05/2009

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona B2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 15.3 delle N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: si precisa che i documenti catastali riportano la via di riferimento come "Strada Nord, sc" anziché via Martiri delle Foibe, 12

Le difformità sono regolarizzabili mediante: richiesta di variazione toponomastica da presentare all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Catasto

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

Costi di regolarizzazione:

- costi professionale per variazione catastale: €150,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CORNATE D'ADDA VIA MARTIRI DELLE FOIBE 10-12

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORNATE D'ADDA VIA MARTIRI DELLE FOIBE 10-12, della superficie commerciale di **122,89** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento trilocale doppi servizi in contesto condominiale posto a piano terzo e sottotetto dell'edificio 4 scala G del Condominio "Residenza Prato Ballino" completo di cantina e autorimessa posti a piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3-4, scala G, ha un'altezza interna di cm 270. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 58 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: STRADA NORD, SC - CORNATE D'ADDA, piano: 3-4-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario in unico corpo: altra u.i. e parti comuni; prospetto su giardino su tre lati

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.





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 scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista google maps



Vista edificio 4

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:

nella media ★★☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta in Via Martiri delle Foibe, 10/12 nel Comune di Cornate d'Adda (MB) in zona periferica.

Il Condominio denominato "Residenza Prato Ballino" è composto da 4 fabbricati "1-2-3-4" composti da 4-5 livelli f.t. a destinazione residenziale oltre ad un piano interrato a destinazione cantine-autorimesse e accessori. L'accesso al Condominio si ha da Via Martiri delle Foibe 12 mentre l'ingresso carraio è posto al numero civico 10.

I quattro fabbricati sono collocati sul terreno in una composizione a "corte aperta" con un ampio spazio comune centrale sul quale gli appartamenti hanno l'affaccio principale dal soggiorno e dagli ampi balconi presenti.

Le parti comuni sono costituiti da zone a verde, spazi di sosta con panchine, area per gioco bambini

oltre ad un campo gioco polifunzionale.

L'unità immobiliare adibita ad abitazione è posta a piano terzo e sottotetto dell'edificio 4 scala G costituita da – piano terzo: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni oltre ad un ampio balcone.

Il piano sottotetto, raggiungibile da scala interna, è costituito da un bagno oltre ad un locale non abitabile (senza permanenze di persone).

Completano la proposta un'autorimessa oltre ad una cantina posti entrambe a piano interrato.

Le finiture interne dell'appartamento risultano di tipo economico. La pavimentazione è costituita da piastrelle nelle zone a giorno e bagni, parquet nella zona notte.

Il bagno padronale è completo di wc, bidet, lavabo e vasca. Il bagno di servizio con wc, bidet, lavabo e doccia.

I serramenti esterni in legno doppio vetro e con protezione esterna costituita da tapparelle in pvc.

Le porte interne in legno di tipo a battente.

L'appartamento è dotato di un locale caldaia posto sul balcone a servizio dell'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria.

L'immobile nel complesso si presenta in sufficienti condizioni.

È necessaria una manutenzione generale ordinaria oltre ad una disinfestazione del balcone.

Il bagno posto a piano sottotetto risulta privo di sanitari.

Quasi la totalità degli appartamenti presenti nei 4 fabbricati presentano crepe in corrispondenza delle pavimentazioni (piastrelle) e in rari casi anche nelle pareti perimetrali dovuto all'assessamento del fabbricato.

Si sottolinea infine che il Condominio è colpito da colonie di piccioni. Per questo motivo il Comune di Cornate d'Adda ha emanato ordinanza in relazione alle numerose colonie di piccioni presenti nel territorio. Detta ordinanza ha lo scopo di tutelare la salute dei cittadini oltre a tutelare le aree private e pubbliche.

L'ordinanza ordina: ai proprietari di edifici di provvedere, a proprie cure e spese, a schermare con adeguati reti a maglie sottili le aperture permanenti di abitazioni; installare dissuasori sui punti di posa (cornicioni, terrazzi, pensiline, davanzali, ecc.) onde impedire lo stazionamento; mantenere perfettamente pulito da guano o piccioni morti, le zone sottostanti i fabbricati; effettuare periodicamente disinfestazioni per limitare la presenza di argas reflexus (zecca dei piccioni) e acari che possono pungere l'uomo. In particolare nel caso di zone a suo tempo colonizzate, la disinfestazione deve essere sempre effettuata.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto ha tenuto conto di tutto quanto sopra al fine di determinare il valore di mercato immobiliare.

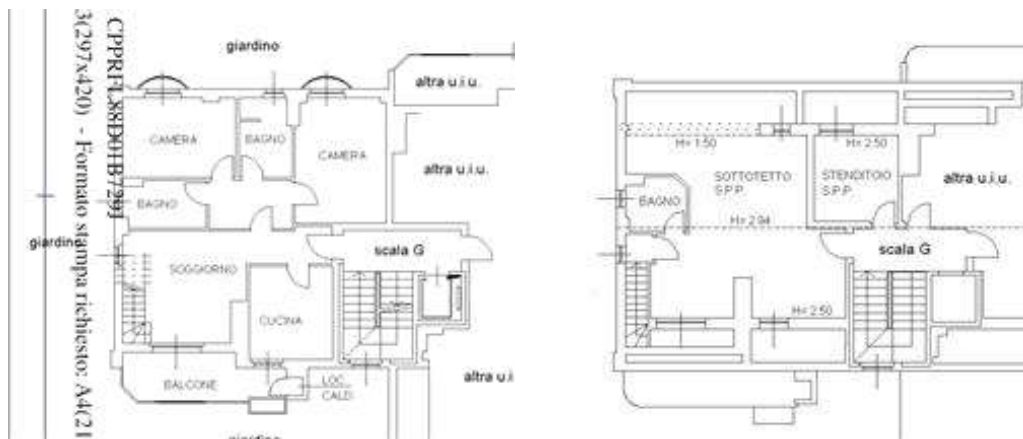


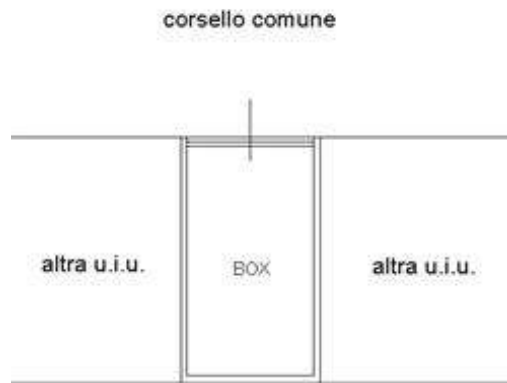
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento sub. 58 - piano terzo	91,70	x	100 %	=	91,70
appartamento sub. 58 - piano sottotetto	39,24	x	70 %	=	27,47
balconi	12,39	x	30 %	=	3,72
Totale:	143,33				122,89



**ACCESSORI:**

cantina, composto da unico locale. coerenze e confini da nord in senso orario: intercapedine comune; corridoio comune; altra u.i.; intercapedine comune.

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
cantina	9,31	x	20 %	=	1,86
Totale:	9,31				1,86



box singolo, composto da unico locale.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 73 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA PUECHER, SC - CORNATE D'ADDA , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario: altra u.i.; terrapieno; altra u.i.; corsello comune.

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
autorimessa	17,69	x	50 %	=	8,85
Totale:	17,69				8,85

**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: 18/07/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 855/2013

Descrizione: Villa singola di mq. 182,50, su due p. f.t., piano terra con ingresso con taverna, scala di accesso al piano superiore, cucina, soggiorno, un bagno e locale caldaia con accesso dall'esterno; piano primo con 4 camere da letto, un bagno e due balconi. Annesso giardino e box singolo di mq. 7,50., 1

Indirizzo: Via Puecher, 2 Cornate D'Adda, MI

Superfici principali e secondarie: 182

Superfici accessorie:

Prezzo: 146.000,00 pari a 802,20 Euro/mq

Valore Ctu: 118.202,87 pari a: 649,47 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 118.000,00 pari a: 648,35 Euro/mq

Distanza: 172.00 m
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 11/12/2017
Fonte di informazione: CONCORDATO PREVENTIVO, 50/2012
Descrizione: Box di mq. 25, piano interrato., 3
Indirizzo: Via Matteotti, 59 Cornate D'Adda, MI
Superfici principali e secondarie: 25
Superfici accessorie:
Prezzo: 8.500,00 pari a 340,00 Euro/mq
Valore Ctu: 15.000,00 pari a: 600,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 11.250,00 pari a: 450,00 Euro/mq
Distanza: 184.00 m
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 11/12/2017
Fonte di informazione: CONCORDATO PREVENTIVO, 50/2012
Descrizione: Box di mq. 25, piano interrato., 4
Indirizzo: Via Matteotti, 59 Cornate D'Adda, MI
Superfici principali e secondarie: 25
Superfici accessorie:
Prezzo: 8.500,00 pari a 340,00 Euro/mq
Valore Ctu: 15.000,00 pari a: 600,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 11.250,00 pari a: 450,00 Euro/mq
Distanza: 184.00 m
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 24/02/2016
Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 828/2011
Descrizione: Appartamento di mq. 76, 3 camere, disimpegno, wc e ripostiglio., 1
Indirizzo: Via Luigi Porta, 12 Cornate D'Adda, MI
Superfici principali e secondarie: 76
Superfici accessorie:
Prezzo: 34.900,00 pari a 459,21 Euro/mq
Valore Ctu: 109.536,00 pari a: 1.441,26 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 46.500,00 pari a: 611,84 Euro/mq
Distanza: 225.00 m

Numero Tentativi: 9

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/10/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 112/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 58,65, piano primo, soggiorno con angolo cottura e camino, camera, servizio igienico e disimpegno, con ripostiglio., 1

Indirizzo: Via Luigi Porta, 7 Cornate D'Adda, MI

Superfici principali e secondarie: 59

Superfici accessorie:

Prezzo: 36.000,00 pari a 610,17 Euro/mq

Valore Ctu: 50.000,00 pari a: 847,46 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 28.125,00 pari a: 476,69 Euro/mq

Distanza: 238.00 m

Numero Tentativi: 2

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Agenzia delle Entrate

Domanda: Abitazione di tipo civile - NORMALE

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.350,00

Rilevazione prezzi CCIAA

Domanda: Appartamenti recenti e ristrutturati

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.150,00

Borsino immobiliare

Domanda: Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo: 1.119,00

Valore massimo: 1.434,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di elaborare una perizia di stima dettata dai parametri richiesti dagli Standard Internazionali di Valutazione, il perito ha provveduto ad analizzare tutte le fonti che il mercato ci propone:

- *i prezzi di aggiudicazione derivanti dalle aste giudiziali svoltesi recentemente;*
- *annunci di vendita di immobili desumibili dai principali annunci immobiliari consultabili "online";*
- *le principali fonti di quotazioni di mercato - Banca dati Agenzia Entrate e listini CCIAA.*

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Perito ha analizzato dettagliatamente i vari parametri proposti al fine di giungere ad un valore di mercato il più probabile possibile, sulla scorta di quanto rilevato, tenendo conto della conservazione dell'immobile in ogni sua parte.

Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4, comma 1, punto 76) il "valore di mercato" come: «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere

soggette a costrizioni».

La superficie commerciale deriva dalla superficie lorda rapportata agli indici mercantili prescelti.

Infine, il sottoscritto Perito ritiene che, alla data della valutazione, si possa fare minor affidamento sulle transazioni immobiliari e sui dati di mercato pregressi per esprimere un'opinione di valore.

L'attuale situazione COVID-19 ci pone di fronte a circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio.

La valutazione considera pertanto "un'incertezza concreta" come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global.

Di conseguenza, alla valutazione deve essere attribuita una minore certezza e un più elevato livello di cautela rispetto a quanto normalmente necessario in normali condizioni di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	122,89	x	1.100,00	=	135.173,50
Valore superficie accessori:	10,71	x	1.100,00	=	11.777,70
					146.951,20

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione per piastrelle rotte oltre alla mancanza dei sanitari del bagno piano sottotetto	-2.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 144.451,20
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 144.451,20

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima ha tenuto conto dello stato di conservazione complessivo dell'immobile, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione) nello stato di fatto e di diritto in cui i beni su descritti attualmente si trovano. 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, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle 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.

Il criterio di valutazione utilizzato per determinare il valore di mercato e il suo conseguente valore forzato di vendita risulta il metodo del confronto diretto che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento comparativo dell'immobile da valutare.

Il confronto è basato sulla media delle compravendite di immobili simili concluse recentemente.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cornate d'Adda, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati Agenzia Entrate - Borsino Immobiliare, ed inoltre: professionisti di zona

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	122,89	10,71	144.451,20	144.451,20
				144.451,20 €	144.451,20 €

Riduzione del 4% per lo stato di occupazione:	€ 5.778,05
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 150,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 138.523,15

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% 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:	€ 20.778,47
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:	€ 117.744,68

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 624/2021

LOTTO 17

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a CORNATE D'ADDA VIA MARTIRI DELLE FOIBE 10, della superficie commerciale di **8,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di box singolo in contesto condominiale posto a piano interrato sito nel del Condominio "Residenza Prato Ballino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di cm 250. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 81 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: STRADA NORD, SC - CORNATE D'ADDA, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario: altra u.i.; terrapieno; altra u.i., corsello comune

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	8,75 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 9.475,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.053,75
Data della valutazione:	09/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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** annotata, stipulata il 18/04/2007 a firma di Notaio Roberto BANONE ai nn. 86284/17815 di repertorio, iscritta il 24/04/2007 a Milano 2 ai nn. 61636/15655, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: €11.400.000,00.

Importo capitale: €7.600.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a grava sul terreno di cui al foglio 9 particella 490.

A margine risultano: Annotazione ad iscrizione nn. 44774/6926 del 03/05/2012 derivante da frazionamento in quota del 23/02/2010 Notaio Roberto BANONE sede Milano n. di rep. 90515: - foglio 9 particella 490 sub. 30 quota n. 1 di €112.000,00 montane €168.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 144 - foglio 9 particella 490 sub. 32 quota n. 1 di €134.000,00 montane €201.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 142 - foglio 9 particella 490 sub. 17 quota n. 1 di €76.000,00 montane €114.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 80 - foglio 9 particella 490 sub. 27 quota n. 1 di €150.000,00 montane €225.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 92 - foglio 9 particella 490 sub. 28 quota n. 1 di €194.000,00 montane €291.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 108 - foglio 9 particella 490 sub. 29 quota n. 1 di €196.000,00 montane €294.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 91 - foglio 9 particella 490 sub. 46 quota n. 1 di €136.000,00 montane €204.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 146 - foglio 9 particella 490 sub. 49 quota n. 1 di €120.000,00 montane €180.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 77 - foglio 9 particella 490 sub. 50 quota n. 1 di €194.000,00 montane €291.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 112 - foglio 9 particella 490 sub. 51 quota n. 1 di €178.000,00 montane €267.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 151 - foglio 9 particella 490 sub. 42 quota n. 1 di €178.000,00 montane €26701.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 119 - foglio 9 particella 490 sub. 43 quota n. 1 di €192.000,00 montane €288.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 116 - foglio 9 particella 490 sub. 55 quota n. 1 di €145.000,00 montane €217.500,00 - foglio 9 particella 490 sub. 69 - foglio 9 particella 490 sub. 59 quota n. 1 di €192.000,00 montane €288.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 72 - foglio 9 particella 490 sub. 58 quota n. 1 di €194.000,00 montane €291.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 73 - foglio 9 particella 490 sub. 35 quota n. 1 di €183.000,00 montane €274.500,00 - foglio 9 particella 490 sub. 106 - foglio 9 particella 490 sub. 46 quota n. 1 di €136.000,00 montane €204.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 146 - foglio 9 particella 490 sub. 74 quota n. 1 di €168.000,00 montane €252.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 75 - foglio 9 particella 490 sub. 76 - foglio 9 particella 490 sub. 81 - foglio 9 particella 490 sub. 82 - foglio 9 particella 490 sub. 83 - foglio 9 particella 490 sub. 84 - foglio 9 particella 490 sub. 85 - foglio 9 particella 490 sub. 86 - foglio 9 particella 490 sub. 87 - foglio 9 particella 490 sub. 88 - foglio 9 particella 490 sub. 89 - foglio 9 particella 490 sub. 90 - foglio 9 particella 490 sub. 125

ipoteca , stipulata il 25/10/2017 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 10806/6817 di repertorio, iscritta il 27/10/2007 a Milano 2 ai nn. 129443/24012, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO.

Importo ipoteca: €517.112,20.

Importo capitale: €258.556,10.

La presente formalità colpisce tutti gli immobili pignorati (n. 40 immobili) oltre ad altri di cui agli identificativi catastali foglio 9 particella 490 sub. 159 - 701 - 702 - 703 - 704.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/09/2021 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 4210 di repertorio, trascritta il 28/09/2021 a Milano 2 ai nn. 135247/91784, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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:	€ 123,19
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 57,31
Millesimi condominiali:	1,220

Ulteriori avvertenze:

Si allega alla presente comunicazione ricevuta da parte dell'Amministratore Condominiale.

Si precisa

che il futuro aggiudicatario dovrà prendere contatti con l'Amministratore al fine di essere edotto dell'importo delle spese condominiali aggiornate e scadute (degli ultimi due esercizi) alla data di aggiudicazione.

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

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/04/2007), con atto stipulato il 18/04/2007 a firma di Notaio Roberto BANONE ai nn. 86282/17814 di repertorio, trascritto il 24/04/2007 a Milano 2 ai nn. 61366/32712.

Si segnala trasferimento sede sociale del 21/06/2016 n. di rep. 7223/3106 Notaio Massimo D'Amore sede Vaprio D'Adda trascritto il 27/06/2016 nn. 73896/46643 da Trezzo sull'Adda a Milano.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 09/12/1965 fino al 18/04/2007), registrato il 19/02/1966 a Vimercate ai nn. 80 vol. 139, trascritto il 09/06/1967 ai nn. 34769/26040.

Risulta trascritta in data 28/01/2022 ai nn. 8814/6006 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Barone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10, in forza di denuncia di successione (dal 11/10/1978 fino al 18/04/2007), registrato il 09/04/1979 a Treviglio ai nn. 86 vol. 1979, trascritto il 23/09/1983 ai nn. 52868/42231.

Accettazione di eredità con beneficio d'inventario trascritta il 14/05/1980 nn. 28095/22943.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10, in forza di atto di divisione (dal 05/08/1982 fino al 18/04/2007), con atto stipulato il 05/06/1982 a firma di Notaio Alberto PEZZOLI ai nn. 8705/1221 di repertorio, trascritto il 05/07/1982 ai nn. 38833/31298

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/10, in forza di denuncia di successione (dal 26/02/1983 fino al 18/04/2007), registrato il 31/07/2001 a Milano 4 ai nn. 6009/90, trascritto il 12/02/2003 ai nn. 24639/16590.

Risulta trascritta in data 09/11/2021 ai nn. 158552/107869 accettazione di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/60, in forza di denuncia di successione (dal 20/08/1995 fino al 18/04/2007), registrato il 07/10/1998 ai nn. 12/153, trascritto il 26/03/1999 ai nn. 26798/18940.

Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61635/32714 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/60, in forza di denuncia di successione (dal 20/08/1995

fino al 18/04/2007), registrato il 07/10/1998 ai nn. 12/153, trascritto il 26/03/1999 ai nn. 26798/18940. Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61635/32714 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 200/1000, in forza di denuncia di successione (dal 25/07/1996 fino al 18/04/2007), registrato il 24/01/1997 ai nn. 7/139, trascritto il 19/01/1998 ai nn. 3339/2610.

Il titolo è riferito solamente a immobili Cornate d'Adda foglio 9 particella 142 (ora particella 490)..

Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61634/32713 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il sottoscritto Perito ha provveduto a richiedere domanda di accesso atti presso il Comune di Cornate d'Adda in data 24/05/2022 riportando elenco pratiche edilizie richiedendo, inoltre, eventuali altre pratiche edilizie, per gli immobili oggetto della presente perizia, di cui non si conoscevano i riferimenti.

Premesso ciò, il Perito declina ogni responsabilità relativamente l'esistenza di altre pratiche edilizie non sottoposte e messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale in occasione dell'accesso atti effettuato in data 09/06/2022.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **36/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di edifici residenziali e formazione di viabilità nell'ambito del PIIC6 in Vicolo Crocette, presentata il 21/06/2006, rilasciata il 18/12/2006, agibilità del 16/06/2010.

Il presente PdC è stato volturato in data 17/07/2007.

Permesso di costruire in variante N. **36-1/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica viabilità interna PIIC6, presentata il 08/02/2007 con il n. 2025 di protocollo, rilasciata il 09/10/2007 con il n. 14704 di protocollo

D.I.A. - denuncia di inizio attività N. **36-2/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante per modifica profilo strada, presentata il 20/06/2008

D.I.A. - denuncia inizio attività N. **36-3/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recinzione - modifica asso carraio sulla via Corda Molle, presentata il 12/12/2008

D.I.A. - denuncia di inizio attività N. **36-4/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera, presentata il 12/05/2009

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona B2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 15.3 delle N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: si precisa che i documenti catastali riportano la via di riferimento come "Strada Nord, sc" anziché via Martiri delle Foibe, 10

Le difformità sono regolarizzabili mediante: richiesta di variazione toponomastica da presentare

all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Catasto
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- costi professionale per variazione catastale: €150,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CORNATE D'ADDA VIA MARTIRI DELLE FOIBE 10

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a CORNATE D'ADDA VIA MARTIRI DELLE FOIBE 10, della superficie commerciale di **8,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di box singolo in contesto condominiale posto a piano interrato sito nel del Condominio "Residenza Prato Ballino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di cm 250. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 81 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: STRADA NORD, SC - CORNATE D'ADDA, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario: altra u.i.; terrapieno; altra u.i., corsello comune

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.



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 scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista google maps

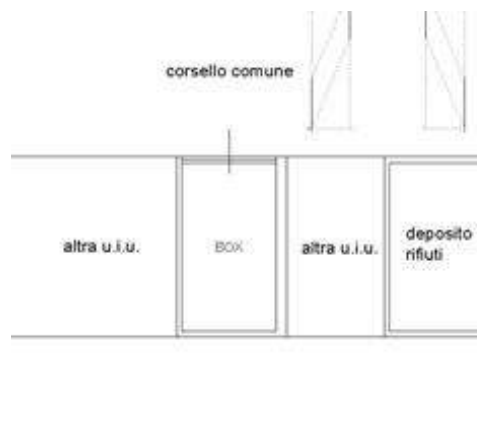
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa - sub. 81	17,50	x	50 %	=	8,75
Totale:	17,50				8,75

**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: 18/07/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 855/2013

Descrizione: Villa singola di mq. 182,50, su due p. f.t., piano terra con ingresso con taverna, scala di accesso al piano superiore, cucina, soggiorno, un bagno e locale caldaia con accesso dall'esterno; piano primo con 4 camere da letto, un bagno e due balconi. Annesso giardino e box singolo di mq. 7,50., 1

Indirizzo: Via Puecher, 2 Cornate D'Adda, MI

Superfici principali e secondarie: 182

Superfici accessorie:

Prezzo: 146.000,00 pari a 802,20 Euro/mq

Valore Ctu: 118.202,87 pari a: 649,47 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 118.000,00 pari a: 648,35 Euro/mq

Distanza: 172.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/12/2017

Fonte di informazione: CONCORDATO PREVENTIVO, 50/2012

Descrizione: Box di mq. 25, piano interrato., 3

Indirizzo: Via Matteotti, 59 Cornate D'Adda, MI

Superfici principali e secondarie: 25

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.500,00 pari a 340,00 Euro/mq

Valore Ctu: 15.000,00 pari a: 600,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 11.250,00 pari a: 450,00 Euro/mq

Distanza: 184.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/12/2017

Fonte di informazione: CONCORDATO PREVENTIVO, 50/2012

Descrizione: Box di mq. 25, piano interrato., 4

Indirizzo: Via Matteotti, 59 Cornate D'Adda, MI

Superfici principali e secondarie: 25

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.500,00 pari a 340,00 Euro/mq

Valore Ctu: 15.000,00 pari a: 600,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 11.250,00 pari a: 450,00 Euro/mq

Distanza: 184.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/02/2016

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 828/2011

Descrizione: Appartamento di mq. 76, 3 camere, disimpegno, wc e ripostiglio., 1

Indirizzo: Via Luigi Porta, 12 Cornate D'Adda, MI

Superfici principali e secondarie: 76

Superfici accessorie:

Prezzo: 34.900,00 pari a 459,21 Euro/mq

Valore Ctu: 109.536,00 pari a: 1.441,26 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 46.500,00 pari a: 611,84 Euro/mq

Distanza: 225.00 m

Numero Tentativi: 9

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/10/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 112/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 58,65, piano primo, soggiorno con angolo cottura e camino, camera, servizio igienico e disimpegno, con ripostiglio., 1

Indirizzo: Via Luigi Porta, 7 Cornate D'Adda, MI

Superfici principali e secondarie: 59

Superfici accessorie:

Prezzo: 36.000,00 pari a 610,17 Euro/mq

Valore Ctu: 50.000,00 pari a: 847,46 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 28.125,00 pari a: 476,69 Euro/mq

Distanza: 238.00 m

Numero Tentativi: 2

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Agenzia delle Entrate

Domanda: Abitazione di tipo civile - NORMALE

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.350,00

Rilevazione prezzi CCIAA

Domanda: Appartamenti recenti e ristrutturati

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.150,00

Borsino immobiliare

Domanda: Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo: 1.119,00

Valore massimo: 1.434,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di elaborare una perizia di stima dettata dai parametri richiesti dagli Standard Internazionali di Valutazione, il perito ha provveduto ad analizzare tutte le fonti che il mercato ci propone:

- *i prezzi di aggiudicazione derivanti dalle aste giudiziali svoltesi recentemente;*
- *annunci di vendita di immobili desumibili dai principali annunci immobiliari*

consultabili "online";

- le principali fonti di quotazioni di mercato - Banca dati Agenzia Entrate e listini CCIAA.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Perito ha analizzato dettagliatamente i vari parametri proposti al fine di giungere ad un valore di mercato il più probabile possibile, sulla scorta di quanto rilevato, tenendo conto della conservazione dell'immobile in ogni sua parte.

Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4, comma 1, punto 76) il "valore di mercato" come: «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

La superficie commerciale deriva dalla superficie lorda rapportata agli indici mercantili prescelti.

Infine, il sottoscritto Perito ritiene che, alla data della valutazione, si possa fare minor affidamento sulle transazioni immobiliari e sui dati di mercato pregressi per esprimere un'opinione di valore.

L'attuale situazione COVID-19 ci pone di fronte a circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio.

La valutazione considera pertanto "un'incertezza concreta" come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global.

Di conseguenza, alla valutazione deve essere attribuita una minore certezza e un più elevato livello di cautela rispetto a quanto normalmente necessario in normali condizioni di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	8,75	x	1.100,00	=	9.625,00
-------------------------------	------	---	----------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 9.625,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 9.625,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima ha tenuto conto dello stato di conservazione complessivo dell'immobile, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione) nello stato di fatto e di diritto in cui i beni su descritti attualmente si trovano. 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, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle 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.

Il criterio di valutazione utilizzato per determinare il valore di mercato e il suo conseguente valore forzato di vendita risulta il metodo del confronto diretto che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento comparativo dell'immobile da valutare.

Il confronto è basato sulla media delle compravendite di immobili simili concluse recentemente.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cornate d'Adda, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare

Banca dati Agenzia Entrate - Borsino Immobiliare, ed inoltre: professionisti di zona

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	box singolo	8,75	0,00	9.625,00	9.625,00
				9.625,00 €	9.625,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 150,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 9.475,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€ 1.421,25**

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: **€ 8.053,75**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 624/2021

LOTTO 18

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a CORNATE D'ADDA VIA MARTIRI DELLE FOIBE 10, della superficie commerciale di **8,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di box singolo in contesto condominiale posto a piano interrato sito nel del Condominio "Residenza Prato Ballino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di cm 250. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 85 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: STRADA NORD, SC - CORNATE D'ADDA, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario: altra u.i.; terrapieno; altra u.i.; corsello comune

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	8,88 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.538,63
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.257,83
Data della valutazione:	09/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 3+1, stipulato il 21/03/2021, con scadenza il 31/03/2024, registrato il 15/03/2021 a Ufficio territoriale di PONTE SAN PIETRO ai nn. 694 - serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 720.

Si precisa che il contratto di locazione risulta opponibile alla procedura esecutiva.

Premesso ciò, il sottoscritto perito ha applicato una decurtazione, in percentuale al valore di mercato dell'immobile, per l'indisponibilità di occupazione del bene sino alla data di scadenza del contratto sopra citato.

Il medesimo contratto di locazione comprende anche l'immobile di cui al sub. 88 corrispondente al lotto n. 22 della presente perizia.

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** annotata, stipulata il 18/04/2007 a firma di Notaio Roberto BANONE ai nn. 86284/17815 di repertorio, iscritta il 24/04/2007 a Milano 2 ai nn. 61636/15655, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: €11.400.000,00.

Importo capitale: €7.600.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a grava sul terreno di cui al foglio 9 particella 490.

A margine risultano: Annotazione ad iscrizione nn. 44774/6926 del 03/05/2012 derivante da frazionamento in quota del 23/02/2010 Notaio Roberto BANONE sede Milano n. di rep. 90515: - foglio 9 particella 490 sub. 30 quota n. 1 di €112.000,00 montane €168.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 144 - foglio 9 particella 490 sub. 32 quota n. 1 di €134.000,00 montane €201.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 142 - foglio 9 particella 490 sub. 17 quota n. 1 di €76.000,00 montane €114.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 80 - foglio 9 particella 490 sub. 27 quota n. 1 di €150.000,00 montane €225.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 92 - foglio 9 particella 490 sub. 28 quota n. 1 di €194.000,00 montane €291.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 108 - foglio 9 particella 490 sub. 29 quota n. 1 di €196.000,00 montane €294.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 91 - foglio 9 particella 490 sub. 46 quota n. 1 di €136.000,00 montane €204.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 146 - foglio 9 particella 490 sub. 49 quota n. 1 di €120.000,00 montane €180.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 77 - foglio 9 particella 490 sub. 50 quota n. 1 di €194.000,00 montane €291.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 112 - foglio 9 particella 490 sub. 51 quota n. 1 di €178.000,00 montane €267.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 151 - foglio 9 particella 490 sub. 42 quota n. 1 di €178.000,00 montane €267.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 119 - foglio 9 particella 490 sub. 43 quota n. 1 di €192.000,00 montane €288.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 116 - foglio 9 particella 490 sub. 55 quota n. 1 di €145.000,00 montane €217.500,00 - foglio 9 particella 490 sub. 69 - foglio 9 particella 490 sub. 59 quota n. 1 di €192.000,00 montane €288.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 72 - foglio 9 particella 490 sub. 58 quota n. 1 di €194.000,00 montane €291.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 73 - foglio 9 particella 490 sub. 35 quota n. 1 di €183.000,00 montane €274.500,00 - foglio 9 particella 490 sub. 106 - foglio 9 particella 490 sub. 46 quota n. 1 di €136.000,00 montane €204.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 146 - foglio 9 particella 490 sub. 74 quota n. 1 di €168.000,00 montane €252.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 75 - foglio 9 particella 490 sub. 76 - foglio 9 particella 490 sub. 81 - foglio 9 particella 490 sub. 82 - foglio 9 particella 490 sub. 83 - foglio 9 particella 490 sub. 84 - foglio 9 particella 490 sub. 85 - foglio 9 particella 490 sub. 86 - foglio 9 particella 490 sub. 87 - foglio 9 particella 490 sub. 88 - foglio 9 particella 490 sub. 89 - foglio 9 particella 490 sub. 90 - foglio 9 particella 490 sub. 125

ipoteca , stipulata il 25/10/2017 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 10806/6817 di repertorio, iscritta il 27/10/2007 a Milano 2 ai nn. 129443/24012, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO.

Importo ipoteca: €517.112,20.

Importo capitale: €258.556,10.

La presente formalità colpisce tutti gli immobili pignorati (n. 40 immobili) oltre ad altri di cui agli identificativi catastali foglio 9 particella 490 sub. 159 - 701 - 702 - 703 - 704.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/09/2021 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 4210 di repertorio, trascritta il 28/09/2021 a Milano 2 ai nn. 135247/91784, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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:	€ 120,65
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 37,42
Millesimi condominiali:	1,159
Ulteriori avvertenze:	

Si allega alla presente comunicazione ricevuta da parte dell'Amministratore Condominiale.

Si precisa

che il futuro aggiudicatario dovrà prendere contatti con l'Amministratore al fine di essere edotto dell'importo delle spese condominiali aggiornate e scadute (degli ultimi due esercizi) alla data di aggiudicazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/04/2007), con atto stipulato il 18/04/2007 a firma di Notaio Roberto BANONE ai nn. 86282/17814 di repertorio, trascritto il 24/04/2007 a Milano 2 ai nn. 61366/32712.

Si segnala trasferimento sede sociale del 21/06/2016 n. di rep. 7223/3106 Notaio Massimo D'Amore sede Vaprio D'Adda trascritto il 27/06/2016 nn. 73896/46643 da Trezzo sull'Adda a Milano.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 09/12/1965 fino al 18/04/2007), registrato il 19/02/1966 a Vimercate ai nn. 80 vol. 139, trascritto il 09/06/1967 ai nn. 34769/26040.

Risulta trascritta in data 28/01/2022 ai nn. 8814/6006 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Barone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10, in forza di denuncia di successione (dal 11/10/1978 fino al 18/04/2007), registrato il 09/04/1979 a Treviglio ai nn. 86 vol. 1979, trascritto il 23/09/1983 ai nn. 52868/42231.

Accettazione di eredità con beneficio d'inventario trascritta il 14/05/1980 nn. 28095/22943.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10, in forza di atto di divisione (dal 05/08/1982 fino al 18/04/2007), con atto stipulato il 05/06/1982 a firma di Notaio Alberto PEZZOLI ai nn. 8705/1221 di repertorio, trascritto il 05/07/1982 ai nn. 38833/31298

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/10, in forza di denuncia di successione (dal 26/02/1983 fino al 18/04/2007), registrato il 31/07/2001 a Milano 4 ai nn. 6009/90, trascritto il 12/02/2003 ai nn. 24639/16590.

Risulta trascritta in data 09/11/2021 ai nn. 158552/107869 accettazione di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/60, in forza di denuncia di successione (dal 20/08/1995 fino al 18/04/2007), registrato il 07/10/1998 ai nn. 12/153, trascritto il 26/03/1999 ai nn. 26798/18940.

Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61635/32714 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/60, in forza di denuncia di successione (dal 20/08/1995 fino al 18/04/2007), registrato il 07/10/1998 ai nn. 12/153, trascritto il 26/03/1999 ai nn. 26798/18940.

Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61635/32714 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 200/1000, in forza di denuncia di successione (dal 25/07/1996 fino al 18/04/2007), registrato il 24/01/1997 ai nn. 7/139, trascritto il 19/01/1998 ai nn. 3339/2610.

Il titolo è riferito solamente a immobili Cornate d'Adda foglio 9 particella 142 (ora particella 490)..

Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61634/32713 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il sottoscritto Perito ha provveduto a richiedere domanda di accesso atti presso il Comune di Cornate d'Adda in data 24/05/2022 riportando elenco pratiche edilizie richiedendo, inoltre, eventuali altre pratiche edilizie, per gli immobili oggetto della presente perizia, di cui non si conoscevano i riferimenti.

Premesso ciò, il Perito declina ogni responsabilità relativamente l'esistenza di altre pratiche edilizie non sottoposte e messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale in occasione dell'accesso atti effettuato in data 09/06/2022.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 36/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di edifici residenziali e formazione di viabilità nell'ambito del PIIC6 in Vicolo Crocette, presentata il 21/06/2006, rilasciata il 18/12/2006, agibilità del 16/06/2010.

Il presente PdC è stato volturato in data 17/07/2007.

Permesso di costruire in variante **N. 36-1/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica viabilità interna PIIC6, presentata il 08/02/2007 con il n. 2025 di protocollo, rilasciata il 09/10/2007 con il n. 14704 di protocollo

D.I.A. - denuncia di inizio attività **N. 36-2/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante per modifica profilo strada, presentata il 20/06/2008

D.I.A. - denuncia inizio attività **N. 36-3/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recinzione - modifica asso carraio sulla via Corda Molle, presentata il 12/12/2008

D.I.A. - denuncia di inizio attività **N. 36-4/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera, presentata il 12/05/2009

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona B2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 15.3 delle N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: si precisa che i documenti catastali riportano la via di riferimento come "Strada Nord, sc" anziché via Martiri delle Foibe, 10

Le difformità sono regolarizzabili mediante: richiesta di variazione toponomastica da presentare all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Catasto

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

Costi di regolarizzazione:

- costi professionale per variazione catastale: €150,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CORNATE D'ADDA VIA MARTIRI DELLE FOIBE 10

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a CORNATE D'ADDA VIA MARTIRI DELLE FOIBE 10, della superficie commerciale di **8,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di box singolo in contesto condominiale posto a piano interrato sito nel del Condominio "Residenza Prato Ballino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di cm 250. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 85 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: STRADA NORD, SC - CORNATE D'ADDA, piano: S1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario: altra u.i.; terrapieno; altra u.i.; corsello comune

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.



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 scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista google maps

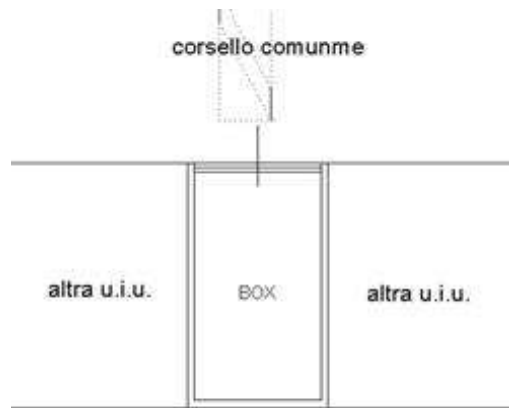
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa - sub. 85	17,75	x	50 %	=	8,88
Totale:	17,75				8,88



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: 18/07/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 855/2013

Descrizione: Villa singola di mq. 182,50, su due p. f.t., piano terra con ingresso con taverna, scala di accesso al piano superiore, cucina, soggiorno, un bagno e locale caldaia con accesso dall'esterno; piano primo con 4 camere da letto, un bagno e due balconi. Annesso giardino e box singolo di mq. 7,50., 1

Indirizzo: Via Puecher, 2 Cornate D'Adda, MI

Superfici principali e secondarie: 182

Superfici accessorie:

Prezzo: 146.000,00 pari a 802,20 Euro/mq

Valore Ctu: 118.202,87 pari a: 649,47 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 118.000,00 pari a: 648,35 Euro/mq

Distanza: 172.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/12/2017

Fonte di informazione: CONCORDATO PREVENTIVO, 50/2012

Descrizione: Box di mq. 25, piano interrato., 3

Indirizzo: Via Matteotti, 59 Cornate D'Adda, MI

Superfici principali e secondarie: 25
Superfici accessorie:
Prezzo: 8.500,00 pari a 340,00 Euro/mq
Valore Ctu: 15.000,00 pari a: 600,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 11.250,00 pari a: 450,00 Euro/mq
Distanza: 184.00 m
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 11/12/2017
Fonte di informazione: CONCORDATO PREVENTIVO, 50/2012
Descrizione: Box di mq. 25, piano interrato., 4
Indirizzo: Via Matteotti, 59 Cornate D'Adda, MI
Superfici principali e secondarie: 25
Superfici accessorie:
Prezzo: 8.500,00 pari a 340,00 Euro/mq
Valore Ctu: 15.000,00 pari a: 600,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 11.250,00 pari a: 450,00 Euro/mq
Distanza: 184.00 m
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 24/02/2016
Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 828/2011
Descrizione: Appartamento di mq. 76, 3 camere, disimpegno, wc e ripostiglio., 1
Indirizzo: Via Luigi Porta, 12 Cornate D'Adda, MI
Superfici principali e secondarie: 76
Superfici accessorie:
Prezzo: 34.900,00 pari a 459,21 Euro/mq
Valore Ctu: 109.536,00 pari a: 1.441,26 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 46.500,00 pari a: 611,84 Euro/mq
Distanza: 225.00 m
Numero Tentativi: 9

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 18/10/2017
Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 112/2015
Descrizione: Appartamento di mq. 58,65, piano primo, soggiorno con angolo cottura e camino, camera, servizio igienico e disimpegno, con ripostiglio., 1
Indirizzo: Via Luigi Porta, 7 Cornate D'Adda, MI
Superfici principali e secondarie: 59

Superfici accessorie:

Prezzo: 36.000,00 pari a 610,17 Euro/mq

Valore Ctu: 50.000,00 pari a: 847,46 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 28.125,00 pari a: 476,69 Euro/mq

Distanza: 238.00 m

Numero Tentativi: 2

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Agenzia delle Entrate

Domanda: Abitazione di tipo civile - NORMALE

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.350,00

Rilevazione prezzi CCIAA

Domanda: Appartamenti recenti e ristrutturati

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.150,00

Borsino immobiliare

Domanda: Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo: 1.119,00

Valore massimo: 1.434,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di elaborare una perizia di stima dettata dai parametri richiesti dagli Standard Internazionali di Valutazione, il perito ha provveduto ad analizzare tutte le fonti che il mercato ci propone:

- *i prezzi di aggiudicazione derivanti dalle aste giudiziali svoltesi recentemente;*
- *annunci di vendita di immobili desumibili dai principali annunci immobiliari consultabili "online";*
- *le principali fonti di quotazioni di mercato - Banca dati Agenzia Entrate e listini CCIAA.*

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Perito ha analizzato dettagliatamente i vari parametri proposti al fine di giungere ad un valore di mercato il più probabile possibile, sulla scorta di quanto rilevato, tenendo conto della conservazione dell'immobile in ogni sua parte.

Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4, comma 1, punto 76) il "valore di mercato" come: «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

La superficie commerciale deriva dalla superficie lorda rapportata agli indici mercantili prescelti.

Infine, il sottoscritto Perito ritiene che, alla data della valutazione, si possa fare minor affidamento sulle transazioni immobiliari e sui dati di mercato pregressi per esprimere un'opinione di valore.

L'attuale situazione COVID-19 ci pone di fronte a circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio.

La valutazione considera pertanto "un'incertezza concreta" come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global.

Di conseguenza, alla valutazione deve essere attribuita una minore certezza e un più elevato livello di cautela rispetto a quanto normalmente necessario in normali condizioni di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 8,88 x 1.100,00 = **9.762,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 9.762,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 9.762,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima ha tenuto conto dello stato di conservazione complessivo dell'immobile, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione) nello stato di fatto e di diritto in cui i beni su descritti attualmente si trovano. 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, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle 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.

Il criterio di valutazione utilizzato per determinare il valore di mercato e il suo conseguente valore forzato di vendita risulta il metodo del confronto diretto che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento comparativo dell'immobile da valutare.

Il confronto è basato sulla media delle compravendite di immobili simili concluse recentemente.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cornate d'Adda, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati Agenzia Entrate - Borsino Immobiliare, ed inoltre: professionisti di zona

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	box singolo	8,88	0,00	9.762,50	9.762,50
				9.762,50 €	9.762,50 €

Riduzione del **11%** per lo stato di occupazione: **€ 1.073,88**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 150,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 8.538,63**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€ 1.280,79**

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: **€ 7.257,83**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 624/2021

LOTTO 19

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a CORNATE D'ADDA VIA MARTIRI DELLE FOIBE 10, della superficie commerciale di **8,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di box singolo in contesto condominiale posto a piano interrato sito nel del Condominio "Residenza Prato Ballino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di cm 250. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 84 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: STRADA NORD, SC - CORNATE D'ADDA, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario: altra u.i.; terrapieno; altra u.i., corsello comune

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	8,88 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 9.112,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.745,63
Data della valutazione:	09/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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** annotata, stipulata il 18/04/2007 a firma di Notaio Roberto BANONE ai nn. 86284/17815 di repertorio, iscritta il 24/04/2007 a Milano 2 ai nn. 61636/15655, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: €11.400.000,00.

Importo capitale: €7.600.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a grava sul terreno di cui al foglio 9 particella 490.

A margine risultano: Annotazione ad iscrizione nn. 44774/6926 del 03/05/2012 derivante da frazionamento in quota del 23/02/2010 Notaio Roberto BANONE sede Milano n. di rep. 90515: - foglio 9 particella 490 sub. 30 quota n. 1 di €112.000,00 montane €168.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 144 - foglio 9 particella 490 sub. 32 quota n. 1 di €134.000,00 montane €201.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 142 - foglio 9 particella 490 sub. 17 quota n. 1 di €76.000,00 montane €114.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 80 - foglio 9 particella 490 sub. 27 quota n. 1 di €150.000,00 montane €225.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 92 - foglio 9 particella 490 sub. 28 quota n. 1 di €194.000,00 montane €291.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 108 - foglio 9 particella 490 sub. 29 quota n. 1 di €196.000,00 montane €294.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 91 - foglio 9 particella 490 sub. 46 quota n. 1 di €136.000,00 montane €204.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 146 - foglio 9 particella 490 sub. 49 quota n. 1 di €120.000,00 montane €180.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 77 - foglio 9 particella 490 sub. 50 quota n. 1 di €194.000,00 montane €291.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 112 - foglio 9 particella 490 sub. 51 quota n. 1 di €178.000,00 montane €267.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 151 - foglio 9 particella 490 sub. 42 quota n. 1 di €178.000,00 montane €26701.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 119 - foglio 9 particella 490 sub. 43 quota n. 1 di €192.000,00 montane €288.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 116 - foglio 9 particella 490 sub. 55 quota n. 1 di €145.000,00 montane €217.500,00 - foglio 9 particella 490 sub. 69 - foglio 9 particella 490 sub. 59 quota n. 1 di €192.000,00 montane €288.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 72 - foglio 9 particella 490 sub. 58 quota n. 1 di €194.000,00 montane €291.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 73 - foglio 9 particella 490 sub. 35 quota n. 1 di €183.000,00 montane €274.500,00 - foglio 9 particella 490 sub. 106 - foglio 9 particella 490 sub. 46 quota n. 1 di €136.000,00 montane €204.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 146 - foglio 9 particella 490 sub. 74 quota n. 1 di €168.000,00 montane €252.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 75 - foglio 9 particella 490 sub. 76 - foglio 9 particella 490 sub. 81 - foglio 9 particella 490 sub. 82 - foglio 9 particella 490 sub. 83 - foglio 9 particella 490 sub. 84 - foglio 9 particella 490 sub. 85 - foglio 9 particella 490 sub. 86 - foglio 9 particella 490 sub. 87 - foglio 9 particella 490 sub. 88 - foglio 9 particella 490 sub. 89 - foglio 9 particella 490 sub. 90 - foglio 9 particella 490 sub. 125

ipoteca , stipulata il 25/10/2017 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 10806/6817 di repertorio, iscritta il 27/10/2007 a Milano 2 ai nn. 129443/24012, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO.

Importo ipoteca: €517.112,20.

Importo capitale: €258.556,10.

La presente formalità colpisce tutti gli immobili pignorati (n. 40 immobili) oltre ad altri di cui agli identificativi catastali foglio 9 particella 490 sub. 159 - 701 - 702 - 703 - 704.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/09/2021 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 4210 di repertorio, trascritta il 28/09/2021 a Milano 2 ai nn. 135247/91784, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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:	€ 120,64
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 53,88
Millesimi condominiali:	1,159

Ulteriori avvertenze:

Si allega alla presente comunicazione ricevuta da parte dell'Amministratore Condominiale.

Si precisa

che il futuro aggiudicatario dovrà prendere contatti con l'Amministratore al fine di essere edotto dell'importo delle spese condominiali aggiornate e scadute (degli ultimi due esercizi) alla data di aggiudicazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/04/2007), con atto stipulato il 18/04/2007 a firma di Notaio Roberto BANONE ai nn. 86282/17814 di repertorio, trascritto il 24/04/2007 a Milano 2 ai nn. 61366/32712.

Si segnala trasferimento sede sociale del 21/06/2016 n. di rep. 7223/3106 Notaio Massimo D'Amore sede Vaprio D'Adda trascritto il 27/06/2016 nn. 73896/46643 da Trezzo sull'Adda a Milano.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 09/12/1965 fino al 18/04/2007), registrato il 19/02/1966 a Vimercate ai nn. 80 vol. 139, trascritto il 09/06/1967 ai nn. 34769/26040.

Risulta trascritta in data 28/01/2022 ai nn. 8814/6006 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Barone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10, in forza di denuncia di successione (dal 11/10/1978 fino al 18/04/2007), registrato il 09/04/1979 a Treviglio ai nn. 86 vol. 1979, trascritto il 23/09/1983 ai nn. 52868/42231.

Accettazione di eredità con beneficio d'inventario trascritta il 14/05/1980 nn. 28095/22943.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10, in forza di atto di divisione (dal 05/08/1982 fino al 18/04/2007), con atto stipulato il 05/06/1982 a firma di Notaio Alberto PEZZOLI ai nn. 8705/1221 di repertorio, trascritto il 05/07/1982 ai nn. 38833/31298

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/10, in forza di denuncia di successione (dal 26/02/1983 fino al 18/04/2007), registrato il 31/07/2001 a Milano 4 ai nn. 6009/90, trascritto il 12/02/2003 ai nn. 24639/16590.

Risulta trascritta in data 09/11/2021 ai nn. 158552/107869 accettazione di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/60, in forza di denuncia di successione (dal 20/08/1995 fino al 18/04/2007), registrato il 07/10/1998 ai nn. 12/153, trascritto il 26/03/1999 ai nn. 26798/18940.

Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61635/32714 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/60, in forza di denuncia di successione (dal 20/08/1995

fino al 18/04/2007), registrato il 07/10/1998 ai nn. 12/153, trascritto il 26/03/1999 ai nn. 26798/18940. Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61635/32714 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 200/1000, in forza di denuncia di successione (dal 25/07/1996 fino al 18/04/2007), registrato il 24/01/1997 ai nn. 7/139, trascritto il 19/01/1998 ai nn. 3339/2610.

Il titolo è riferito solamente a immobili Cornate d'Adda foglio 9 particella 142 (ora particella 490)..

Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61634/32713 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il sottoscritto Perito ha provveduto a richiedere domanda di accesso atti presso il Comune di Cornate d'Adda in data 24/05/2022 riportando elenco pratiche edilizie richiedendo, inoltre, eventuali altre pratiche edilizie, per gli immobili oggetto della presente perizia, di cui non si conoscevano i riferimenti.

Premesso ciò, il Perito declina ogni responsabilità relativamente l'esistenza di altre pratiche edilizie non sottoposte e messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale in occasione dell'accesso atti effettuato in data 09/06/2022.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **36/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di edifici residenziali e formazione di viabilità nell'ambito del PIIC6 in Vicolo Crocette, presentata il 21/06/2006, rilasciata il 18/12/2006, agibilità del 16/06/2010.

Il presente PdC è stato volturato in data 17/07/2007.

Permesso di costruire in variante N. **36-1/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica viabilità interna PIIC6, presentata il 08/02/2007 con il n. 2025 di protocollo, rilasciata il 09/10/2007 con il n. 14704 di protocollo

D.I.A. - denuncia di inizio attività N. **36-2/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante per modifica profilo strada, presentata il 20/06/2008

D.I.A. - denuncia inizio attività N. **36-3/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recinzione - modifica asso carraio sulla via Corda Molle, presentata il 12/12/2008

D.I.A. - denuncia di inizio attività N. **36-4/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera, presentata il 12/05/2009

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona B2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 15.3 delle N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: si precisa che i documenti catastali riportano la via di riferimento come "Strada Nord, sc" anziché via Martiri delle Foibe, 10

Le difformità sono regolarizzabili mediante: richiesta di variazione toponomastica da presentare

all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Catasto
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- costi professionale per variazione catastale: €150,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CORNATE D'ADDA VIA MARTIRI DELLE FOIBE 10

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a CORNATE D'ADDA VIA MARTIRI DELLE FOIBE 10, della superficie commerciale di **8,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di box singolo in contesto condominiale posto a piano interrato sito nel del Condominio "Residenza Prato Ballino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di cm 250. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 84 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: STRADA NORD, SC - CORNATE D'ADDA, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario: altra u.i.; terrapieno; altra u.i., corsello comune

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.



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 scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista google maps

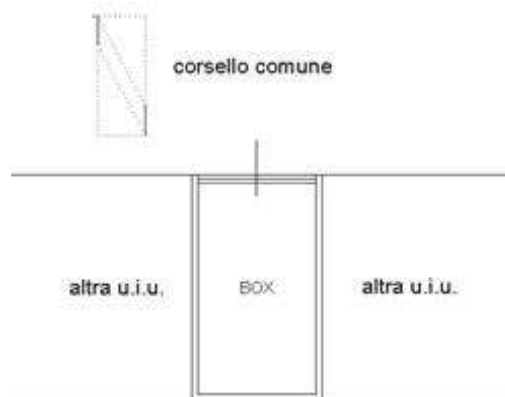
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa - sub. 84	17,75	x	50 %	=	8,88
Totale:	17,75				8,88

**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: *18/07/2018*

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 855/2013

Descrizione: Villa singola di mq. 182,50, su due p. f.t., piano terra con ingresso con taverna, scala di accesso al piano superiore, cucina, soggiorno, un bagno e locale caldaia con accesso dall'esterno; piano primo con 4 camere da letto, un bagno e due balconi. Annesso giardino e box singolo di mq. 7,50., 1

Indirizzo: Via Puecher, 2 Cornate D'Adda, MI

Superfici principali e secondarie: 182

Superfici accessorie:

Prezzo: 146.000,00 pari a 802,20 Euro/mq

Valore Ctu: 118.202,87 pari a: 649,47 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 118.000,00 pari a: 648,35 Euro/mq

Distanza: 172.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/12/2017

Fonte di informazione: CONCORDATO PREVENTIVO, 50/2012

Descrizione: Box di mq. 25, piano interrato., 3

Indirizzo: Via Matteotti, 59 Cornate D'Adda, MI

Superfici principali e secondarie: 25

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.500,00 pari a 340,00 Euro/mq

Valore Ctu: 15.000,00 pari a: 600,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 11.250,00 pari a: 450,00 Euro/mq

Distanza: 184.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/12/2017

Fonte di informazione: CONCORDATO PREVENTIVO, 50/2012

Descrizione: Box di mq. 25, piano interrato., 4

Indirizzo: Via Matteotti, 59 Cornate D'Adda, MI

Superfici principali e secondarie: 25

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.500,00 pari a 340,00 Euro/mq

Valore Ctu: 15.000,00 pari a: 600,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 11.250,00 pari a: 450,00 Euro/mq

Distanza: 184.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/02/2016
Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 828/2011
Descrizione: Appartamento di mq. 76, 3 camere, disimpegno, wc e ripostiglio., 1
Indirizzo: Via Luigi Porta, 12 Cornate D'Adda, MI
Superfici principali e secondarie: 76
Superfici accessorie:
Prezzo: 34.900,00 pari a 459,21 Euro/mq
Valore Ctu: 109.536,00 pari a: 1.441,26 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 46.500,00 pari a: 611,84 Euro/mq
Distanza: 225.00 m
Numero Tentativi: 9

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 18/10/2017
Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 112/2015
Descrizione: Appartamento di mq. 58,65, piano primo, soggiorno con angolo cottura e camino, camera, servizio igienico e disimpegno, con ripostiglio., 1
Indirizzo: Via Luigi Porta, 7 Cornate D'Adda, MI
Superfici principali e secondarie: 59
Superfici accessorie:
Prezzo: 36.000,00 pari a 610,17 Euro/mq
Valore Ctu: 50.000,00 pari a: 847,46 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 28.125,00 pari a: 476,69 Euro/mq
Distanza: 238.00 m
Numero Tentativi: 2

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Agenzia delle Entrate
Domanda: Abitazione di tipo civile - NORMALE
Valore minimo: 1.100,00
Valore massimo: 1.350,00
Rilevazione prezzi CCIAA
Domanda: Appartamenti recenti e ristrutturati
Valore minimo: 1.000,00
Valore massimo: 1.150,00
Borsino immobiliare
Domanda: Abitazioni in stabili di fascia media
Valore minimo: 1.119,00
Valore massimo: 1.434,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di elaborare una perizia di stima dettata dai parametri richiesti dagli Standard Internazionali di Valutazione, il perito ha provveduto ad analizzare tutte le fonti che il mercato ci propone:

- *i prezzi di aggiudicazione derivanti dalle aste giudiziali svoltesi recentemente;*

- annunci di vendita di immobili desumibili dai principali annunci immobiliari consultabili "online";
- le principali fonti di quotazioni di mercato - Banca dati Agenzia Entrate e listini CCIAA.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Perito ha analizzato dettagliatamente i vari parametri proposti al fine di giungere ad un valore di mercato il più probabile possibile, sulla scorta di quanto rilevato, tenendo conto della conservazione dell'immobile in ogni sua parte.

Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4, comma 1, punto 76) il "valore di mercato" come: «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

La superficie commerciale deriva dalla superficie lorda rapportata agli indici mercantili prescelti.

Infine, il sottoscritto Perito ritiene che, alla data della valutazione, si possa fare minor affidamento sulle transazioni immobiliari e sui dati di mercato pregressi per esprimere un'opinione di valore.

L'attuale situazione COVID-19 ci pone di fronte a circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio.

La valutazione considera pertanto "un'incertezza concreta" come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global.

Di conseguenza, alla valutazione deve essere attribuita una minore certezza e un più elevato livello di cautela rispetto a quanto normalmente necessario in normali condizioni di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 8,88 x 1.100,00 = **9.762,50**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
adeguamento prezzo per tinteggiatura plafone compreso scrostamento - importo calcolato "a forfait"	-500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 9.262,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 9.262,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima ha tenuto conto dello stato di conservazione complessivo dell'immobile, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione) nello stato di fatto e di diritto in cui i beni su descritti attualmente si trovano. 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, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle 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.

Il criterio di valutazione utilizzato per determinare il valore di mercato e il suo conseguente valore forzato di vendita risulta il metodo del confronto diretto che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento comparativo dell'immobile da valutare.

Il confronto è basato sulla media delle compravendite di immobili simili concluse recentemente.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cornate d'Adda, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati Agenzia Entrate - Borsino Immobiliare, ed inoltre: professionisti di zona

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	box singolo	8,88	0,00	9.262,50	9.262,50
				9.262,50 €	9.262,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 150,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 9.112,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€ 1.366,88**

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: **€ 7.745,63**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 624/2021

LOTTO 20

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a CORNATE D'ADDA VIA MARTIRI DELLE FOIBE 10, della superficie commerciale di **8,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di box singolo in contesto condominiale posto a piano interrato sito nel del Condominio "Residenza Prato Ballino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di cm 250. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 88 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: STRADA NORD, SC - CORNATE D'ADDA, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario: altra u.i.; terrapieno; altra u.i.; corsello comune

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	8,88 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.538,63
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.257,83
Data della valutazione:	09/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 3+1, stipulato il 21/03/2021, con scadenza il 31/03/2024, registrato il 15/03/2021 a Ufficio territoriale di PONTE SAN PIETRO ai nn. 694 - serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 720.

Si precisa che il contratto di locazione risulta opponibile alla procedura esecutiva.

Premesso ciò, il sottoscritto perito ha applicato una decurtazione, in percentuale al valore di mercato dell'immobile, per l'indisponibilità di occupazione del bene sino alla data di scadenza del contratto sopra citato.

Il medesimo contratto di locazione comprende anche l'immobile di cui al sub. 85 corrispondente al lotto n. 19 della presente perizia.

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** annotata, stipulata il 18/04/2007 a firma di Notaio Roberto BANONE ai nn. 86284/17815 di repertorio, iscritta il 24/04/2007 a Milano 2 ai nn. 61636/15655, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: €11.400.000,00.

Importo capitale: €7.600.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a grava sul terreno di cui al foglio 9 particella 490.

A margine risultano: Annotazione ad iscrizione nn. 44774/6926 del 03/05/2012 derivante da frazionamento in quota del 23/02/2010 Notaio Roberto BANONE sede Milano n. di rep. 90515: - foglio 9 particella 490 sub. 30 quota n. 1 di €112.000,00 montane €168.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 144 - foglio 9 particella 490 sub. 32 quota n. 1 di €134.000,00 montane €201.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 142 - foglio 9 particella 490 sub. 17 quota n. 1 di €76.000,00 montane €114.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 80 - foglio 9 particella 490 sub. 27 quota n. 1 di €150.000,00 montane €225.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 92 - foglio 9 particella 490 sub. 28 quota n. 1 di €194.000,00 montane €291.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 108 - foglio 9 particella 490 sub. 29 quota n. 1 di €196.000,00 montane €294.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 91 - foglio 9 particella 490 sub. 46 quota n. 1 di €136.000,00 montane €204.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 146 - foglio 9 particella 490 sub. 49 quota n. 1 di €120.000,00 montane €180.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 77 - foglio 9 particella 490 sub. 50 quota n. 1 di €194.000,00 montane €291.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 112 - foglio 9 particella 490 sub. 51 quota n. 1 di €178.000,00 montane €267.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 151 - foglio 9 particella 490 sub. 42 quota n. 1 di €178.000,00 montane €267.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 119 - foglio 9 particella 490 sub. 43 quota n. 1 di €192.000,00 montane €288.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 116 - foglio 9 particella 490 sub. 55 quota n. 1 di €145.000,00 montane €217.500,00 - foglio 9 particella 490 sub. 69 - foglio 9 particella 490 sub. 59 quota n. 1 di €192.000,00 montane €288.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 72 - foglio 9 particella 490 sub. 58 quota n. 1 di €194.000,00 montane €291.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 73 - foglio 9 particella 490 sub. 35 quota n. 1 di €183.000,00 montane €274.500,00 - foglio 9 particella 490 sub. 106 - foglio 9 particella 490 sub. 46 quota n. 1 di €136.000,00 montane €204.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 146 - foglio 9 particella 490 sub. 74 quota n. 1 di €168.000,00 montane €252.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 75 - foglio 9 particella 490 sub. 76 - foglio 9 particella 490 sub. 81 - foglio 9 particella 490 sub. 82 - foglio 9 particella 490 sub. 83 - foglio 9 particella 490 sub. 84 - foglio 9 particella 490 sub. 85 - foglio 9 particella 490 sub. 86 - foglio 9 particella 490 sub. 87 - foglio 9 particella 490 sub. 88 - foglio 9 particella 490 sub. 89 - foglio 9 particella 490 sub. 90 - foglio 9 particella 490 sub. 125

ipoteca , stipulata il 25/10/2017 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 10806/6817 di repertorio, iscritta il 27/10/2007 a Milano 2 ai nn. 129443/24012, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO.

Importo ipoteca: €517.112,20.

Importo capitale: €258.556,10.

La presente formalità colpisce tutti gli immobili pignorati (n. 40 immobili) oltre ad altri di cui agli identificativi catastali foglio 9 particella 490 sub. 159 - 701 - 702 - 703 - 704.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/09/2021 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 4210 di repertorio, trascritta il 28/09/2021 a Milano 2 ai nn. 135247/91784, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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:	€ 120,65
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 37,42
Millesimi condominiali:	1,159
Ulteriori avvertenze:	

Si allega alla presente comunicazione ricevuta da parte dell'Amministratore Condominiale.

Si precisa

che il futuro aggiudicatario dovrà prendere contatti con l'Amministratore al fine di essere edotto dell'importo delle spese condominiali aggiornate e scadute (degli ultimi due esercizi) alla data di aggiudicazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/04/2007), con atto stipulato il 18/04/2007 a firma di Notaio Roberto BANONE ai nn. 86282/17814 di repertorio, trascritto il 24/04/2007 a Milano 2 ai nn. 61366/32712.

Si segnala trasferimento sede sociale del 21/06/2016 n. di rep. 7223/3106 Notaio Massimo D'Amore sede Vaprio D'Adda trascritto il 27/06/2016 nn. 73896/46643 da Trezzo sull'Adda a Milano.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 09/12/1965 fino al 18/04/2007), registrato il 19/02/1966 a Vimercate ai nn. 80 vol. 139, trascritto il 09/06/1967 ai nn. 34769/26040.

Risulta trascritta in data 28/01/2022 ai nn. 8814/6006 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Barone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10, in forza di denuncia di successione (dal 11/10/1978 fino al 18/04/2007), registrato il 09/04/1979 a Treviglio ai nn. 86 vol. 1979, trascritto il 23/09/1983 ai nn. 52868/42231.

Accettazione di eredità con beneficio d'inventario trascritta il 14/05/1980 nn. 28095/22943.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10, in forza di atto di divisione (dal 05/08/1982 fino al 18/04/2007), con atto stipulato il 05/06/1982 a firma di Notaio Alberto PEZZOLI ai nn. 8705/1221 di repertorio, trascritto il 05/07/1982 ai nn. 38833/31298

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/10, in forza di denuncia di successione (dal 26/02/1983 fino al 18/04/2007), registrato il 31/07/2001 a Milano 4 ai nn. 6009/90, trascritto il 12/02/2003 ai nn. 24639/16590.

Risulta trascritta in data 09/11/2021 ai nn. 158552/107869 accettazione di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/60, in forza di denuncia di successione (dal 20/08/1995 fino al 18/04/2007), registrato il 07/10/1998 ai nn. 12/153, trascritto il 26/03/1999 ai nn. 26798/18940.

Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61635/32714 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/60, in forza di denuncia di successione (dal 20/08/1995 fino al 18/04/2007), registrato il 07/10/1998 ai nn. 12/153, trascritto il 26/03/1999 ai nn. 26798/18940.

Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61635/32714 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 200/1000, in forza di denuncia di successione (dal 25/07/1996 fino al 18/04/2007), registrato il 24/01/1997 ai nn. 7/139, trascritto il 19/01/1998 ai nn. 3339/2610.

Il titolo è riferito solamente a immobili Cornate d'Adda foglio 9 particella 142 (ora particella 490)..

Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61634/32713 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il sottoscritto Perito ha provveduto a richiedere domanda di accesso atti presso il Comune di Cornate d'Adda in data 24/05/2022 riportando elenco pratiche edilizie richiedendo, inoltre, eventuali altre pratiche edilizie, per gli immobili oggetto della presente perizia, di cui non si conoscevano i riferimenti.

Premesso ciò, il Perito declina ogni responsabilità relativamente l'esistenza di altre pratiche edilizie non sottoposte e messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale in occasione dell'accesso atti effettuato in data 09/06/2022.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 36/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di edifici residenziali e formazione di viabilità nell'ambito del PIIC6 in Vicolo Crocette, presentata il 21/06/2006, rilasciata il 18/12/2006, agibilità del 16/06/2010.

Il presente PdC è stato volturato in data 17/07/2007.

Permesso di costruire in variante **N. 36-1/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica viabilità interna PIIC6, presentata il 08/02/2007 con il n. 2025 di protocollo, rilasciata il 09/10/2007 con il n. 14704 di protocollo

D.I.A. - denuncia di inizio attività **N. 36-2/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante per modifica profilo strada, presentata il 20/06/2008

D.I.A. - denuncia inizio attività **N. 36-3/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recinzione - modifica asso carraio sulla via Corda Molle, presentata il 12/12/2008

D.I.A. - denuncia di inizio attività **N. 36-4/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera, presentata il 12/05/2009

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona B2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 15.3 delle N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: si precisa che i documenti catastali riportano la via di riferimento come "Strada Nord, sc" anziché via Martiri delle Foibe, 10

Le difformità sono regolarizzabili mediante: richiesta di variazione toponomastica da presentare all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Catasto

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

Costi di regolarizzazione:

- costi professionale per variazione catastale: €150,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CORNATE D'ADDA VIA MARTIRI DELLE FOIBE 10

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a CORNATE D'ADDA VIA MARTIRI DELLE FOIBE 10, della superficie commerciale di **8,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di box singolo in contesto condominiale posto a piano interrato sito nel del Condominio "Residenza Prato Ballino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di cm 250. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 88 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: STRADA NORD, SC - CORNATE D'ADDA, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario: altra u.i.; terrapieno; altra u.i.; corsello comune

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.



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 scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista google maps

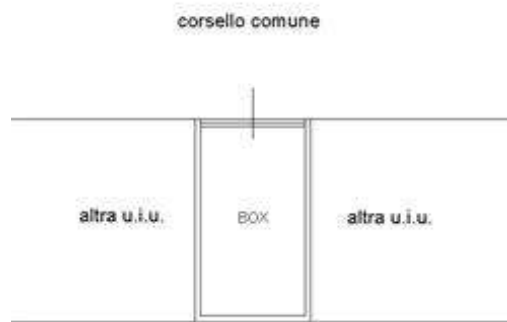
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa - sub. 88	17,75	x	50 %	=	8,88
Totale:	17,75				8,88



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: 18/07/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 855/2013

Descrizione: Villa singola di mq. 182,50, su due p. f.t., piano terra con ingresso con taverna, scala di accesso al piano superiore, cucina, soggiorno, un bagno e locale caldaia con accesso dall'esterno; piano primo con 4 camere da letto, un bagno e due balconi. Annesso giardino e box singolo di mq. 7,50., 1

Indirizzo: Via Puecher, 2 Cornate D'Adda, MI

Superfici principali e secondarie: 182

Superfici accessorie:

Prezzo: 146.000,00 pari a 802,20 Euro/mq

Valore Ctu: 118.202,87 pari a: 649,47 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 118.000,00 pari a: 648,35 Euro/mq

Distanza: 172.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/12/2017

Fonte di informazione: CONCORDATO PREVENTIVO, 50/2012

Descrizione: Box di mq. 25, piano interrato., 3

Indirizzo: Via Matteotti, 59 Cornate D'Adda, MI

Superfici principali e secondarie: 25

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.500,00 pari a 340,00 Euro/mq
Valore Ctu: 15.000,00 pari a: 600,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 11.250,00 pari a: 450,00 Euro/mq
Distanza: 184.00 m
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 11/12/2017
Fonte di informazione: CONCORDATO PREVENTIVO, 50/2012
Descrizione: Box di mq. 25, piano interrato., 4
Indirizzo: Via Matteotti, 59 Cornate D'Adda, MI
Superfici principali e secondarie: 25
Superfici accessorie:
Prezzo: 8.500,00 pari a 340,00 Euro/mq
Valore Ctu: 15.000,00 pari a: 600,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 11.250,00 pari a: 450,00 Euro/mq
Distanza: 184.00 m
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 24/02/2016
Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 828/2011
Descrizione: Appartamento di mq. 76, 3 camere, disimpegno, wc e ripostiglio., 1
Indirizzo: Via Luigi Porta, 12 Cornate D'Adda, MI
Superfici principali e secondarie: 76
Superfici accessorie:
Prezzo: 34.900,00 pari a 459,21 Euro/mq
Valore Ctu: 109.536,00 pari a: 1.441,26 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 46.500,00 pari a: 611,84 Euro/mq
Distanza: 225.00 m
Numero Tentativi: 9

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 18/10/2017
Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 112/2015
Descrizione: Appartamento di mq. 58,65, piano primo, soggiorno con angolo cottura e camino, camera, servizio igienico e disimpegno, con ripostiglio., 1
Indirizzo: Via Luigi Porta, 7 Cornate D'Adda, MI
Superfici principali e secondarie: 59
Superfici accessorie:

Prezzo: 36.000,00 pari a 610,17 Euro/mq
Valore Ctu: 50.000,00 pari a: 847,46 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 28.125,00 pari a: 476,69 Euro/mq
Distanza: 238.00 m
Numero Tentativi: 2

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Agenzia delle Entrate
Domanda: Abitazione di tipo civile - NORMALE
Valore minimo: 1.100,00
Valore massimo: 1.350,00
Rilevazione prezzi CCIAA
Domanda: Appartamenti recenti e ristrutturati
Valore minimo: 1.000,00
Valore massimo: 1.150,00
Borsino immobiliare
Domanda: Abitazioni in stabili di fascia media
Valore minimo: 1.119,00
Valore massimo: 1.434,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di elaborare una perizia di stima dettata dai parametri richiesti dagli Standard Internazionali di Valutazione, il perito ha provveduto ad analizzare tutte le fonti che il mercato ci propone:

- *i prezzi di aggiudicazione derivanti dalle aste giudiziali svoltesi recentemente;*
- *annunci di vendita di immobili desumibili dai principali annunci immobiliari consultabili "online";*
- *le principali fonti di quotazioni di mercato - Banca dati Agenzia Entrate e listini CCIAA.*

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Perito ha analizzato dettagliatamente i vari parametri proposti al fine di giungere ad un valore di mercato il più probabile possibile, sulla scorta di quanto rilevato, tenendo conto della conservazione dell'immobile in ogni sua parte.

Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4, comma 1, punto 76) il "valore di mercato" come: «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

La superficie commerciale deriva dalla superficie lorda rapportata agli indici mercantili prescelti.

Infine, il sottoscritto Perito ritiene che, alla data della valutazione, si possa fare minor affidamento sulle transazioni immobiliari e sui dati di mercato pregressi per esprimere un'opinione di valore.

L'attuale situazione COVID-19 ci pone di fronte a circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio.

La valutazione considera pertanto "un'incertezza concreta" come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global.

Di conseguenza, alla valutazione deve essere attribuita una minore certezza e un più elevato livello di cautela rispetto a quanto normalmente necessario in normali condizioni di

mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 8,88 x 1.100,00 = **9.762,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 9.762,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 9.762,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima ha tenuto conto dello stato di conservazione complessivo dell'immobile, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione) nello stato di fatto e di diritto in cui i beni su descritti attualmente si trovano. 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, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle 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.

Il criterio di valutazione utilizzato per determinare il valore di mercato e il suo conseguente valore forzato di vendita risulta il metodo del confronto diretto che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento comparativo dell'immobile da valutare.

Il confronto è basato sulla media delle compravendite di immobili simili concluse recentemente.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cornate d'Adda, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati Agenzia Entrate - Borsino Immobiliare, ed inoltre: professionisti di zona

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	box singolo	8,88	0,00	9.762,50	9.762,50
				9.762,50 €	9.762,50 €

Riduzione del 11% per lo stato di occupazione:	€ 1.073,88
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 150,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.538,63
 VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 15% 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:	€ 1.280,79
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:	€ 7.257,83

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 624/2021

LOTTO 21

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a CORNATE D'ADDA VIA MARTIRI DELLE FOIBE 10, della superficie commerciale di **8,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di box singolo in contesto condominiale posto a piano interrato sito nel del Condominio "Residenza Prato Ballino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di cm 250. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 86 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: STRADA NORD, SC - CORNATE D'ADDA, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario: altra u.i.; terrapieno; altra u.i.; corsello comune

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	8,88 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.831,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.506,78
Data della valutazione:	09/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 1+1, stipulato il 15/03/2021, con scadenza il 31/03/2023, registrato il 15/03/2021 a Ufficio territoriale di PONTE SAN PIETRO ai nn. 693 - serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 720.

Si precisa che il contratto di locazione risulta opponibile alla procedura esecutiva.

Premesso ciò, il sottoscritto perito ha applicato una decurtazione, in percentuale al valore di mercato dell'immobile, per l'indisponibilità di occupazione del bene sino alla data di scadenza del contratto sopra citato.

Il medesimo contratto di locazione comprende anche l'immobile di cui al sub. 87 corrispondente al lotto n. 21 della presente perizia.

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** annotata, stipulata il 18/04/2007 a firma di Notaio Roberto BANONE ai nn. 86284/17815 di repertorio, iscritta il 24/04/2007 a Milano 2 ai nn. 61636/15655, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: €11.400.000,00.

Importo capitale: €7.600.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a grava sul terreno di cui al foglio 9 particella 490.

A margine risultano: Annotazione ad iscrizione nn. 44774/6926 del 03/05/2012 derivante da frazionamento in quota del 23/02/2010 Notaio Roberto BANONE sede Milano n. di rep. 90515: - foglio 9 particella 490 sub. 30 quota n. 1 di €112.000,00 montane €168.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 144 - foglio 9 particella 490 sub. 32 quota n. 1 di €134.000,00 montane €201.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 142 - foglio 9 particella 490 sub. 17 quota n. 1 di €76.000,00 montane €114.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 80 - foglio 9 particella 490 sub. 27 quota n. 1 di €150.000,00 montane €225.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 92 - foglio 9 particella 490 sub. 28 quota n. 1 di €194.000,00 montane €291.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 108 - foglio 9 particella 490 sub. 29 quota n. 1 di €196.000,00 montane €294.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 91 - foglio 9 particella 490 sub. 46 quota n. 1 di €136.000,00 montane €204.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 146 - foglio 9 particella 490 sub. 49 quota n. 1 di €120.000,00 montane €180.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 77 - foglio 9 particella 490 sub. 50 quota n. 1 di €194.000,00 montane €291.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 112 - foglio 9 particella 490 sub. 51 quota n. 1 di €178.000,00 montane €267.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 151 - foglio 9 particella 490 sub. 42 quota n. 1 di €178.000,00 montane €267.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 119 - foglio 9 particella 490 sub. 43 quota n. 1 di €192.000,00 montane €288.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 116 - foglio 9 particella 490 sub. 55 quota n. 1 di €145.000,00 montane €217.500,00 - foglio 9 particella 490 sub. 69 - foglio 9 particella 490 sub. 59 quota n. 1 di €192.000,00 montane €288.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 72 - foglio 9 particella 490 sub. 58 quota n. 1 di €194.000,00 montane €291.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 73 - foglio 9 particella 490 sub. 35 quota n. 1 di €183.000,00 montane €274.500,00 - foglio 9 particella 490 sub. 106 - foglio 9 particella 490 sub. 46 quota n. 1 di €136.000,00 montane €204.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 146 - foglio 9 particella 490 sub. 74 quota n. 1 di €168.000,00 montane €252.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 75 - foglio 9 particella 490 sub. 76 - foglio 9 particella 490 sub. 81 - foglio 9 particella 490 sub. 82 - foglio 9 particella 490 sub. 83 - foglio 9 particella 490 sub. 84 - foglio 9 particella 490 sub. 85 - foglio 9 particella 490 sub. 86 - foglio 9 particella 490 sub. 87 - foglio 9 particella 490 sub. 88 - foglio 9 particella 490 sub. 89 - foglio 9 particella 490 sub. 90 - foglio 9 particella 490 sub. 125

ipoteca , stipulata il 25/10/2017 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 10806/6817 di repertorio, iscritta il 27/10/2007 a Milano 2 ai nn. 129443/24012, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO.

Importo ipoteca: €517.112,20.

Importo capitale: €258.556,10.

La presente formalità colpisce tutti gli immobili pignorati (n. 40 immobili) oltre ad altri di cui agli identificativi catastali foglio 9 particella 490 sub. 159 - 701 - 702 - 703 - 704.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/09/2021 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 4210 di repertorio, trascritta il 28/09/2021 a Milano 2 ai nn. 135247/91784, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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:	€ 120,65
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 37,42
Millesimi condominiali:	1,159

Ulteriori avvertenze:

Si allega alla presente comunicazione ricevuta da parte dell'Amministratore Condominiale.

Si precisa

che il futuro aggiudicatario dovrà prendere contatti con l'Amministratore al fine di essere edotto dell'importo delle spese condominiali aggiornate e scadute (degli ultimi due esercizi) alla data di aggiudicazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/04/2007), con atto stipulato il 18/04/2007 a firma di Notaio Roberto BANONE ai nn. 86282/17814 di repertorio, trascritto il 24/04/2007 a Milano 2 ai nn. 61366/32712.

Si segnala trasferimento sede sociale del 21/06/2016 n. di rep. 7223/3106 Notaio Massimo D'Amore sede Vaprio D'Adda trascritto il 27/06/2016 nn. 73896/46643 da Trezzo sull'Adda a Milano.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 09/12/1965 fino al 18/04/2007), registrato il 19/02/1966 a Vimercate ai nn. 80 vol. 139, trascritto il 09/06/1967 ai nn. 34769/26040.

Risulta trascritta in data 28/01/2022 ai nn. 8814/6006 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Barone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10, in forza di denuncia di successione (dal 11/10/1978 fino al 18/04/2007), registrato il 09/04/1979 a Treviglio ai nn. 86 vol. 1979, trascritto il 23/09/1983 ai nn. 52868/42231.

Accettazione di eredità con beneficio d'inventario trascritta il 14/05/1980 nn. 28095/22943.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10, in forza di atto di divisione (dal 05/08/1982 fino al 18/04/2007), con atto stipulato il 05/06/1982 a firma di Notaio Alberto PEZZOLI ai nn. 8705/1221 di repertorio, trascritto il 05/07/1982 ai nn. 38833/31298

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/10, in forza di denuncia di successione (dal 26/02/1983 fino al 18/04/2007), registrato il 31/07/2001 a Milano 4 ai nn. 6009/90, trascritto il 12/02/2003 ai nn. 24639/16590.

Risulta trascritta in data 09/11/2021 ai nn. 158552/107869 accettazione di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/60, in forza di denuncia di successione (dal 20/08/1995 fino al 18/04/2007), registrato il 07/10/1998 ai nn. 12/153, trascritto il 26/03/1999 ai nn. 26798/18940.

Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61635/32714 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/60, in forza di denuncia di successione (dal 20/08/1995 fino al 18/04/2007), registrato il 07/10/1998 ai nn. 12/153, trascritto il 26/03/1999 ai nn. 26798/18940.

Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61635/32714 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 200/1000, in forza di denuncia di successione (dal 25/07/1996 fino al 18/04/2007), registrato il 24/01/1997 ai nn. 7/139, trascritto il 19/01/1998 ai nn. 3339/2610.

Il titolo è riferito solamente a immobili Cornate d'Adda foglio 9 particella 142 (ora particella 490)..

Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61634/32713 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il sottoscritto Perito ha provveduto a richiedere domanda di accesso atti presso il Comune di Cornate d'Adda in data 24/05/2022 riportando elenco pratiche edilizie richiedendo, inoltre, eventuali altre pratiche edilizie, per gli immobili oggetto della presente perizia, di cui non si conoscevano i riferimenti.

Premesso ciò, il Perito declina ogni responsabilità relativamente l'esistenza di altre pratiche edilizie non sottoposte e messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale in occasione dell'accesso atti effettuato in data 09/06/2022.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 36/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di edifici residenziali e formazione di viabilità nell'ambito del PIIC6 in Vicolo Crocette, presentata il 21/06/2006, rilasciata il 18/12/2006, agibilità del 16/06/2010.

Il presente PdC è stato volturato in data 17/07/2007.

Permesso di costruire in variante **N. 36-1/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica viabilità interna PIIC6, presentata il 08/02/2007 con il n. 2025 di protocollo, rilasciata il 09/10/2007 con il n. 14704 di protocollo

D.I.A. - denuncia di inizio attività **N. 36-2/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante per modifica profilo strada, presentata il 20/06/2008

D.I.A. - denuncia inizio attività **N. 36-3/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recinzione - modifica asso carraio sulla via Corda Molle, presentata il 12/12/2008

D.I.A. - denuncia di inizio attività **N. 36-4/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera, presentata il 12/05/2009

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona B2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 15.3 delle N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: si precisa che i documenti catastali riportano la via di riferimento come "Strada Nord, sc" anziché via Martiri delle Foibe, 10

Le difformità sono regolarizzabili mediante: richiesta di variazione toponomastica da presentare all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Catasto

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

Costi di regolarizzazione:

- costi professionale per variazione catastale: €150,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CORNATE D'ADDA VIA MARTIRI DELLE FOIBE 10

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a CORNATE D'ADDA VIA MARTIRI DELLE FOIBE 10, della superficie commerciale di **8,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di box singolo in contesto condominiale posto a piano interrato sito nel del Condominio "Residenza Prato Ballino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di cm 250. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 86 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: STRADA NORD, SC - CORNATE D'ADDA, piano: S1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario: altra u.i.; terrapieno; altra u.i.; corsello comune

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.



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 scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista google maps

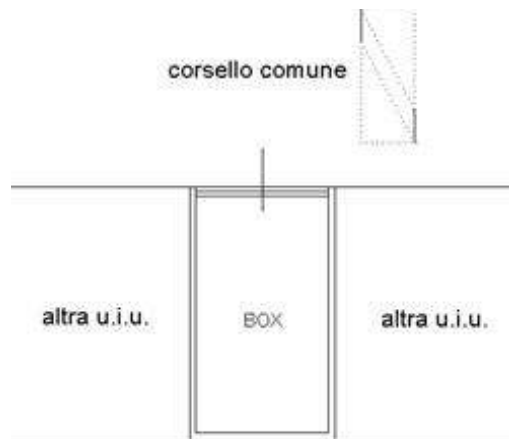
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa - sub. 86	17,75	x	50 %	=	8,88
Totale:	17,75				8,88



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: 18/07/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 855/2013

Descrizione: Villa singola di mq. 182,50, su due p. f.t., piano terra con ingresso con taverna, scala di accesso al piano superiore, cucina, soggiorno, un bagno e locale caldaia con accesso dall'esterno; piano primo con 4 camere da letto, un bagno e due balconi. Annesso giardino e box singolo di mq. 7,50., 1

Indirizzo: Via Puecher, 2 Cornate D'Adda, MI

Superfici principali e secondarie: 182

Superfici accessorie:

Prezzo: 146.000,00 pari a 802,20 Euro/mq

Valore Ctu: 118.202,87 pari a: 649,47 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 118.000,00 pari a: 648,35 Euro/mq

Distanza: 172.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/12/2017

Fonte di informazione: CONCORDATO PREVENTIVO, 50/2012

Descrizione: Box di mq. 25, piano interrato., 3

Indirizzo: Via Matteotti, 59 Cornate D'Adda, MI

Superfici principali e secondarie: 25

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.500,00 pari a 340,00 Euro/mq

Valore Ctu: 15.000,00 pari a: 600,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 11.250,00 pari a: 450,00 Euro/mq

Distanza: 184.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/12/2017

Fonte di informazione: CONCORDATO PREVENTIVO, 50/2012

Descrizione: Box di mq. 25, piano interrato., 4

Indirizzo: Via Matteotti, 59 Cornate D'Adda, MI

Superfici principali e secondarie: 25

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.500,00 pari a 340,00 Euro/mq

Valore Ctu: 15.000,00 pari a: 600,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 11.250,00 pari a: 450,00 Euro/mq

Distanza: 184.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/02/2016

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 828/2011

Descrizione: Appartamento di mq. 76, 3 camere, disimpegno, wc e ripostiglio., 1

Indirizzo: Via Luigi Porta, 12 Cornate D'Adda, MI

Superfici principali e secondarie: 76

Superfici accessorie:

Prezzo: 34.900,00 pari a 459,21 Euro/mq

Valore Ctu: 109.536,00 pari a: 1.441,26 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 46.500,00 pari a: 611,84 Euro/mq

Distanza: 225.00 m

Numero Tentativi: 9

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/10/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 112/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 58,65, piano primo, soggiorno con angolo cottura e camino, camera, servizio igienico e disimpegno, con ripostiglio., 1

Indirizzo: Via Luigi Porta, 7 Cornate D'Adda, MI

Superfici principali e secondarie: 59

Superfici accessorie:

Prezzo: 36.000,00 pari a 610,17 Euro/mq

Valore Ctu: 50.000,00 pari a: 847,46 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 28.125,00 pari a: 476,69 Euro/mq

Distanza: 238.00 m

Numero Tentativi: 2

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Agenzia delle Entrate

Domanda: Abitazione di tipo civile - NORMALE

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.350,00

Rilevazione prezzi CCIAA

Domanda: Appartamenti recenti e ristrutturati

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.150,00

Borsino immobiliare

Domanda: Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo: 1.119,00

Valore massimo: 1.434,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di elaborare una perizia di stima dettata dai parametri richiesti dagli Standard Internazionali di Valutazione, il perito ha provveduto ad analizzare tutte le fonti che il mercato ci propone:

- *i prezzi di aggiudicazione derivanti dalle aste giudiziali svoltesi recentemente;*
- *annunci di vendita di immobili desumibili dai principali annunci immobiliari consultabili "online";*
- *le principali fonti di quotazioni di mercato - Banca dati Agenzia Entrate e listini CCIAA.*

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Perito ha analizzato dettagliatamente i vari parametri proposti al fine di giungere ad un valore di mercato il più probabile possibile, sulla scorta di quanto rilevato, tenendo conto della conservazione dell'immobile in ogni sua parte.

Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4, comma 1, punto 76) il "valore di mercato" come: «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

La superficie commerciale deriva dalla superficie lorda rapportata agli indici mercantili prescelti.

Infine, il sottoscritto Perito ritiene che, alla data della valutazione, si possa fare minor affidamento sulle transazioni immobiliari e sui dati di mercato pregressi per esprimere un'opinione di valore.

L'attuale situazione COVID-19 ci pone di fronte a circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio.

La valutazione considera pertanto "un'incertezza concreta" come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global.

Di conseguenza, alla valutazione deve essere attribuita una minore certezza e un più

elevato livello di cautela rispetto a quanto normalmente necessario in normali condizioni di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 8,88 x 1.100,00 = **9.762,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 9.762,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 9.762,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima ha tenuto conto dello stato di conservazione complessivo dell'immobile, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione) nello stato di fatto e di diritto in cui i beni su descritti attualmente si trovano. 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, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle 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.

Il criterio di valutazione utilizzato per determinare il valore di mercato e il suo conseguente valore forzato di vendita risulta il metodo del confronto diretto che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento comparativo dell'immobile da valutare.

Il confronto è basato sulla media delle compravendite di immobili simili concluse recentemente.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cornate d'Adda, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati Agenzia Entrate - Borsino Immobiliare, ed inoltre: professionisti di zona

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	box singolo	8,88	0,00	9.762,50	9.762,50

	9.762,50 €	9.762,50 €
Riduzione del 8% per lo stato di occupazione:		€ 781,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):		€ 150,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:		€ 8.831,50
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):		
Riduzione del valore del 15% 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:		€ 1.324,73
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:		€ 7.506,78

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 624/2021

LOTTO 22

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a CORNATE D'ADDA VIA MARTIRI DELLE FOIBE 10, della superficie commerciale di **8,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di box singolo in contesto condominiale posto a piano interrato sito nel del Condominio "Residenza Prato Ballino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di cm 250. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 87 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: STRADA NORD, SC - CORNATE D'ADDA, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario: altra u.i.; terrapieno; altra u.i.; corsello comune

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	8,88 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.831,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.506,78
Data della valutazione:	09/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 1+1, stipulato il 15/03/2021, con scadenza il 31/03/2023, registrato il 15/03/2021 a Ufficio territoriale di PONTE SAN PIETRO ai nn. 693 - serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 720.

Si precisa che il contratto di locazione risulta opponibile alla procedura esecutiva.

Premesso ciò, il sottoscritto perito ha applicato una decurtazione, in percentuale al valore di mercato dell'immobile, per l'indisponibilità di occupazione del bene sino alla data di scadenza del contratto sopra citato.

Il medesimo contratto di locazione comprende anche l'immobile di cui al sub. 86 corrispondente al lotto n. 20 della presente perizia.

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** annotata, stipulata il 18/04/2007 a firma di Notaio Roberto BANONE ai nn. 86284/17815 di repertorio, iscritta il 24/04/2007 a Milano 2 ai nn. 61636/15655, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: €11.400.000,00.

Importo capitale: €7.600.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a grava sul terreno di cui al foglio 9 particella 490.

A margine risultano: Annotazione ad iscrizione nn. 44774/6926 del 03/05/2012 derivante da frazionamento in quota del 23/02/2010 Notaio Roberto BANONE sede Milano n. di rep. 90515: - foglio 9 particella 490 sub. 30 quota n. 1 di €112.000,00 montane €168.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 144 - foglio 9 particella 490 sub. 32 quota n. 1 di €134.000,00 montane €201.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 142 - foglio 9 particella 490 sub. 17 quota n. 1 di €76.000,00 montane €114.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 80 - foglio 9 particella 490 sub. 27 quota n. 1 di €150.000,00 montane €225.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 92 - foglio 9 particella 490 sub. 28 quota n. 1 di €194.000,00 montane €291.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 108 - foglio 9 particella 490 sub. 29 quota n. 1 di €196.000,00 montane €294.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 91 - foglio 9 particella 490 sub. 46 quota n. 1 di €136.000,00 montane €204.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 146 - foglio 9 particella 490 sub. 49 quota n. 1 di €120.000,00 montane €180.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 77 - foglio 9 particella 490 sub. 50 quota n. 1 di €194.000,00 montane €291.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 112 - foglio 9 particella 490 sub. 51 quota n. 1 di €178.000,00 montane €267.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 151 - foglio 9 particella 490 sub. 42 quota n. 1 di €178.000,00 montane €267.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 119 - foglio 9 particella 490 sub. 43 quota n. 1 di €192.000,00 montane €288.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 116 - foglio 9 particella 490 sub. 55 quota n. 1 di €145.000,00 montane €217.500,00 - foglio 9 particella 490 sub. 69 - foglio 9 particella 490 sub. 59 quota n. 1 di €192.000,00 montane €288.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 72 - foglio 9 particella 490 sub. 58 quota n. 1 di €194.000,00 montane €291.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 73 - foglio 9 particella 490 sub. 35 quota n. 1 di €183.000,00 montane €274.500,00 - foglio 9 particella 490 sub. 106 - foglio 9 particella 490 sub. 46 quota n. 1 di €136.000,00 montane €204.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 146 - foglio 9 particella 490 sub. 74 quota n. 1 di €168.000,00 montane €252.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 75 - foglio 9 particella 490 sub. 76 - foglio 9 particella 490 sub. 81 - foglio 9 particella 490 sub. 82 - foglio 9 particella 490 sub. 83 - foglio 9 particella 490 sub. 84 - foglio 9 particella 490 sub. 85 - foglio 9 particella 490 sub. 86 - foglio 9 particella 490 sub. 87 - foglio 9 particella 490 sub. 88 - foglio 9 particella 490 sub. 89 - foglio 9 particella 490 sub. 90 - foglio 9 particella 490 sub. 125

ipoteca , stipulata il 25/10/2017 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 10806/6817 di repertorio, iscritta il 27/10/2007 a Milano 2 ai nn. 129443/24012, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO.

Importo ipoteca: €517.112,20.

Importo capitale: €258.556,10.

La presente formalità colpisce tutti gli immobili pignorati (n. 40 immobili) oltre ad altri di cui agli identificativi catastali foglio 9 particella 490 sub. 159 - 701 - 702 - 703 - 704.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/09/2021 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 4210 di repertorio, trascritta il 28/09/2021 a Milano 2 ai nn. 135247/91784, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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:	€ 120,65
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 37,42
Millesimi condominiali:	1,159
Ulteriori avvertenze:	

Si allega alla presente comunicazione ricevuta da parte dell'Amministratore Condominiale.

Si precisa

che il futuro aggiudicatario dovrà prendere contatti con l'Amministratore al fine di essere edotto dell'importo delle spese condominiali aggiornate e scadute (degli ultimi due esercizi) alla data di aggiudicazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/04/2007), con atto stipulato il 18/04/2007 a firma di Notaio Roberto BANONE ai nn. 86282/17814 di repertorio, trascritto il 24/04/2007 a Milano 2 ai nn. 61366/32712.

Si segnala trasferimento sede sociale del 21/06/2016 n. di rep. 7223/3106 Notaio Massimo D'Amore sede Vaprio D'Adda trascritto il 27/06/2016 nn. 73896/46643 da Trezzo sull'Adda a Milano.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 09/12/1965 fino al 18/04/2007), registrato il 19/02/1966 a Vimercate ai nn. 80 vol. 139, trascritto il 09/06/1967 ai nn. 34769/26040.

Risulta trascritta in data 28/01/2022 ai nn. 8814/6006 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Barone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10, in forza di denuncia di successione (dal 11/10/1978 fino al 18/04/2007), registrato il 09/04/1979 a Treviglio ai nn. 86 vol. 1979, trascritto il 23/09/1983 ai nn. 52868/42231.

Accettazione di eredità con beneficio d'inventario trascritta il 14/05/1980 nn. 28095/22943.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10, in forza di atto di divisione (dal 05/08/1982 fino al 18/04/2007), con atto stipulato il 05/06/1982 a firma di Notaio Alberto PEZZOLI ai nn. 8705/1221 di repertorio, trascritto il 05/07/1982 ai nn. 38833/31298

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/10, in forza di denuncia di successione (dal 26/02/1983 fino al 18/04/2007), registrato il 31/07/2001 a Milano 4 ai nn. 6009/90, trascritto il 12/02/2003 ai nn. 24639/16590.

Risulta trascritta in data 09/11/2021 ai nn. 158552/107869 accettazione di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/60, in forza di denuncia di successione (dal 20/08/1995 fino al 18/04/2007), registrato il 07/10/1998 ai nn. 12/153, trascritto il 26/03/1999 ai nn. 26798/18940.

Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61635/32714 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/60, in forza di denuncia di successione (dal 20/08/1995 fino al 18/04/2007), registrato il 07/10/1998 ai nn. 12/153, trascritto il 26/03/1999 ai nn. 26798/18940.

Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61635/32714 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 200/1000, in forza di denuncia di successione (dal 25/07/1996 fino al 18/04/2007), registrato il 24/01/1997 ai nn. 7/139, trascritto il 19/01/1998 ai nn. 3339/2610.

Il titolo è riferito solamente a immobili Cornate d'Adda foglio 9 particella 142 (ora particella 490)..

Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61634/32713 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il sottoscritto Perito ha provveduto a richiedere domanda di accesso atti presso il Comune di Cornate d'Adda in data 24/05/2022 riportando elenco pratiche edilizie richiedendo, inoltre, eventuali altre pratiche edilizie, per gli immobili oggetto della presente perizia, di cui non si conoscevano i riferimenti.

Premesso ciò, il Perito declina ogni responsabilità relativamente l'esistenza di altre pratiche edilizie non sottoposte e messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale in occasione dell'accesso atti effettuato in data 09/06/2022.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 36/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di edifici residenziali e formazione di viabilità nell'ambito del PIIC6 in Vicolo Crocette, presentata il 21/06/2006, rilasciata il 18/12/2006, agibilità del 16/06/2010.

Il presente PdC è stato volturato in data 17/07/2007.

Permesso di costruire in variante **N. 36-1/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica viabilità interna PIIC6, presentata il 08/02/2007 con il n. 2025 di protocollo, rilasciata il 09/10/2007 con il n. 14704 di protocollo

D.I.A. - denuncia di inizio attività **N. 36-2/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante per modifica profilo strada, presentata il 20/06/2008

D.I.A. - denuncia inizio attività **N. 36-3/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recinzione - modifica asso carraio sulla via Corda Molle, presentata il 12/12/2008

D.I.A. - denuncia di inizio attività **N. 36-4/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera, presentata il 12/05/2009

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona B2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 15.3 delle N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: si precisa che i documenti catastali riportano la via di riferimento come "Strada Nord, sc" anziché via Martiri delle Foibe, 10

Le difformità sono regolarizzabili mediante: richiesta di variazione toponomastica da presentare all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Catasto

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

Costi di regolarizzazione:

- costi professionale per variazione catastale: €150,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CORNATE D'ADDA VIA MARTIRI DELLE FOIBE 10

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a CORNATE D'ADDA VIA MARTIRI DELLE FOIBE 10, della superficie commerciale di **8,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di box singolo in contesto condominiale posto a piano interrato sito nel del Condominio "Residenza Prato Ballino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di cm 250. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 87 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: STRADA NORD, SC - CORNATE D'ADDA, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario: altra u.i.; terrapieno; altra u.i.; corsello comune

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.



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 scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista google maps

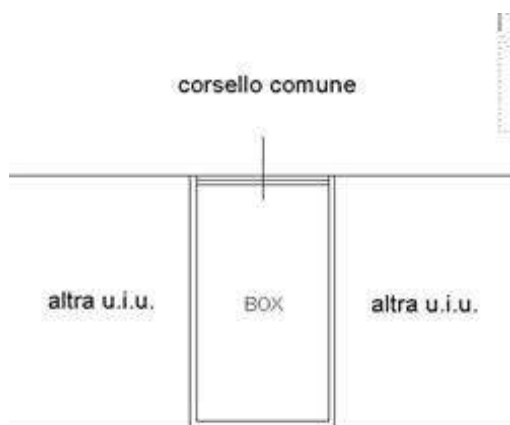
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa - sub. 87	17,75	x	50 %	=	8,88
Totale:	17,75				8,88



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: 18/07/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 855/2013

Descrizione: Villa singola di mq. 182,50, su due p. f.t., piano terra con ingresso con taverna, scala di accesso al piano superiore, cucina, soggiorno, un bagno e locale caldaia con accesso dall'esterno; piano primo con 4 camere da letto, un bagno e due balconi. Annesso giardino e box singolo di mq. 7,50., 1

Indirizzo: Via Puecher, 2 Cornate D'Adda, MI

Superfici principali e secondarie: 182

Superfici accessorie:

Prezzo: 146.000,00 pari a 802,20 Euro/mq

Valore Ctu: 118.202,87 pari a: 649,47 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 118.000,00 pari a: 648,35 Euro/mq

Distanza: 172.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/12/2017

Fonte di informazione: CONCORDATO PREVENTIVO, 50/2012

Descrizione: Box di mq. 25, piano interrato., 3

Indirizzo: Via Matteotti, 59 Cornate D'Adda, MI

Superfici principali e secondarie: 25
Superfici accessorie:
Prezzo: 8.500,00 pari a 340,00 Euro/mq
Valore Ctu: 15.000,00 pari a: 600,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 11.250,00 pari a: 450,00 Euro/mq
Distanza: 184.00 m
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 11/12/2017
Fonte di informazione: CONCORDATO PREVENTIVO, 50/2012
Descrizione: Box di mq. 25, piano interrato., 4
Indirizzo: Via Matteotti, 59 Cornate D'Adda, MI
Superfici principali e secondarie: 25
Superfici accessorie:
Prezzo: 8.500,00 pari a 340,00 Euro/mq
Valore Ctu: 15.000,00 pari a: 600,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 11.250,00 pari a: 450,00 Euro/mq
Distanza: 184.00 m
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 24/02/2016
Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 828/2011
Descrizione: Appartamento di mq. 76, 3 camere, disimpegno, wc e ripostiglio., 1
Indirizzo: Via Luigi Porta, 12 Cornate D'Adda, MI
Superfici principali e secondarie: 76
Superfici accessorie:
Prezzo: 34.900,00 pari a 459,21 Euro/mq
Valore Ctu: 109.536,00 pari a: 1.441,26 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 46.500,00 pari a: 611,84 Euro/mq
Distanza: 225.00 m
Numero Tentativi: 9

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 18/10/2017
Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 112/2015
Descrizione: Appartamento di mq. 58,65, piano primo, soggiorno con angolo cottura e camino, camera, servizio igienico e disimpegno, con ripostiglio., 1
Indirizzo: Via Luigi Porta, 7 Cornate D'Adda, MI

Superfici principali e secondarie: 59
Superfici accessorie:
Prezzo: 36.000,00 pari a 610,17 Euro/mq
Valore Ctu: 50.000,00 pari a: 847,46 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 28.125,00 pari a: 476,69 Euro/mq
Distanza: 238.00 m
Numero Tentativi: 2

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Agenzia delle Entrate
Domanda: Abitazione di tipo civile - NORMALE
Valore minimo: 1.100,00
Valore massimo: 1.350,00
Rilevazione prezzi CCIAA
Domanda: Appartamenti recenti e ristrutturati
Valore minimo: 1.000,00
Valore massimo: 1.150,00
Borsino immobiliare
Domanda: Abitazioni in stabili di fascia media
Valore minimo: 1.119,00
Valore massimo: 1.434,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di elaborare una perizia di stima dettata dai parametri richiesti dagli Standard Internazionali di Valutazione, il perito ha provveduto ad analizzare tutte le fonti che il mercato ci propone:

- *i prezzi di aggiudicazione derivanti dalle aste giudiziali svoltesi recentemente;*
- *annunci di vendita di immobili desumibili dai principali annunci immobiliari consultabili "online";*
- *le principali fonti di quotazioni di mercato - Banca dati Agenzia Entrate e listini CCIAA.*

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Perito ha analizzato dettagliatamente i vari parametri proposti al fine di giungere ad un valore di mercato il più probabile possibile, sulla scorta di quanto rilevato, tenendo conto della conservazione dell'immobile in ogni sua parte.

Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4, comma 1, punto 76) il "valore di mercato" come: «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

La superficie commerciale deriva dalla superficie lorda rapportata agli indici mercantili prescelti.

Infine, il sottoscritto Perito ritiene che, alla data della valutazione, si possa fare minor affidamento sulle transazioni immobiliari e sui dati di mercato pregressi per esprimere un'opinione di valore.

L'attuale situazione COVID-19 ci pone di fronte a circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio.

La valutazione considera pertanto "un'incertezza concreta" come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global.

Di conseguenza, alla valutazione deve essere attribuita una minore certezza e un più elevato livello di cautela rispetto a quanto normalmente necessario in normali condizioni di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 8,88 x 1.100,00 = **9.762,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 9.762,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 9.762,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima ha tenuto conto dello stato di conservazione complessivo dell'immobile, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione) nello stato di fatto e di diritto in cui i beni su descritti attualmente si trovano. 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, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle 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.

Il criterio di valutazione utilizzato per determinare il valore di mercato e il suo conseguente valore forzato di vendita risulta il metodo del confronto diretto che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento comparativo dell'immobile da valutare.

Il confronto è basato sulla media delle compravendite di immobili simili concluse recentemente.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cornate d'Adda, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati Agenzia Entrate - Borsino Immobiliare, ed inoltre: professionisti di zona

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	box singolo	8,88	0,00	9.762,50	9.762,50
				9.762,50 €	9.762,50 €

Riduzione del **8%** per lo stato di occupazione: **€ 781,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 150,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 8.831,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€ 1.324,73**

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: **€ 7.506,78**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 624/2021

LOTTO 23

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a CORNATE D'ADDA VIA MARTIRI DELLE FOIBE 10, della superficie commerciale di **8,27** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di box singolo in contesto condominiale posto a piano interrato sito nel del Condominio "Residenza Prato Ballino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di cm 250. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 89 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: STRADA NORD, SC - CORNATE D'ADDA, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario: altra u.i.; terrapieno; altra u.i.; corsello comune

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	8,27 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.577,78
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6.441,11
Data della valutazione:	09/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 28/06/2021, con scadenza il 30/06/2025, registrato il 12/08/2021 a Ufficio territoriale di PONTE SAN PIETRO ai nn. 1781 - serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 480.

Si precisa che il contratto di locazione risulta opponibile alla procedura esecutiva.

Premesso ciò, il sottoscritto perito ha applicato una decurtazione, in percentuale al valore di mercato dell'immobile, per l'indisponibilità di occupazione del bene sino alla data di scadenza del contratto sopra citato.

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** annotata, stipulata il 18/04/2007 a firma di Notaio Roberto BANONE ai nn. 86284/17815 di repertorio, iscritta il 24/04/2007 a Milano 2 ai nn. 61636/15655, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: €11.400.000,00.

Importo capitale: €7.600.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a grava sul terreno di cui al foglio 9 particella 490.

A margine risultano: Annotazione ad iscrizione nn. 44774/6926 del 03/05/2012 derivante da frazionamento in quota del 23/02/2010 Notaio Roberto BANONE sede Milano n. di rep. 90515: - foglio 9 particella 490 sub. 30 quota n. 1 di €112.000,00 montane €168.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 144 - foglio 9 particella 490 sub. 32 quota n. 1 di €134.000,00 montane €201.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 142 - foglio 9 particella 490 sub. 17 quota n. 1 di €76.000,00 montane €114.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 80 - foglio 9 particella 490 sub. 27 quota n. 1 di €150.000,00 montane €225.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 92 - foglio 9 particella 490 sub. 28 quota n. 1 di €194.000,00 montane €291.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 108 - foglio 9 particella 490 sub. 29 quota n. 1 di €196.000,00 montane €294.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 91 - foglio 9 particella 490 sub. 46 quota n. 1 di €136.000,00 montane €204.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 146 - foglio 9 particella 490 sub. 49 quota n. 1 di €120.000,00 montane €180.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 77 - foglio 9 particella 490 sub. 50 quota n. 1 di €194.000,00 montane €291.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 112 - foglio 9 particella 490 sub. 51 quota n. 1 di €178.000,00 montane €267.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 151 - foglio 9 particella 490 sub. 42 quota n. 1 di €178.000,00 montane €26701.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 119 - foglio 9 particella 490 sub. 43 quota n. 1 di €192.000,00 montane €288.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 116 - foglio 9 particella 490 sub. 55 quota n. 1 di €145.000,00 montane €217.500,00 - foglio 9 particella 490 sub. 69 - foglio 9 particella 490 sub. 59 quota n. 1 di €192.000,00 montane €288.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 72 - foglio 9 particella 490 sub. 58 quota n. 1 di €194.000,00 montane €291.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 73 - foglio 9 particella 490 sub. 35 quota n. 1 di €183.000,00 montane €274.500,00 - foglio 9 particella 490 sub. 106 - foglio 9 particella 490 sub. 46 quota n. 1 di €136.000,00 montane €204.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 146 - foglio 9 particella 490 sub. 74 quota n. 1 di €168.000,00 montane €252.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 75 - foglio 9 particella 490 sub. 76 - foglio 9 particella 490 sub. 81 - foglio 9 particella 490 sub. 82 - foglio 9 particella 490 sub. 83 - foglio 9 particella 490 sub. 84 - foglio 9 particella 490 sub. 85 - foglio 9 particella 490 sub. 86 - foglio 9 particella 490 sub. 87 - foglio 9 particella 490 sub. 88 - foglio 9 particella 490 sub. 89 - foglio 9 particella 490 sub. 90 - foglio 9 particella 490 sub. 125

ipoteca , stipulata il 25/10/2017 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 10806/6817 di repertorio, iscritta il 27/10/2007 a Milano 2 ai nn. 129443/24012, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO.

Importo ipoteca: €517.112,20.

Importo capitale: €258.556,10.

La presente formalità colpisce tutti gli immobili pignorati (n. 40 immobili) oltre ad altri di cui agli identificativi catastali foglio 9 particella 490 sub. 159 - 701 - 702 - 703 - 704.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/09/2021 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 4210 di repertorio, trascritta il 28/09/2021 a Milano 2 ai nn. 135247/91784, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

*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:	€ 127,40
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 67,79
Millesimi condominiali:	1,098

Ulteriori avvertenze:

Si allega alla presente comunicazione ricevuta da parte dell'Amministratore Condominiale.

Si precisa

che il futuro aggiudicatario dovrà prendere contatti con l'Amministratore al fine di essere edotto dell'importo delle spese condominiali aggiornate e scadute (degli ultimi due esercizi) alla data di aggiudicazione.

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

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/04/2007), con atto stipulato il 18/04/2007 a firma di Notaio Roberto BANONE ai nn. 86282/17814 di repertorio, trascritto il 24/04/2007 a Milano 2 ai nn. 61366/32712.

Si segnala trasferimento sede sociale del 21/06/2016 n. di rep. 7223/3106 Notaio Massimo D'Amore sede Vaprio D'Adda trascritto il 27/06/2016 nn. 73896/46643 da Trezzo sull'Adda a Milano.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 09/12/1965 fino al 18/04/2007), registrato il 19/02/1966 a Vimercate ai nn. 80 vol. 139, trascritto il 09/06/1967 ai nn. 34769/26040.

Risulta trascritta in data 28/01/2022 ai nn. 8814/6006 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Barone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10, in forza di denuncia di successione (dal 11/10/1978 fino al 18/04/2007), registrato il 09/04/1979 a Treviglio ai nn. 86 vol. 1979, trascritto il 23/09/1983 ai nn. 52868/42231.

Accettazione di eredità con beneficio d'inventario trascritta il 14/05/1980 nn. 28095/22943.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10, in forza di atto di divisione (dal 05/08/1982 fino al 18/04/2007), con atto stipulato il 05/06/1982 a firma di Notaio Alberto PEZZOLI ai nn. 8705/1221 di repertorio, trascritto il 05/07/1982 ai nn. 38833/31298

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/10, in forza di denuncia di successione (dal 26/02/1983 fino al 18/04/2007), registrato il 31/07/2001 a Milano 4 ai nn. 6009/90, trascritto il 12/02/2003 ai nn. 24639/16590.

Risulta trascritta in data 09/11/2021 ai nn. 158552/107869 accettazione di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/60, in forza di denuncia di successione (dal 20/08/1995 fino al 18/04/2007), registrato il 07/10/1998 ai nn. 12/153, trascritto il 26/03/1999 ai nn. 26798/18940. Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61635/32714 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/60, in forza di denuncia di successione (dal 20/08/1995 fino al 18/04/2007), registrato il 07/10/1998 ai nn. 12/153, trascritto il 26/03/1999 ai nn. 26798/18940. Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61635/32714 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 200/1000, in forza di denuncia di successione (dal 25/07/1996 fino al 18/04/2007), registrato il 24/01/1997 ai nn. 7/139, trascritto il 19/01/1998 ai nn. 3339/2610.

Il titolo è riferito solamente a immobili Cornate d'Adda foglio 9 particella 142 (ora particella 490)..

Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61634/32713 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il sottoscritto Perito ha provveduto a richiedere domanda di accesso atti presso il Comune di Cornate d'Adda in data 24/05/2022 riportando elenco pratiche edilizie richiedendo, inoltre, eventuali altre pratiche edilizie, per gli immobili oggetto della presente perizia, di cui non si conoscevano i riferimenti.

Premesso ciò, il Perito declina ogni responsabilità relativamente l'esistenza di altre pratiche edilizie non sottoposte e messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale in occasione dell'accesso atti effettuato in data 09/06/2022.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **36/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di edifici residenziali e formazione di viabilità nell'ambito del PIIC6 in Vicolo Crocette, presentata il 21/06/2006, rilasciata il 18/12/2006, agibilità del 16/06/2010.

Il presente PdC è stato volturato in data 17/07/2007.

Permesso di costruire in variante N. **36-1/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica viabilità interna PIIC6, presentata il 08/02/2007 con il n. 2025 di protocollo, rilasciata il 09/10/2007 con il n. 14704 di protocollo

D.I.A. - denuncia di inizio attività N. **36-2/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante per modifica profilo strada, presentata il 20/06/2008

D.I.A. - denuncia inizio attività N. **36-3/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recinzione - modifica asso carraio sulla via Corda Molle, presentata il 12/12/2008

D.I.A. - denuncia di inizio attività N. **36-4/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera, presentata il 12/05/2009

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona B2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 15.3 delle N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: si precisa che i documenti catastali riportano la via di riferimento come "Strada Nord, sc" anziché via Martiri delle Foibe, 10

Le difformità sono regolarizzabili mediante: richiesta di variazione toponomastica da presentare all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Catasto

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

Costi di regolarizzazione:

- costi professionale per variazione catastale: €150,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CORNATE D'ADDA VIA MARTIRI DELLE FOIBE 10

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a CORNATE D'ADDA VIA MARTIRI DELLE FOIBE 10, della superficie commerciale di **8,27** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di box singolo in contesto condominiale posto a piano interrato sito nel del Condominio "Residenza Prato Ballino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di cm 250. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 89 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: STRADA NORD, SC - CORNATE D'ADDA, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario: altra u.i.; terrapieno; altra u.i.; corsello comune

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.



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 scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista google maps

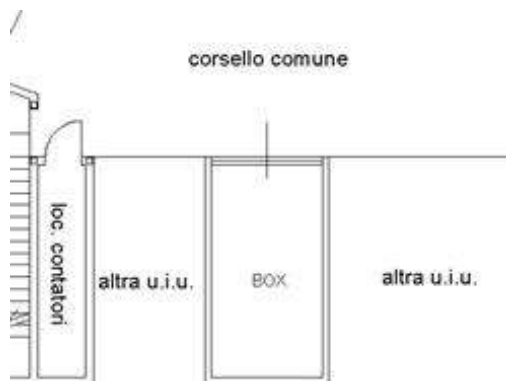
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa - sub. 89	16,53	x	50 %	=	8,27
Totale:	16,53				8,27



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: 18/07/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 855/2013

Descrizione: Villa singola di mq. 182,50, su due p. f.t., piano terra con ingresso con taverna, scala di accesso al piano superiore, cucina, soggiorno, un bagno e locale caldaia con accesso dall'esterno; piano primo con 4 camere da letto, un bagno e due balconi. Annesso giardino e box singolo di mq. 7,50., 1

Indirizzo: Via Puecher, 2 Cornate D'Adda, MI

Superfici principali e secondarie: 182

Superfici accessorie:

Prezzo: 146.000,00 pari a 802,20 Euro/mq

Valore Ctu: 118.202,87 pari a: 649,47 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 118.000,00 pari a: 648,35 Euro/mq

Distanza: 172.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/12/2017

Fonte di informazione: CONCORDATO PREVENTIVO, 50/2012

Descrizione: Box di mq. 25, piano interrato., 3

Indirizzo: Via Matteotti, 59 Cornate D'Adda, MI

Superfici principali e secondarie: 25

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.500,00 pari a 340,00 Euro/mq

Valore Ctu: 15.000,00 pari a: 600,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 11.250,00 pari a: 450,00 Euro/mq

Distanza: 184.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/12/2017

Fonte di informazione: CONCORDATO PREVENTIVO, 50/2012

Descrizione: Box di mq. 25, piano interrato., 4

Indirizzo: Via Matteotti, 59 Cornate D'Adda, MI

Superfici principali e secondarie: 25

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.500,00 pari a 340,00 Euro/mq

Valore Ctu: 15.000,00 pari a: 600,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 11.250,00 pari a: 450,00 Euro/mq

Distanza: 184.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 24/02/2016
Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 828/2011
Descrizione: Appartamento di mq. 76, 3 camere, disimpegno, wc e ripostiglio., 1
Indirizzo: Via Luigi Porta, 12 Cornate D'Adda, MI
Superfici principali e secondarie: 76
Superfici accessorie:
Prezzo: 34.900,00 pari a 459,21 Euro/mq
Valore Ctu: 109.536,00 pari a: 1.441,26 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 46.500,00 pari a: 611,84 Euro/mq
Distanza: 225.00 m
Numero Tentativi: 9

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 18/10/2017
Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 112/2015
Descrizione: Appartamento di mq. 58,65, piano primo, soggiorno con angolo cottura e camino, camera, servizio igienico e disimpegno, con ripostiglio., 1
Indirizzo: Via Luigi Porta, 7 Cornate D'Adda, MI
Superfici principali e secondarie: 59
Superfici accessorie:
Prezzo: 36.000,00 pari a 610,17 Euro/mq
Valore Ctu: 50.000,00 pari a: 847,46 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 28.125,00 pari a: 476,69 Euro/mq
Distanza: 238.00 m
Numero Tentativi: 2

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Agenzia delle Entrate
Domanda: Abitazione di tipo civile - NORMALE
Valore minimo: 1.100,00
Valore massimo: 1.350,00
Rilevazione prezzi CCIAA
Domanda: Appartamenti recenti e ristrutturati
Valore minimo: 1.000,00
Valore massimo: 1.150,00
Borsino immobiliare
Domanda: Abitazioni in stabili di fascia media
Valore minimo: 1.119,00
Valore massimo: 1.434,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di elaborare una perizia di stima dettata dai parametri richiesti dagli Standard Internazionali di Valutazione, il perito ha provveduto ad analizzare tutte le fonti che il mercato ci propone:

- i prezzi di aggiudicazione derivanti dalle aste giudiziali svoltesi recentemente;
- annunci di vendita di immobili desumibili dai principali annunci immobiliari consultabili "online";
- le principali fonti di quotazioni di mercato - Banca dati Agenzia Entrate e listini CCIAA.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Perito ha analizzato dettagliatamente i vari parametri proposti al fine di giungere ad un valore di mercato il più probabile possibile, sulla scorta di quanto rilevato, tenendo conto della conservazione dell'immobile in ogni sua parte.

Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4, comma 1, punto 76) il "valore di mercato" come: «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

La superficie commerciale deriva dalla superficie lorda rapportata agli indici mercantili prescelti.

Infine, il sottoscritto Perito ritiene che, alla data della valutazione, si possa fare minor affidamento sulle transazioni immobiliari e sui dati di mercato pregressi per esprimere un'opinione di valore.

L'attuale situazione COVID-19 ci pone di fronte a circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio.

La valutazione considera pertanto "un'incertezza concreta" come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global.

Di conseguenza, alla valutazione deve essere attribuita una minore certezza e un più elevato livello di cautela rispetto a quanto normalmente necessario in normali condizioni di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	8,27	x	1.100,00	=	9.091,50
-------------------------------	------	---	----------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 9.091,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 9.091,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima ha tenuto conto dello stato di conservazione complessivo dell'immobile, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione) nello stato di fatto e di diritto in cui i beni su descritti attualmente si trovano. 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, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle 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.

Il criterio di valutazione utilizzato per determinare il valore di mercato e il suo conseguente valore forzato di vendita risulta il metodo del confronto diretto che si basa sulla rilevazione dei prezzi di

mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento comparativo dell'immobile da valutare.

Il confronto è basato sulla media delle compravendite di immobili simili concluse recentemente.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cornate d'Adda, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati Agenzia Entrate - Borsino Immobiliare, ed inoltre: professionisti di zona

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	box singolo	8,27	0,00	9.091,50	9.091,50
				9.091,50 €	9.091,50 €

Riduzione del 15% per lo stato di occupazione:	€ 1.363,73
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 150,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.577,78

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% 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:	€ 1.136,67
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:	€ 6.441,11

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 624/2021

LOTTO 24

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a CORNATE D'ADDA VIA MARTIRI DELLE FOIBE 10, della superficie commerciale di **8,27** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di box singolo in contesto condominiale posto a piano interrato sito nel del Condominio "Residenza Prato Ballino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di cm 250. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 90 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: STRADA NORD, SC - CORNATE D'ADDA, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario: altra u.i.; terrapieno; locale contatori; corsello comune

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	8,27 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.941,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.600,28
Data della valutazione:	09/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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** annotata, stipulata il 18/04/2007 a firma di Notaio Roberto BANONE ai nn. 86284/17815 di repertorio, iscritta il 24/04/2007 a Milano 2 ai nn. 61636/15655, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: €11.400.000,00.

Importo capitale: €7.600.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a grava sul terreno di cui al foglio 9 particella 490.

A margine risultano: Annotazione ad iscrizione nn. 44774/6926 del 03/05/2012 derivante da frazionamento in quota del 23/02/2010 Notaio Roberto BANONE sede Milano n. di rep. 90515: - foglio 9 particella 490 sub. 30 quota n. 1 di €112.000,00 montane €168.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 144 - foglio 9 particella 490 sub. 32 quota n. 1 di €134.000,00 montane €201.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 142 - foglio 9 particella 490 sub. 17 quota n. 1 di €76.000,00 montane €114.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 80 - foglio 9 particella 490 sub. 27 quota n. 1 di €150.000,00 montane €225.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 92 - foglio 9 particella 490 sub. 28 quota n. 1 di €194.000,00 montane €291.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 108 - foglio 9 particella 490 sub. 29 quota n. 1 di €196.000,00 montane €294.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 91 - foglio 9 particella 490 sub. 46 quota n. 1 di €136.000,00 montane €204.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 146 - foglio 9 particella 490 sub. 49 quota n. 1 di €120.000,00 montane €180.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 77 - foglio 9 particella 490 sub. 50 quota n. 1 di €194.000,00 montane €291.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 112 - foglio 9 particella 490 sub. 51 quota n. 1 di €178.000,00 montane €267.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 151 - foglio 9 particella 490 sub. 42 quota n. 1 di €178.000,00 montane €26701.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 119 - foglio 9 particella 490 sub. 43 quota n. 1 di €192.000,00 montane €288.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 116 - foglio 9 particella 490 sub. 55 quota n. 1 di €145.000,00 montane €217.500,00 - foglio 9 particella 490 sub. 69 - foglio 9 particella 490 sub. 59 quota n. 1 di €192.000,00 montane €288.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 72 - foglio 9 particella 490 sub. 58 quota n. 1 di €194.000,00 montane €291.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 73 - foglio 9 particella 490 sub. 35 quota n. 1 di €183.000,00 montane €274.500,00 - foglio 9 particella 490 sub. 106 - foglio 9 particella 490 sub. 46 quota n. 1 di €136.000,00 montane €204.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 146 - foglio 9 particella 490 sub. 74 quota n. 1 di €168.000,00 montane €252.000,00 - foglio 9 particella 490 sub. 75 - foglio 9 particella 490 sub. 76 - foglio 9 particella 490 sub. 81 - foglio 9 particella 490 sub. 82 - foglio 9 particella 490 sub. 83 - foglio 9 particella 490 sub. 84 - foglio 9 particella 490 sub. 85 - foglio 9 particella 490 sub. 86 - foglio 9 particella 490 sub. 87 - foglio 9 particella 490 sub. 88 - foglio 9 particella 490 sub. 89 - foglio 9 particella 490 sub. 90 - foglio 9 particella 490 sub. 125

ipoteca , stipulata il 25/10/2017 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 10806/6817 di repertorio, iscritta il 27/10/2007 a Milano 2 ai nn. 129443/24012, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO.

Importo ipoteca: €517.112,20.

Importo capitale: €258.556,10.

La presente formalità colpisce tutti gli immobili pignorati (n. 40 immobili) oltre ad altri di cui agli identificativi catastali foglio 9 particella 490 sub. 159 - 701 - 702 - 703 - 704.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/09/2021 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 4210 di repertorio, trascritta il 28/09/2021 a Milano 2 ai nn. 135247/91784, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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:	€ 118,09
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 50,43
Millesimi condominiali:	1,098

Ulteriori avvertenze:

Si allega alla presente comunicazione ricevuta da parte dell'Amministratore Condominiale.

Si precisa

che il futuro aggiudicatario dovrà prendere contatti con l'Amministratore al fine di essere edotto dell'importo delle spese condominiali aggiornate e scadute (degli ultimi due esercizi) alla data di aggiudicazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/04/2007), con atto stipulato il 18/04/2007 a firma di Notaio Roberto BANONE ai nn. 86282/17814 di repertorio, trascritto il 24/04/2007 a Milano 2 ai nn. 61366/32712.

Si segnala trasferimento sede sociale del 21/06/2016 n. di rep. 7223/3106 Notaio Massimo D'Amore sede Vaprio D'Adda trascritto il 27/06/2016 nn. 73896/46643 da Trezzo sull'Adda a Milano.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 09/12/1965 fino al 18/04/2007), registrato il 19/02/1966 a Vimercate ai nn. 80 vol. 139, trascritto il 09/06/1967 ai nn. 34769/26040.

Risulta trascritta in data 28/01/2022 ai nn. 8814/6006 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Barone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10, in forza di denuncia di successione (dal 11/10/1978 fino al 18/04/2007), registrato il 09/04/1979 a Treviglio ai nn. 86 vol. 1979, trascritto il 23/09/1983 ai nn. 52868/42231.

Accettazione di eredità con beneficio d'inventario trascritta il 14/05/1980 nn. 28095/22943.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10, in forza di atto di divisione (dal 05/08/1982 fino al 18/04/2007), con atto stipulato il 05/06/1982 a firma di Notaio Alberto PEZZOLI ai nn. 8705/1221 di repertorio, trascritto il 05/07/1982 ai nn. 38833/31298

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/10, in forza di denuncia di successione (dal 26/02/1983 fino al 18/04/2007), registrato il 31/07/2001 a Milano 4 ai nn. 6009/90, trascritto il 12/02/2003 ai nn. 24639/16590.

Risulta trascritta in data 09/11/2021 ai nn. 158552/107869 accettazione di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/60, in forza di denuncia di successione (dal 20/08/1995 fino al 18/04/2007), registrato il 07/10/1998 ai nn. 12/153, trascritto il 26/03/1999 ai nn. 26798/18940.

Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61635/32714 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/60, in forza di denuncia di successione (dal 20/08/1995

fino al 18/04/2007), registrato il 07/10/1998 ai nn. 12/153, trascritto il 26/03/1999 ai nn. 26798/18940. Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61635/32714 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 200/1000, in forza di denuncia di successione (dal 25/07/1996 fino al 18/04/2007), registrato il 24/01/1997 ai nn. 7/139, trascritto il 19/01/1998 ai nn. 3339/2610.

Il titolo è riferito solamente a immobili Cornate d'Adda foglio 9 particella 142 (ora particella 490)..

Risulta trascritta in data 24/04/2007 ai nn. 61634/32713 accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Roberto Banone del 18/04/2007.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il sottoscritto Perito ha provveduto a richiedere domanda di accesso atti presso il Comune di Cornate d'Adda in data 24/05/2022 riportando elenco pratiche edilizie richiedendo, inoltre, eventuali altre pratiche edilizie, per gli immobili oggetto della presente perizia, di cui non si conoscevano i riferimenti.

Premesso ciò, il Perito declina ogni responsabilità relativamente l'esistenza di altre pratiche edilizie non sottoposte e messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale in occasione dell'accesso atti effettuato in data 09/06/2022.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **36/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di edifici residenziali e formazione di viabilità nell'ambito del PIIC6 in Vicolo Crocette, presentata il 21/06/2006, rilasciata il 18/12/2006, agibilità del 16/06/2010.

Il presente PdC è stato volturato in data 17/07/2007.

Permesso di costruire in variante N. **36-1/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica viabilità interna PIIC6, presentata il 08/02/2007 con il n. 2025 di protocollo, rilasciata il 09/10/2007 con il n. 14704 di protocollo

D.I.A. - denuncia di inizio attività N. **36-2/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante per modifica profilo strada, presentata il 20/06/2008

D.I.A. - denuncia inizio attività N. **36-3/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recinzione - modifica asso carraio sulla via Corda Molle, presentata il 12/12/2008

D.I.A. - denuncia di inizio attività N. **36-4/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera, presentata il 12/05/2009

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona B2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 15.3 delle N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: si precisa che i documenti catastali riportano la via di riferimento come "Strada Nord, sc" anziché via Martiri delle Foibe, 10

Le difformità sono regolarizzabili mediante: richiesta di variazione toponomastica da presentare

all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Catasto
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- costi professionale per variazione catastale: €150,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CORNATE D'ADDA VIA MARTIRI DELLE FOIBE 10

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a CORNATE D'ADDA VIA MARTIRI DELLE FOIBE 10, della superficie commerciale di **8,27** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di box singolo in contesto condominiale posto a piano interrato sito nel del Condominio "Residenza Prato Ballino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di cm 250. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 490 sub. 90 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: STRADA NORD, SC - CORNATE D'ADDA, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario: altra u.i.; terrapieno; locale contatori; corsello comune

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.



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 scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista google maps

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa - sub. 90	16,53	x	50 %	=	8,27
Totale:	16,53				8,27



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: 18/07/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 855/2013

Descrizione: Villa singola di mq. 182,50, su due p. f.t., piano terra con ingresso con taverna, scala di accesso al piano superiore, cucina, soggiorno, un bagno e locale caldaia con accesso dall'esterno; piano primo con 4 camere da letto, un bagno e due balconi. Annesso giardino e box singolo di mq. 7,50., 1

Indirizzo: Via Puecher, 2 Cornate D'Adda, MI

Superfici principali e secondarie: 182

Superfici accessorie:

Prezzo: 146.000,00 pari a 802,20 Euro/mq

Valore Ctu: 118.202,87 pari a: 649,47 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 118.000,00 pari a: 648,35 Euro/mq

Distanza: 172.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/12/2017

Fonte di informazione: CONCORDATO PREVENTIVO, 50/2012

Descrizione: Box di mq. 25, piano interrato., 3

Indirizzo: Via Matteotti, 59 Cornate D'Adda, MI

Superfici principali e secondarie: 25

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.500,00 pari a 340,00 Euro/mq

Valore Ctu: 15.000,00 pari a: 600,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 11.250,00 pari a: 450,00 Euro/mq

Distanza: 184.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/12/2017

Fonte di informazione: CONCORDATO PREVENTIVO, 50/2012

Descrizione: Box di mq. 25, piano interrato., 4

Indirizzo: Via Matteotti, 59 Cornate D'Adda, MI

Superfici principali e secondarie: 25

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.500,00 pari a 340,00 Euro/mq

Valore Ctu: 15.000,00 pari a: 600,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 11.250,00 pari a: 450,00 Euro/mq

Distanza: 184.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 24/02/2016
Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 828/2011
Descrizione: Appartamento di mq. 76, 3 camere, disimpegno, wc e ripostiglio., 1
Indirizzo: Via Luigi Porta, 12 Cornate D'Adda, MI
Superfici principali e secondarie: 76
Superfici accessorie:
Prezzo: 34.900,00 pari a 459,21 Euro/mq
Valore Ctu: 109.536,00 pari a: 1.441,26 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 46.500,00 pari a: 611,84 Euro/mq
Distanza: 225.00 m
Numero Tentativi: 9

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 18/10/2017
Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 112/2015
Descrizione: Appartamento di mq. 58,65, piano primo, soggiorno con angolo cottura e camino, camera, servizio igienico e disimpegno, con ripostiglio., 1
Indirizzo: Via Luigi Porta, 7 Cornate D'Adda, MI
Superfici principali e secondarie: 59
Superfici accessorie:
Prezzo: 36.000,00 pari a 610,17 Euro/mq
Valore Ctu: 50.000,00 pari a: 847,46 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 28.125,00 pari a: 476,69 Euro/mq
Distanza: 238.00 m
Numero Tentativi: 2

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Agenzia delle Entrate
Domanda: Abitazione di tipo civile - NORMALE
Valore minimo: 1.100,00
Valore massimo: 1.350,00
Rilevazione prezzi CCIAA
Domanda: Appartamenti recenti e ristrutturati
Valore minimo: 1.000,00
Valore massimo: 1.150,00
Borsino immobiliare
Domanda: Abitazioni in stabili di fascia media
Valore minimo: 1.119,00
Valore massimo: 1.434,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di elaborare una perizia di stima dettata dai parametri richiesti dagli Standard Internazionali di Valutazione, il perito ha provveduto ad analizzare tutte le fonti che il mercato ci propone:

- *i prezzi di aggiudicazione derivanti dalle aste giudiziali svoltesi recentemente;*
- *annunci di vendita di immobili desumibili dai principali annunci immobiliari consultabili "online";*
- *le principali fonti di quotazioni di mercato - Banca dati Agenzia Entrate e listini CCIAA.*

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Perito ha analizzato dettagliatamente i vari parametri proposti al fine di giungere ad un valore di mercato il più probabile possibile, sulla scorta di quanto rilevato, tenendo conto della conservazione dell'immobile in ogni sua parte.

Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4, comma 1, punto 76) il "valore di mercato" come: «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

La superficie commerciale deriva dalla superficie lorda rapportata agli indici mercantili prescelti.

Infine, il sottoscritto Perito ritiene che, alla data della valutazione, si possa fare minor affidamento sulle transazioni immobiliari e sui dati di mercato pregressi per esprimere un'opinione di valore.

L'attuale situazione COVID-19 ci pone di fronte a circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio.

La valutazione considera pertanto "un'incertezza concreta" come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global.

Di conseguenza, alla valutazione deve essere attribuita una minore certezza e un più elevato livello di cautela rispetto a quanto normalmente necessario in normali condizioni di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	8,27	x	1.100,00	=	9.091,50
-------------------------------	------	---	----------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 9.091,50
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 9.091,50
---	-------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima ha tenuto conto dello stato di conservazione complessivo dell'immobile, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione) nello stato di fatto e di diritto in cui i beni su descritti attualmente si trovano. 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, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle 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.

Il criterio di valutazione utilizzato per determinare il valore di mercato e il suo conseguente valore forzato di vendita risulta il metodo del confronto diretto che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento comparativo dell'immobile da valutare.

Il confronto è basato sulla media delle compravendite di immobili simili concluse recentemente.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cornate d'Adda, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati Agenzia Entrate - Borsino Immobiliare, ed inoltre: professionisti di zona

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	box singolo	8,27	0,00	9.091,50	9.091,50
				9.091,50 €	9.091,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 150,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 8.941,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€ 1.341,23**

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: **€ 7.600,28**

data 09/12/2022

il tecnico incaricato
Geom. Rosario BELLONE