



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

503/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
ELROND NPL 2017 S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT.SSA CATERINA GIOVANETTI

CUSTODE:
AVV.TO AGATA ADRIANA BONACCORSO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/02/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Graziano Derio Brioschi

CF:BRSGZN68E05F704R
con studio in CORREZZANA (MB) VIA FERMI, 2
telefono: 3493562847
email: graziano@studiobrioschi.com
PEC: graziano.brioschi@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 503/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CORNATE D'ADDA Via Edmondo De Amicis 23, della superficie commerciale di **90,48** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Appartamento su due livelli (piano terra ed interrato), composto al piano terra da soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte, due camere da letto, locale bagno, portico e giardino, al piano interrato da cantina e ripostiglio; i piani terra ed interrato sono collegati da scala interna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Interrato, ha un'altezza interna di 270/230. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 612 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via E. De Amicis, 23, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: A corpo da nord ed in senso orario: proprietà di terzi, altra u.i.u. ed enti comuni, enti comuni, prospetto su altre u.i.u.

N.B. le altre u.i.u. su cui si prospetta, sono i posti auto di cui il TAR ha rigettato la richiesta di annullamento del diniego al PDC in variante da parte del comune di Cornate D'Adda

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

B **box singolo** a CORNATE D'ADDA Via Edmondo De Amicis 23, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Vano box singolo posto al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 230 cm. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 612 sub. 710 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 19 mq, rendita 24,53 Euro, indirizzo catastale: Via De Amicis, 23, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

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

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	109,48 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 128.772,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 128.772,00
Data della valutazione:	14/02/2025

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**, stipulata il 13/12/2004 a firma di notaio Minussi Corrado di Merate ai nn. 54168/4869 di repertorio, iscritta il 16/12/2004 a Milano 2 ai nn. 182640/43283, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 1.440.000,00 euro.

Importo capitale: 800.000,00 euro.

Durata ipoteca: 2 anni.

Ipoteca gravante su foglio 17 mappali 160 - 328 - 329

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/09/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario c/o Trib. Bergamo ai nn. 7503 di repertorio, trascritta il 15/10/2024 a Milano 2 ai nn. 135317/95665, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario - ufficiale giudiziario Tribunale di Bergamo.

Ipoteca gravante sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva. Si precisa che il pignoramento comprende anche gli Enti Comuni di cui al subalterno 701; il subalterno 701 riguarda gli spazi comuni a tutte le u.i.u. private insistenti nel complesso edilizio (corsello carraio, scale, percorsi pedonali di accesso alle u.i.u., non riguarda una proprietà immobiliare distinta.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze:	
Alla data della presente l'amministratore condominiale non ha fornito dettaglio spese condominiali	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/07/2004), con atto stipulato il 28/07/2004 a firma di notaio Minussi Corrado di Merate ai nn. 53186 di repertorio, trascritto il 12/08/2004 a Milano 2 ai nn. 122768/63693.
Con tale atto la società acquista fabbricato ad uso civile abitazione in corpo autonomo fg. 17 mapp 160, porzione di immobile adibita a ripostiglio in corpo staccato fg. 17 mapp 328, porzione di immobile adibita ad autorimessa in corpo staccato fg. 17 mapp 329 (immobili che poi verranno demoliti per costruire un complesso edilizio in cui risiedono le uii oggetto di procedura esecutiva)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 07/11/2002 a firma di notaio Alessandra Panbianco di Vimercate ai nn. 76.259/16.068 di repertorio, registrato il 27/11/2002 a Vimercate ai nn. n. 876 serie 1V, trascritto il 30/11/2002 a Milano 2 ai nn. 150972/87510

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che le pratiche edilizie indicate in perizia e consultate, sono quelle messe a disposizione dell'Ufficio Tecnico Comunale, pertanto le verifiche di conformità edilizio-urbanistiche sono state condotte sulla base della documentazione effettivamente messa a disposizione dello scrivente perito in sede di accesso agli atti, declinando ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche non visionate.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 130/04**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di di demolizione fabbricati esistenti e costruzione nuovo edificio residenziale sul terreno sito in via De Amicis, catastalmente identificato fg 17 mapp. 160 - 328 - 329, presentata il 25/08/2004, agibilità **non ancora rilasciata**

Permesso di costruire **N. 130/1-04 VARIANTE (emesso diniego)**, intestata a *** DATO

OSCURATO *** , per lavori di variante a pdc per demolizione fabbricati esistenti e costruzione nuovo edificio residenziale sul terreno sito in via De Amicis, catastalmente identificato fg 17 mapp. 160 - 328 - 329, presentata il 07/12/2006 con il n. prot. 2769 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Viene emesso DINIEGO in quanto risulta in contrasto con l'art. 72 del regolamento edilizio che non consente l'apertura di passi carrabili in numero maggiore ad uno, conseguentemente non sono ammessi posti auto privati con accesso diretto dalla strada

Permesso di costruire **N. 130/2-04 VARIANTE (emesso diniego)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante a pdc per demolizione fabbricati esistenti e costruzione nuovo edificio residenziale sul terreno sito in via De Amicis, catastalmente identificato fg 17 mapp. 160 - 328 - 329, presentata il 26/03/2008 con il n. prot. 2769 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Pratica in variante escludendo l'area interessata dai posti auto affacciatesi su strada ed in contrasto con art. 72 regolamento edilizio..

Viene emesso DINIEGO in quanto non sono pervenute, a seguito di notizia di avvio del procedimento in data 22/04/2008 prot. 6120, osservazioni in merito alle motivazioni a supporto del preavviso di diniego/improcedibilità. Viene presentato ricorso al TAR che però viene respinto

Permesso di costruire in sanatoria **N. 130/3-04 VARIANTE**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante a pdc per demolizione fabbricati esistenti e costruzione nuovo edificio residenziale sul terreno sito in via De Amicis, catastalmente identificato fg 17 mapp. 160 - 328 - 329, presentata il 27/06/2008 con il n. prot. 6120 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a limitatamente all'edificio residenziale

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 3 del 29/03/2012, l'immobile ricade in zona B2 Aree edificate di completamento residenziale a media densità edilizia. Norme tecniche di attuazione ed indici: Comprende aree urbanizzate di non particolare valore storico, sature o che presentano ulteriore residua possibilità di edificazione interstiziale o di margine. Tali aree sono caratterizzate da edilizia prevalentemente residenziale con tipologia a villa o palazzina, con presenza di destinazioni di servizio e complementari. La zona comprende parti di territorio situate all'interno del tessuto già urbanizzato caratterizzate da insediamenti residenziali obsoleti e produttivi dismessi o in via di dismissione. La riqualificazione territoriale dovrà prevedere la cessione di quote di aree a standard per soddisfare il fabbisogno del contesto. Parametri di edificabilità e modalità di attuazione del PGT Il PGT si attua attraverso: 1. interventi edilizi diretti Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e nuova costruzione. In caso di demolizione totale o parziale è ammessa la successiva ricostruzione sul filo del fabbricato preesistente purché non pregiudichi la sicurezza del traffico. Parametri: Ief 0,5 mq/mq Rcf 50% Rpf 20% H max 11 mt. 2. Permesso di Costruire Convenzionato Il PGT si attua attraverso PdCC in caso di: - edificazione di lotti ineditati o aventi solo edificazioni accessorie aventi superficie fondiaria pari o superiore a mq 3.000; - integrale demolizione e successiva ricostruzione di edifici interessanti superfici fondiaria pari o superiore a mq 3.000; Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e nuova costruzione nel rispetto dei seguenti parametri: Iet 0,5 mq/mq Rct 50% Rpt 20% H max 11 mt Lo standard minimo è fissato nella misura di mq 26,5 per ogni abitante teorico per il residenziale e al 100% della S.l.p. per il commerciale. Le aree appositamente individuate nell'elaborato PR 2.01 del PGT necessitano di operazioni di riqualificazione territoriale da promuovere, tramite il riuso funzionale e la sostituzione delle strutture edilizie esistenti, mediante interventi di ristrutturazione urbanistica da attuarsi

attraverso P.d.R. Nelle more di approvazione di detti piani attuativi sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che non comporti demolizione e ricostruzione e che non comportino aumento della S.l.p.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si evidenzia che il comune di Cornate D'Adda, ha emesso diniego alle successive varianti in quanto sono stati realizzati dei posti auto perpendicolari alla via E. De Amicis. Il motivo del diniego da parte del comune è che la realizzazione dei posti auto è in conflitto con l'art. 72 del regolamento edilizio, il quale prevede l'apertura su strada di passi carrai non in numero superiore ad 1; la realizzazione dei posti auto, è come se venissero realizzati passi carrai in numero superiore ad 1 (tanti quanti sono i posti auto), in aggiunta al passo carraio che conduce alle autorimesse interrato. La proprietà ha presentato ricorso al TAR in data 26/09/2007, di cui il TAR stesso in data 14/11/2007 ha rigettato la domanda, con obbligo di dare atto all'ordinanza di eliminazione dei posti auto e ripristino dei luoghi. Alla data della presente relazione, i posti auto perpendicolari alla strada non sono ancora stati demoliti, particolare che potrebbe ripercuotersi anche sul condominio e conseguentemente anche sulle uii oggetto di esecuzione.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano interrato nel locale ripostiglio è stato realizzato locale bagno posizionando i sanitari. E' necessario ripristinare il locale ripostiglio, eliminando i sanitari posati. Sempre nel locale ripostiglio, è stata eliminata l'apertura che si affacciava su corsello carraio comune; la chiusura della finestra è possibile regolarizzarla mediante presentazione di CILA in sanatoria

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di CILA in sanatoria (esclusivamente per la chiusura della finestra), il locale bagno deve essere eliminato mediante rimozione dei sanitari

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

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico incaricato (oltre oneri di Legge ed escluse certificazioni di conformità) : €1.500,00
- Sanzione (a partire): €1.032,00
- Diritti di segreteria (in vigore alla data di redazione della presente): €150,00
- Opere edilizie per rimozione sanitari: €1.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dopo la presentazione di pratica di sanatoria, si dovrà provvedere ad aggiornamento della scheda catastale mediante procedura DOCFA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di aggiornamento catastale con procedura DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico incaricato (oltre oneri di Legge ed escluse certificazioni di conformità) : €600,00
- diritti catastali (in vigore alla data della presente relazione di stima) cadauna scheda: €70,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN CORNATE D'ADDA VIA EDMONDO DE AMICIS 23

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORNATE D'ADDA Via Edmondo De Amicis 23, della superficie commerciale di **90,48** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento su due livelli (piano terra ed interrato), composto al piano terra da soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte, due camere da letto, locale bagno, portico e giardino, al piano interrato da cantina e ripostiglio; i piani terra ed interrato sono collegati da scala interna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Interrato, ha un'altezza interna di 270/230. Identificazione catastale:

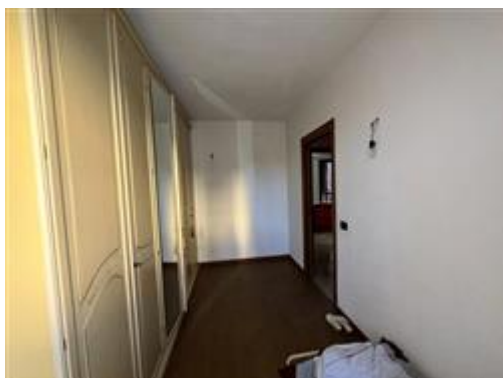
- foglio 17 particella 612 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via E. De Amicis, 23, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: A corpo da nord ed in senso orario: proprietà di terzi, altra u.i.u. ed enti comuni, enti comuni, prospetto su altre u.i.u.

N.B. le altre u.i.u. su cui si prospetta, sono i posti auto di cui il TAR ha rigettato la richiesta di annullamento del diniego al PDC in variante da parte del comune di Cornate D'Adda

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

autobus distante 300 mt Linee Z313 - Z321 - Z322

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

autostrada distante Autostrada A4 circa 7 km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità degli impianti:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità dei servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità oggetto della presente relazione di stima, è un appartamento su due livelli (piano terra ed interrato), composto al piano terra da soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte, due camere da letto, locale bagno, portico e giardino, al piano interrato da cantina e ripostiglio; i piani terra ed interrato sono collegati da scala interna.

Risulta fare parte di un complesso di villette a schiera (n. 5 villette a schiera), edificate ai primi anni 2000, in zona prospiciente il centro di Cornate D'adda.

L'appartamento è inserito nella villetta a schiera di testa, la prima entrando dal cancello pedonale, in stato di conservazione discreto, pavimentazioni di tipo ceramico, rivestimenti locale bagno di tipo ceramico, serramenti esterni in legno con vetro camera, protezione esterna serramenti con scuri in legno a doghe verticali, porte interne del tipo a battente in legno tamburato con finitura tipo legno, impianti del tipo sottotraccia, impianto di riscaldamento di tipo autonomo con caldaia murale installata all'esterno in corrispondenza della porta di accesso.

Si evidenzia che alla data del sopralluogo le utenze sono disattivate quindi non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti.

L'accesso all'appartamento avviene sia per mezzo di porta di accesso al piano terra, che per mezzo di porta di accesso al piano interrato, posta tra l'autorimessa (oggetto di stima al presente lotto in altro corpo) ed il locale cantina.

Lo stato di manutenzione dell'unità oggetto di stima, sono discrete, si sono rilevate alcune tracce di umidità in particolare nel disimpegno notte.

L'esposizione dell'appartamento è triplo, nord - ovest e sud; su due lati, l'appartamento si affaccia su area giardino (fronte nord e sud), collegata sul lato ovest da percorso pavimentato.



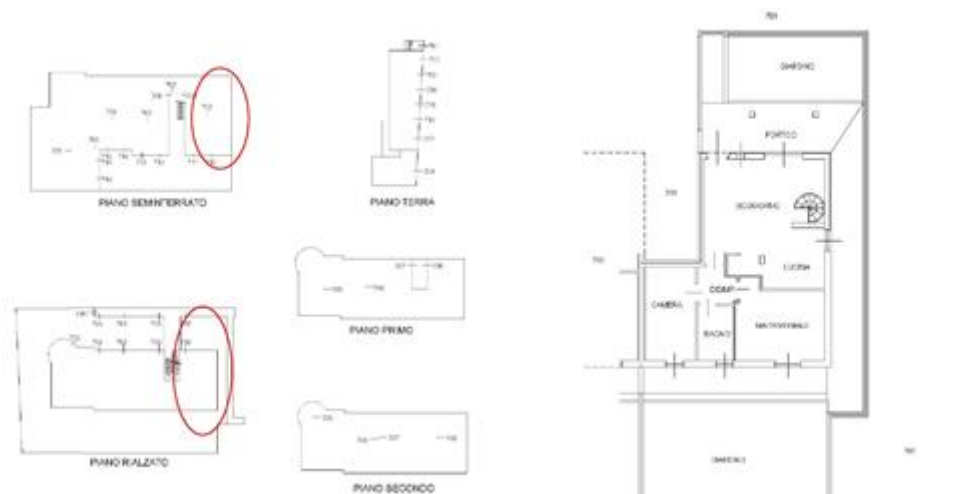


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

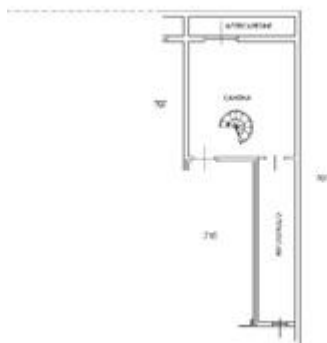
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Residenziale piano terra	74,00	x	100 %	=	74,00
Cantina	37,00	x	25 %	=	9,25
Area giardino	105,00	x	5 %	=	5,25
Portico	6,00	x	33 %	=	1,98
Totale:	222,00				90,48



l'ovale rappresenta la posizione del lotto non la reale perimetrazione

Planimetria piano rialzato (fuori scala)



Planimetria piano interrato (fuori scala)

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: 30/07/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 180/2016

Descrizione: Appartamento di mq. 117, piano primo, composto da due locali oltre sottotetto non abitabile. , 1

Indirizzo: Frazione Colnago, Via Amedeo Modigliani, 11 Cornate D'Adda, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 69.750,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 163.300,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 93.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 61.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/05/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1266/2013

Descrizione: Appartamento al piano terra, ingresso/cucina/soggiorno, disimpegno, bagno e camera da letto., 1

Indirizzo: Via De Amicis, 5 Cornate D'Adda, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 22.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 35.880,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 11.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 99.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/12/2017

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 21/2017

Descrizione: Villa singola mq. 496, due piani fuori terra e un piano interrato con circostante area pertinenziale; un locale uso autorimessa. , 5

Indirizzo: Via E. De Amicis , 5 Cornate D'Adda, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 192.750,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 343.332,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 257.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 109.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 03/02/2020

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 447/2018

Descrizione: Appartamento posto al secondo piano, 61 mq due locali oltre servizi e box al piano interrato di 17 mq, 1

Indirizzo: via san francesco 16 Cornate D'Adda, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 57.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 93.825,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 72.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 217.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 29/05/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1382/2016

Descrizione: Appartamento al terzo piano di circa 93,18 mq per la quota di 1000/1000 composto da ingresso, soggiorno con balcone, cucina, servizio igienico, ripostiglio, disimpegno e camera, oltre a box singolo di circa 17,10 mq a piano seminterrato., 1

Indirizzo: Via Don Andrea Pessina 7 Cornate D'Adda, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 61.125,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 61.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 238.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 04/02/2025

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 277/2023

Descrizione: A. Appartamento al piano terra, cucina/soggiorno, camera, disimpegno, bagno, balcone, cantina. B Autorimessa al piano interrato. PER L'ASSISTENZA ALLA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA DEI BENI IMMOBILI E MOBILI CI SI PUO' RIVOLGERE ALL'I.V.G. DI MONZA. IL TRIBUNALE DI MONZA NON HA CONFERITO ALCUN INCARICO A INTERMEDIARI/ AGENZIE IMMOBILIARI PER LA PUBBLICITÀ GIUDIZIARIA E L'ASSISTENZA ALLA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA, 1

Indirizzo: Frazione Colnago, Via Lanzi, 6 Cornate D'Adda, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 66.100,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 117.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 88.125,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 282.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/02/2025

Fonte di informazione: Immobiliare Mancini Trezzo Sull'Adda

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Via De Amicis

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 159.000,00 pari a 1.590,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/02/2025

Fonte di informazione: Immobiliara

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Via Leonardo Da Vinci

Superfici principali e secondarie: 128

Superfici accessorie:

Prezzo: 190.000,00 pari a 1.484,38 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/02/2025

Fonte di informazione: Studio Tecnico Doschi Caponago

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Via G. Verdi

Superfici principali e secondarie: 108

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 1.388,89 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/02/2025

Fonte di informazione: Maison Immobiliare Mezzago

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Via E. Fermi

Superfici principali e secondarie: 112

Superfici accessorie:

Prezzo: 155.000,00 pari a 1.383,93 Euro/mq

COMPARATIVO 11

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/02/2025

Fonte di informazione: Stele Immobiliare Aicurzio

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Via C. Biffi

Superfici principali e secondarie: 160

Superfici accessorie:

Prezzo: 280.000,00 pari a 1.750,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato di libera compravendita.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico per confronto, comparando il bene oggetto della presente relazione di stima con altri ricadenti nella stessa zona ed aventi caratteristiche di prezzo noto.

Si è assunto come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, oltre ad altri parametri che incrementano o decrementano il valore, che tengono conto l'ubicazione, le caratteristiche dell'edificio, le dotazioni dello stesso, la funzionalità degli spazi disponibili e lo stato di fatto all'epoca del sopralluogo.

La superficie commerciale lorda vendibile in proprietà esclusiva è stata calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze.

Al fine di determinare il valore immobiliare, il sottoscritto perito ha svolto sia delle indagini di mercato, riferendosi ad annunci immobiliari relativi ad immobili caratteristiche simili, medesimo

azzonamento, che consultato banche dati OMI agenzia del territorio.

Dagli annunci immobiliari si è rilevata una richiesta di importo unitario da minimo €/mq 1.383,93 a massimo €/mq. 1.750,00 mentre dalle banche dati sopra menzionate si rileva un importo unitario da minimo €/mq 1.100,00 a massimo €/mq. 1.450,00.

Si precisa che le indagini di mercato effettuate per immobili medesimo azzonamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" all'atto della messa in vendita dell'immobile e non ai reali valori di effettivo realizzo a compravendita avvenuta a causa di trattative tra acquirente e venditore.

A fronte di quanto sopra, il sottoscritto perito, ritiene congruo applicare un importo unitario pari ad €/mq 1.300,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	90,48	x	1.300,00	=	117.624,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 117.624,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 117.624,00
---	----------------------

BENI IN CORNATE D'ADDA VIA EDMONDO DE AMICIS 23

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CORNATE D'ADDA Via Edmondo De Amicis 23, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Vano box singolo posto al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 230 cm. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 612 sub. 710 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 19 mq, rendita 24,53 Euro, indirizzo catastale: Via De Amicis, 23, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

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

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2004.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





COLLEGAMENTI

autobus distante 300 mt Linee Z313 - Z321 - Z322
autostrada distante Autostrada A4 circa 7 km

nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

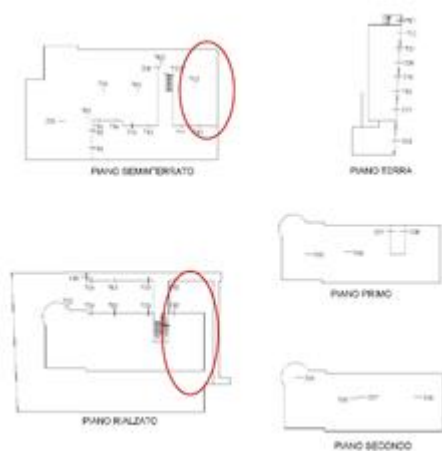
stato di manutenzione:

nella media ★★★★★★★★★★

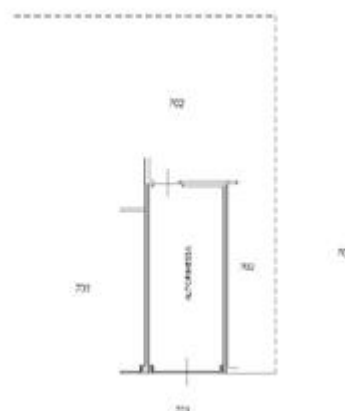
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'uiu oggetto di stima, è un vano box singolo posto al piano interrato, entrando dal cancello carraio, è il primo box posto alla destra, è costituito da vano unico, con porta di collegamento al piano cantina dell'appartamento descritto al corpo precedente.

La serranda di accesso al box è del tipo basculanete, metallica; lo stato di conservazione è discreto.



l'ovale rappresenta la posizione del lotto non la reale



Planimetria box piano interrato (fuori scala)

perimetrazione

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo	19,00	x	100 %	=	19,00
Totale:	19,00				19,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato di libera compravendita.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico per confronto, comparando il bene oggetto della presente relazione di stima con altri ricadenti nella stessa zona ed aventi caratteristiche di prezzo noto.

Si è assunto come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, oltre ad altri parametri che incrementano o decrementano il valore, che tengono conto l'ubicazione, le caratteristiche dell'edificio, le dotazioni dello stesso, la funzionalità degli spazi disponibili e lo stato di fatto all'epoca del sopralluogo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **16.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 16.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 16.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cornate Adda, agenzie: agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare listino caam e omi

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	90,48	0,00	117.624,00	117.624,00
B	box singolo	19,00	0,00	16.000,00	16.000,00
				133.624,00 €	133.624,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è comodamente divisibile.

OSSERVAZIONI E/O PRECISAZIONI DEL PERITO.

- Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data di accesso;
- La situazione urbanistica è stata relazionata dal sottoscritto in funzione delle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico comunale. In particolare nel caso di non conformità di parti condominiali o tutto il condominio di cui fa parte l'u.i.u. oggetto di stima, poiché le competenze del C.T.U. sono limitate alla u.i.u. eseguita;
- La valutazione è intesa a corpo;
- Gli enti immobiliari compravenduti, vengono venduti ed accettati a corpo, nello stato di fatto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive;
- Prima di procedere all'acquisto dell'immobile, gli interessati dovranno visionarlo ed evidenziare eventuali incongruenze da quanto relazionato a quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo.

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

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 4.852,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 128.772,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per

€. 0,00

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: €. **128.772,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 503/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera laterale a CORNATE D'ADDA Via Edmondo De Amicis 23, della superficie commerciale di **200,11** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Villetta a schiera di testa, su complessivi 4 livelli, piano interrato, piano rialzato, piano primo e piano secondo, composta da: al piano seminterrato da cantina, disimpegno, due locali ripostiglio, al piano rialzato locale soggiorno, cucina, disimpegno e bagno oltre ad area giardino su tre lati, al piano primo due camere da letto, disimpegno e bagno, al piano secondo solaio e solarium.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Interrato, ha un'altezza interna di 270/230. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 612 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 438,99 Euro, indirizzo catastale: Via E. De Amicis, 23, piano: T-S1- 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: A corpo da nord ed in senso orario: mappale 321, mappale 584, mappale 331, enti comuni, altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

B box doppio a CORNATE D'ADDA Via Edmondo De Amicis 23, della superficie commerciale di **59,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Vano box doppio posto al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 230 cm. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 612 sub. 716 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 58 mq, rendita 74,89 Euro, indirizzo catastale: Via De Amicis, 23, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

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

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	259,11 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 325.537,50

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 325.537,50

Data della valutazione: 14/02/2025

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**, stipulata il 13/12/2004 a firma di notaio Minussi Corrado di Merate ai nn. 54168/4869 di repertorio, iscritta il 16/12/2004 a Milano 2 ai nn. 182640/43283, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 1.440.000,00 euro.

Importo capitale: 800.000,00 euro.

Durata ipoteca: 2 anni.

Ipoteca gravante su foglio 17 mappali 160 - 328 - 329

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/09/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario c/o Trib. Bergamo ai nn. 7503 di repertorio, trascritta il 15/10/2024 a Milano 2 ai nn. 135317/95665, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario - ufficiale giudiziario Tribunale di Bergamo.

Ipoteca gravante sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva. Si precisa che il pignoramento comprende anche gli Enti Comuni di cui al subalterno 701; il subalterno 701 riguarda gli spazi comuni a tutte le u.i.u. private insistenti nel complesso edilizio (corsello carraio, scale, percorsi pedonali di accesso alle u.i.u., non riguarda una proprietà immobiliare distinta.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze:	
Alla data della presente l'amministratore condominiale non ha fornito dettaglio spese condominiali	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/07/2004), con atto stipulato il 28/07/2004 a firma di notaio Minussi Corrado di Merate ai nn. 53186 di repertorio, trascritto il 12/08/2004 a Milano 2 ai nn. 122768/63693.

Con tale atto la società acquista fabbricato ad uso civile abitazione in corpo autonomo fg. 17 mapp 160, porzione di immobile adibita a ripostiglio in corpo staccato fg. 17 mapp 328, porzione di immobile adibita ad autorimessa in corpo staccato fg. 17 mapp 329 (immobili che poi verranno demoliti per costruire un complesso edilizio in cui risiedono le uii oggetto di procedura esecutiva)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 07/11/2002 a firma di notaio Alessandra Panbianco di Vimercate ai nn. 76.259/16.068 di repertorio, registrato il 27/11/2002 a Vimercate ai nn. n. 876 serie 1V, trascritto il 30/11/2002 a Milano 2 ai nn. 150972/87510

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che le pratiche edilizie indicate in perizia e consultate, sono quelle messe a disposizione dell'Ufficio Tecnico Comunale, pertanto le verifiche di conformità edilizio-urbanistiche sono state condotte sulla base della documentazione effettivamente messa a disposizione dello scrivente perito in sede di accesso agli atti, declinando ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche non visionate.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **130/04**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di di demolizione fabbricati esistenti e costruzione nuovo edificio residenziale sul terreno sito in via De Amicis, catastalmente identificato fg 17 mapp. 160 - 328 - 329, presentata il 25/08/2004, agibilità **non ancora rilasciata**

Permesso di costruire N. **130/1-04 VARIANTE (emesso diniego)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante a pdc per demolizione fabbricati esistenti e costruzione nuovo edificio residenziale sul terreno sito in via De Amicis, catastalmente identificato fg 17 mapp. 160 - 328 - 329, presentata il 07/12/2006 con il n. prot. 2769 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Viene emesso DINIEGO in quanto risulta in contrasto con l'art. 72 del regolamento edilizio che non consente l'apertura di passi carrabili in numero maggiore ad uno, conseguentemente non sono ammessi posti auto privati con accesso diretto dalla strada

Permesso di costruire **N. 130/2-04 VARIANTE (emesso diniego)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante a pdc per demolizione fabbricati esistenti e costruzione nuovo edificio residenziale sul terreno sito in via De Amicis, catastalmente identificato fg 17 mapp. 160 - 328 - 329, presentata il 26/03/2008 con il n. prot. 2769 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Pratica in variante escludendo l'area interessata dai posti auto affacciatisi su strada ed in contrasto con art. 72 regolamento edilizio..

Viene emesso DINIEGO in quanto non sono pervenute, a seguito di notizia di avvio del procedimento in data 22/04/2008 prot. 6120, osservazioni in merito alle motivazioni a supporto del preavviso di diniego/improcedibilità. Viene presentato ricorso al TAR che però viene respinto

Permesso di costruire in sanatoria **N. 130/3-04 VARIANTE**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante a pdc per demolizione fabbricati esistenti e costruzione nuovo edificio residenziale sul terreno sito in via De Amicis, catastalmente identificato fg 17 mapp. 160 - 328 - 329, presentata il 27/06/2008 con il n. prot. 6120 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a limitatamente all'edificio residenziale

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 3 del 29/03/2012, l'immobile ricade in zona B2 Aree edificate di completamento residenziale a media densità edilizia. Norme tecniche di attuazione ed indici: Comprende aree urbanizzate di non particolare valore storico, sature o che presentano ulteriore residua possibilità di edificazione interstiziale o di margine. Tali aree sono caratterizzate da edilizia prevalentemente residenziale con tipologia a villa o palazzina, con presenza di destinazioni di servizio e complementari. La zona comprende parti di territorio situate all'interno del tessuto già urbanizzato caratterizzate da insediamenti residenziali obsoleti e produttivi dismessi o in via di dismissione. La riqualificazione territoriale dovrà prevedere la cessione di quote di aree a standard per soddisfare il fabbisogno del contesto. Parametri di edificabilità e modalità di attuazione del PGT Il PGT si attua attraverso: 1. interventi edilizi diretti Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e nuova costruzione. In caso di demolizione totale o parziale è ammessa la successiva ricostruzione sul filo del fabbricato preesistente purché non pregiudichi la sicurezza del traffico. Parametri: Ief 0,5 mq/mq Rcf 50% Rpf 20% H max 11 mt. 2. Permesso di Costruire Convenzionato Il PGT si attua attraverso PdCC in caso di: - edificazione di lotti inediti o aventi solo edificazioni accessorie aventi superficie fondiaria pari o superiore a mq 3.000; - integrale demolizione e successiva ricostruzione di edifici interessanti superfici fondiaria pari o superiore a mq 3.000; Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e nuova costruzione nel rispetto dei seguenti parametri: Iet 0,5 mq/mq Rct 50% Rpt 20% H max 11 mt Lo standard minimo è fissato nella misura di mq 26,5 per ogni abitante teorico per il residenziale e al 100% della S.l.p. per il commerciale. Le aree appositamente individuate nell'elaborato PR 2.01 del PGT necessitano di operazioni di riqualificazione territoriale da promuovere, tramite il riuso funzionale e la sostituzione delle strutture edilizie esistenti, mediante interventi di ristrutturazione urbanistica da attuarsi attraverso P.d.R. Nelle more di approvazione di detti piani attuativi sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che non comporti demolizione e ricostruzione e che non comportino aumento della S.l.p.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si evidenzia che il comune di Cornate D'Adda, ha emesso diniego alle successive varianti in quanto sono stati realizzati dei posti auto perpendicolari alla via E. De Amicis. Il motivo del diniego da parte del comune è che la realizzazione dei posti auto è in conflitto con l'art. 72 del regolamento edilizio, il quale prevede l'apertura su strada di passi carrai non in numero superiore ad 1; la realizzazione dei posti auto, è come se venissero realizzati passi carrai in numero superiore ad 1 (tanti quanti sono i posti auto), in aggiunta al passo carraio che conduce alle autorimesse interrate. La proprietà ha presentato ricorso al TAR in data 26/09/2007, di cui il TAR stesso in data 14/11/2007 ha rigettato la domanda, con obbligo di dare atto all'ordinanza di eliminazione dei posti auto e ripristino dei luoghi. Alla data della presente relazione, i posti auto perpendicolari alla strada non sono ancora stati demoliti, particolare che potrebbe ripercuotersi anche sul condominio e conseguentemente anche sulle uuu oggetto di esecuzione.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne. Piano interrato, costruzione di partizione sul fondo dell'autorimessa atto alla creazione di locale ripostiglio, realizzazione di ripostiglio nell'intercapedine, al piano terra, realizzazione di spalletta in corrispondenza della porta di ingresso e diversa altezza dell'area soppalcata (270 cm invece di 240 cm), al piano primo mancata realizzazione di spalletta nel locale bagno, realizzazione di spallette tra disimpegno e passaggio, diversa altezza area soppalcata con eliminazione dei gradini di accesso alle portafinestra verso balcone, realizzazione di un'alzata anziché due tra area soppalco e passaggio. Rimozione della scala a chiocciola che conduce dal piano primo al piano secondo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di CILA in sanatoria relativamente alle partizioni interne; la regolarizzazione delle diverse altezze dell'area soppalco sono da valutare con amministrazione comunale dopo presentazione di progetto

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

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico incaricato (oltre oneri di Legge ed escluse certificazioni di conformità) : €2.500,00
- Sanzione (a partire): €1.032,00
- Diritti di segreteria (in vigore alla data di redazione della presente): €150,00
- Tecnico strutturista per modifiche soletta soppalco: €2.000,00

Questa situazione è riferita solamente a : le diverse partizioni interne sono regolarizzabili mediante permesso di costruire in sanatoria, le diverse altezze dell'area soppalcata sono da valutare con amministrazione comunale dopo presentazione di progetto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne. Piano interrato, costruzione di partizione sul fondo dell'autorimessa atto alla creazione di locale ripostiglio, realizzazione di ripostiglio nell'intercapedine, al piano terra, realizzazione di spalletta in corrispondenza della porta di ingresso e diversa altezza dell'area soppalcata (270 cm invece di 240 cm), al piano primo mancata realizzazione di spalletta nel locale bagno, realizzazione di spallette tra disimpegno e passaggio, diversa altezza area soppalcata con eliminazione dei gradini di accesso alle portafinestra verso balcone, realizzazione di un'alzata anziché due tra area soppalco e passaggio. Dopo avere provveduto alla regolarizzazione edilizia, sarà necessario presentare aggiornamento catastale con procedura DOCFA. Si è riscontrato

in loco un manufatto edilizio, presumibilmente cabina enel, nell'angolo nord del giardino con conseguente lieve diminuzione della superficie giardino; tale manufatto non è rimovibile

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica DOCFA per aggiornamento catastale previa regolarizzazione edilizia

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

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico incaricato (oltre oneri di Legge ed escluse certificazioni di conformità) : €.800,00
- diritti catastali (in vigore alla data della presente relazione di stima): €.140,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CORNATE D'ADDA VIA EDMONDO DE AMICIS 23

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera laterale a CORNATE D'ADDA Via Edmondo De Amicis 23, della superficie commerciale di **200,11** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

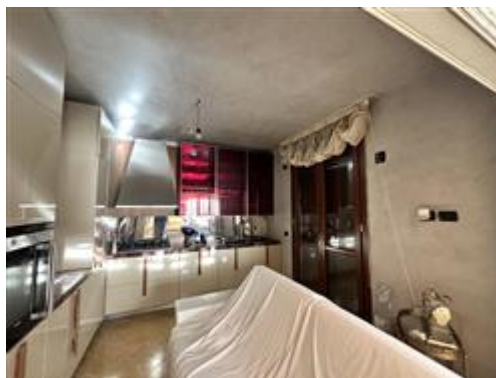
Villetta a schiera di testa, su complessivi 4 livelli, piano interrato, piano rialzato, piano primo e piano secondo, composta da: al piano seminterrato da cantina, disimpegno, due locali ripostiglio, al piano rialzato locale soggiorno, cucina, disimpegno e bagno oltre ad area giardino su tre lati, al piano primo due camere da letto, disimpegno e bagno, al piano secondo solaio e solarium.

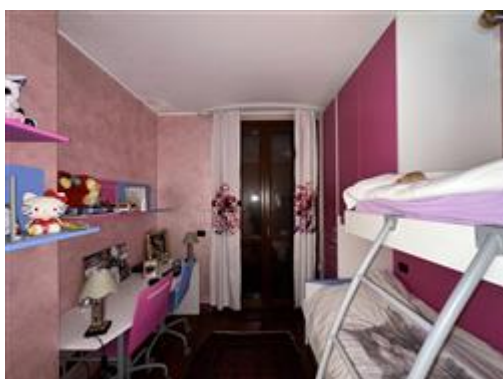
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Interrato, ha un'altezza interna di 270/230. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 612 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 438,99 Euro, indirizzo catastale: Via E. De Amicis, 23, piano: T-S1- 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: A corpo da nord ed in senso orario: mappale 321, mappale 584, mappale 331, enti comuni, altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





COLLEGAMENTI

autobus distante 300 mt Linee Z313 - Z321 - Z322
autostrada distante Autostrada A4 circa 7 km

nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità oggetto della presente relazione di stima, è una villetta a schiera di testa, su complessivi 4 livelli, piano interrato, piano rialzato, piano primo e piano secondo, coposta da: al piano seminterrato da cantina, disimpegno, due locali ripostiglio, al piano rialzato locale soggiorno, cucina, disimpegno e bagno oltre ad area giardino su tre lati, al piano primo due camere da letto, disimpegno e bagno, al piano secondo solaio e solarium, **si evidenzia che non è stato possibile accedere al solarium e solaio posti al secondo piano in quanto la prevista scala a chiocciola è stata rimossa, pertanto il sottoscritto perito non è in grado di stabilire o meno la conformità degli spazi al secondo piano.**

Risulta fare parte di un complesso di villette a schiera (n. 5 villette a schiera), edificate ai primi anni 2000, in zona prospiciente il centro di Cornate D'adda.

La villetta a schiera di testa, l'ultima prima entrando dal cancello pedonale, in stato di conservazione discreto, pavimentazioni di tipo ceramico, rivestimenti locale bagno di tipo ceramico, serramenti esterni in legno con vetro camera, protezione esterna serramenti da scuri in legno a doghe verticali, porte interne del tipo a battente in legno tamburato con finitura tipo legno, impianti del tipo sottotraccia, impianto di riscaldamento di tipo autonomo con caldaia murale installata all'esterno in corrispondenza della porta di accesso.

Si evidenzia che alla data del sopralluogo le utenze sono disattivate quindi non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti.

L'accesso all'appartamento avviene sia per mezzo di porta di accesso al piano terra, che per mezzo di porta di accesso al piano interrato, posta tra l'autorimessa (oggetto di stima al presente lotto in altro corpo) ed il locale cantina.

Lo stato di manutenzione dell'unità oggetto di stima, sono discrete, si sono rilevate diverse tracce di umidità in particolare al piano primo provenienti da infiltrazioni dal piano secondo; detta umidità se

non risolta potrebbe creare danni all'immobile.

L'esposizione dell'appartamento è triplo, nord - est e sud.



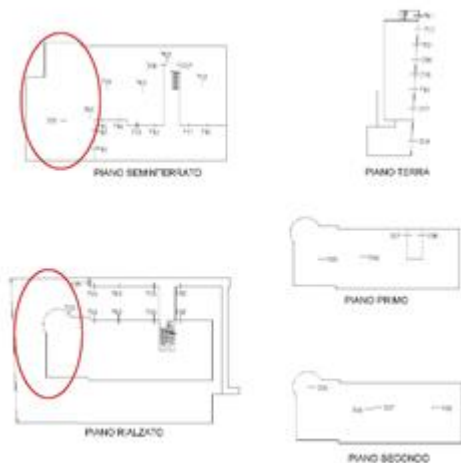
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Residenziale piano terra (lorda)	61,00	x	100 %	=	61,00
Residenziale piano primo (lorda)	57,00	x	100 %	=	57,00
Cantina/ripostiglio (lorda)	110,00	x	40 %	=	44,00
Portici e balconi	21,00	x	33 %	=	6,93

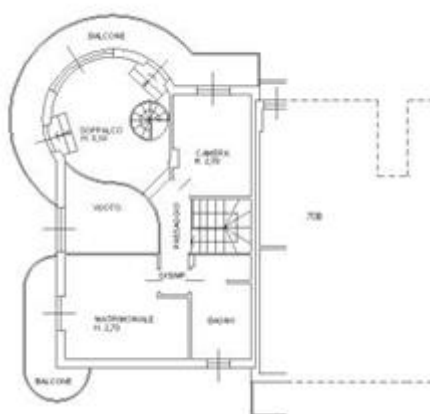
Giardino	225,00	x	5 %	=	11,25
Solaio piano secondo (lorda)	19,00	x	25 %	=	4,75
Solarium	46,00	x	33 %	=	15,18
Totale:	539,00				200,11



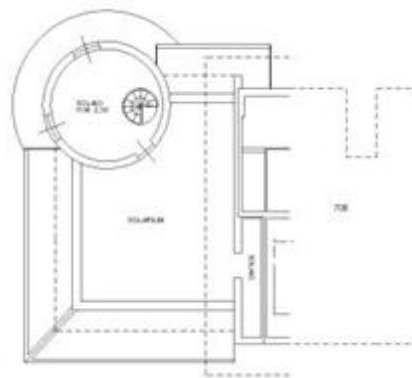
l'ovale rappresenta la posizione del lotto non la reale perimetrazione



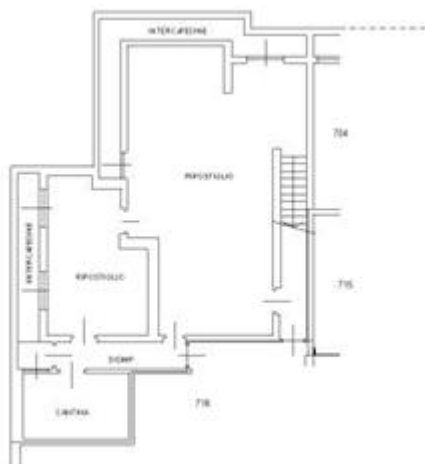
Planimetria piano terra (fuori scala)



Planimetria piano primo (fuori scala)



Planimetria piano secondo (fuori scala)



Planimetria piano interrato (fuori scala)

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: 30/07/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 180/2016

Descrizione: Appartamento di mq. 117, piano primo, composto da due locali oltre sottotetto non abitabile. , 1

Indirizzo: Frazione Colnago, Via Amedeo Modigliani, 11 Cornate D'Adda, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 69.750,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 163.300,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 93.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 61.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/05/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1266/2013

Descrizione: Appartamento al piano terra, ingresso/cucina/soggiorno, disimpegno, bagno e camera da letto., 1

Indirizzo: Via De Amicis, 5 Cornate D'Adda, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 22.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 35.880,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 11.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 99.00 m
Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 07/12/2017
Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 21/2017
Descrizione: Villa singola mq. 496, due piani fuori terra e un piano interrato con circostante area pertinenziale; un locale uso autorimessa. , 5
Indirizzo: Via E. De Amicis , 5 Cornate D'Adda, MI
Superfici accessorie:
Prezzo: 192.750,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 343.332,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 257.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 109.00 m
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 03/02/2020
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 447/2018
Descrizione: Appartamento posto al secondo piano, 61 mq due locali oltre servizi e box al piano interrato di 17 mq, 1
Indirizzo: via san francesco 16 Cornate D'Adda, MI
Superfici accessorie:
Prezzo: 57.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 93.825,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 72.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 217.00 m
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 29/05/2019
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1382/2016
Descrizione: Appartamento al terzo piano di circa 93,18 mq per la quota di 1000/1000 composto da ingresso, soggiorno con balcone, cucina, servizio igienico, ripostiglio, disimpegno e camera, oltre a box singolo di circa 17,10 mq a piano seminterrato., 1
Indirizzo: Via Don Andrea Pessina 7 Cornate D'Adda, MI
Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 61.125,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 61.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 238.00 m
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 04/02/2025
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 277/2023
Descrizione: A. Appartamento al piano terra, cucina/soggiorno, camera, disimpegno, bagno, balcone, cantina. B Autorimessa al piano interrato. PER L'ASSISTENZA ALLA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA DEI BENI IMMOBILI E MOBILI CI SI PUO' RIVOLGERE ALL'I.V.G. DI MONZA. IL TRIBUNALE DI MONZA NON HA CONFERITO ALCUN INCARICO A INTERMEDIARI/ AGENZIE IMMOBILIARI PER LA PUBBLICITÀ GIUDIZIARIA E L'ASSISTENZA ALLA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA, 1
Indirizzo: Frazione Colnago, Via Lanzi, 6 Cornate D'Adda, MI
Superfici accessorie:
Prezzo: 66.100,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 117.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 88.125,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 282.00 m
Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 07/02/2025
Fonte di informazione: Immobiliare Mancini Trezzo Sull'Adda
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: Via De Amicis
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 159.000,00 pari a 1.590,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 07/02/2025
Fonte di informazione: Immobiliara
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: Via Leonardo Da Vinci
Superfici principali e secondarie: 128
Superfici accessorie:
Prezzo: 190.000,00 pari a 1.484,38 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 07/02/2025
Fonte di informazione: Studio Tecnico Doschi Caponago
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: Via G. Verdi
Superfici principali e secondarie: 108
Superfici accessorie:
Prezzo: 150.000,00 pari a 1.388,89 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 07/02/2025
Fonte di informazione: Maison Immobiliare Mezzago
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: Via E. Fermi
Superfici principali e secondarie: 112
Superfici accessorie:
Prezzo: 155.000,00 pari a 1.383,93 Euro/mq

COMPARATIVO 11

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 07/02/2025
Fonte di informazione: Stele Immobiliare Aicurzio
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: Via C. Biffi
Superfici principali e secondarie: 160
Superfici accessorie:
Prezzo: 280.000,00 pari a 1.750,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato di libera compravendita.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico per confronto, comparando il bene oggetto della presente relazione di stima con altri ricadenti nella stessa zona ed aventi caratteristiche di prezzo noto.

Si è assunto come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, oltre ad altri parametri che incrementano o decrementano il valore, che tengono conto l'ubicazione, le caratteristiche dell'edificio, le dotazioni dello stesso, la funzionalità degli spazi disponibili e lo stato di fatto all'epoca del sopralluogo.

La superficie commerciale lorda vendibile in proprietà esclusiva è stata calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze.

Al fine di determinare il valore immobiliare, il sottoscritto perito ha svolto sia delle indagini di mercato, riferendosi ad annunci immobiliari relativi ad immobili caratteristiche simili, medesimo azionamento, che consultato banche dati OMI agenzia del territorio.

Dagli annunci immobiliari si è rilevata una richiesta di importo unitario da minimo €/mq 1.383,93 a massimo €/mq. 1.750,00 mentre dalle banche dati sopra menzionate si rileva un importo unitario da minimo €/mq 1.100,00 a massimo €/mq. 1.450,00.

Si precisa che le indagini di mercato effettuate per immobili medesimo azionamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" all'atto della messa in vendita dell'immobile e non ai reali valori di effettivo realizzo a compravendita avvenuta a causa di trattative tra acquirente e venditore.

A fronte di quanto sopra, il sottoscritto perito, ritiene congruo applicare un importo unitario pari ad €/mq 1.450,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	200,11	x	1.450,00	=	290.159,50
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 290.159,50
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 290.159,50
---	----------------------

BENI IN CORNATE D'ADDA VIA EDMONDO DE AMICIS 23

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio a CORNATE D'ADDA Via Edmondo De Amicis 23, della superficie commerciale di **59,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Vano box doppio posto al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 230 cm. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 612 sub. 716 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 58 mq, rendita 74,89 Euro, indirizzo catastale: Via De Amicis, 23, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

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

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2004.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





COLLEGAMENTI

autobus distante 300 mt Linee Z313 - Z321 - Z322

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

autostrada distante Autostrada A4 circa 7 km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'uiu oggetto di stima, è un vano box doppio posto al piano interrato, entrando dal cancello carraio, è l'ultimo box in fondo al corsello carraio comune; è costituito da vano unico (è stata realizzata una parete atta alla creazione di un ripostiglio sul fondo, con porta di collegamento al piano cantina dell'appartamento descritto al corpo precedente.

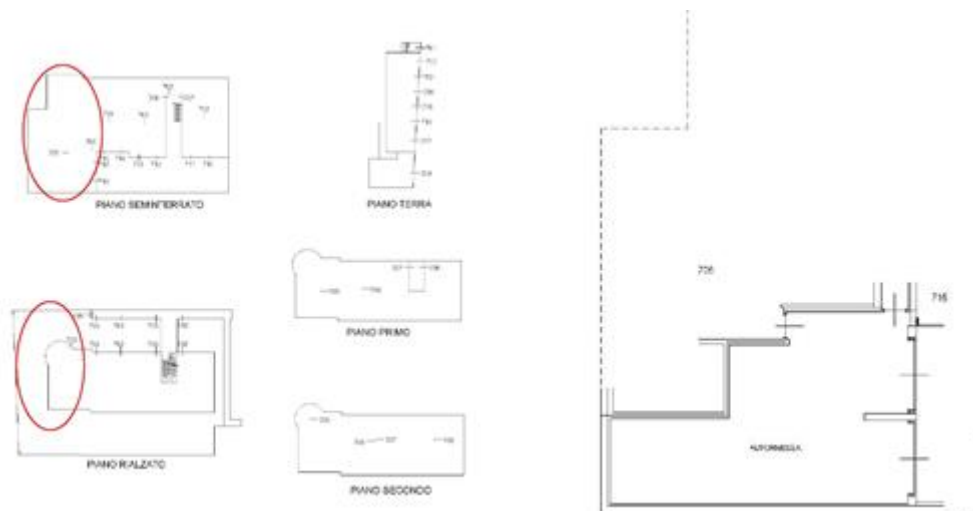
La serranda di accesso al box è del tipo basculante, metallica; lo stato di conservazione è discreto.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo	59,00	x	100 %	=	59,00
Totale:	59,00				59,00



l'ovale rappresenta la posizione del lotto non la reale perimetrazione

Planimetria box piano interrato (fuori scala)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato di libera compravendita.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico per confronto, comparando il bene oggetto della presente relazione di stima con altri ricadenti nella stessa zona ed aventi caratteristiche di prezzo noto.

Si è assunto come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, oltre ad altri parametri che incrementano o decrementano il valore, che tengono conto l'ubicazione, le caratteristiche dell'edificio, le dotazioni dello stesso, la funzionalità degli spazi disponibili e lo stato di fatto all'epoca del sopralluogo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	42.000,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 42.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 42.000,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cornate Adda, agenzie: agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare listino caam e omi

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villetta a				
	schiera	200,11	0,00	290.159,50	290.159,50
	laterale				
B	box doppio	59,00	0,00	42.000,00	42.000,00
				332.159,50 €	332.159,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è comodamente divisibile.

OSSERVAZIONI E/O PRECISAZIONI DEL PERITO.

- Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data di accesso;
- La situazione urbanistica è stata relazionata dal sottoscritto in funzione delle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico comunale. In particolare nel caso di non conformità di parti condominiali o tutto il condominio di cui fa parte l'u.i.u. oggetto di stima, poiché le competenze del C.T.U. sono limitate alla u.i.u. eseguita;
- La valutazione è intesa a corpo;
- Gli enti immobiliari compravenduti, vengono venduti ed accettati a corpo, nello stato di fatto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive;
- Prima di procedere all'acquisto dell'immobile, gli interessati dovranno visionarlo ed evidenziare eventuali incongruenze da quanto relazionato a quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo.

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

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 6.622,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 325.537,50

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
--	---------

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 325.537,50
---	---------------

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 503/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B

posto auto a CORNATE D'ADDA Via Edmondo De Amicis 23, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto scoperto posto al piano terra

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 230 cm. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 612 sub. 717 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 19 mq, rendita 24,53 Euro, indirizzo catastale: Via De Amicis, 23, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: enti comuni, altra u.i.u., altra u.i.u., VIa E. De Amicis

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2004.

L'UNITA' IMMOBILIARE DI CUI AL PRESENTE LOTTO, VISTA L'ORDINANZA DI DEMOLIZIONE, IN REGIME DI MERCATO LIBERO NON E' VENDIBILE.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	19,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.000,00
Data della valutazione:	14/02/2025

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**, stipulata il 13/12/2004 a firma di notaio Minussi Corrado di Merate ai nn. 54168/4869 di repertorio, iscritta il 16/12/2004 a Milano 2 ai nn. 182640/43283, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 1.440.000,00 euro.

Importo capitale: 800.000,00 euro.

Durata ipoteca: 2 anni.

Ipoteca gravante su foglio 17 mappali 160 - 328 - 329

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/09/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario c/o Trib. Bergamo ai nn. 7503 di repertorio, trascritta il 15/10/2024 a Milano 2 ai nn. 135317/95665, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario - ufficiale giudiziario Tribunale di Bergamo.

Ipoteca gravante sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva. Si precisa che il pignoramento comprende anche gli Enti Comuni di cui al subalterno 701; il subalterno 701 riguarda gli spazi comuni a tutte le u.i.u. private insistenti nel complesso edilizio (corsello carraio, scale, percorsi pedonali di accesso alle u.i.u., non riguarda una proprietà immobiliare distinta.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Alla data della presente l'amministratore condominiale non ha fornito dettaglio spese condominiali

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/07/2004), con atto stipulato il 28/07/2004 a firma di notaio Minussi Corrado di Merate ai nn. 53186 di repertorio, trascritto il 12/08/2004 a Milano 2 ai nn. 122768/63693.

Con tale atto la società acquista fabbricato ad uso civile abitazione in corpo autonomo fg. 17 mapp 160, porzione di immobile adibita a ripostiglio in corpo staccato fg. 17 mapp 328, porzione di immobile adibita ad autorimessa in corpo staccato fg. 17 mapp 329 (immobili che poi verranno demoliti per costruire un complesso edilizio in cui risiedono le uuu oggetto di procedura esecutiva)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 07/11/2002 a firma di notaio Alessandra Panbianco di Vimercate ai nn. 76.259/16.068 di repertorio, registrato il 27/11/2002 a Vimercate ai nn. n. 876 serie 1V, trascritto il 30/11/2002 a Milano 2 ai nn. 150972/87510

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che le pratiche edilizie indicate in perizia e consultate, sono quelle messe a disposizione dell'Ufficio Tecnico Comunale, pertanto le verifiche di conformità edilizio-urbanistiche sono state condotte sulla base della documentazione effettivamente messa a disposizione dello scrivente perito in sede di accesso agli atti, declinando ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche non visionate.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. 130/04, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di di demolizione fabbricati esistenti e costruzione nuovo edificio residenziale sul terreno sito in via De Amicis, catastalmente identificato fg 17 mapp. 160 - 328 - 329, presentata il 25/08/2004, agibilità **non ancora rilasciata**

Permesso di costruire N. 130/1-04 **VARIANTE (emesso diniego)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante a pdc per demolizione fabbricati esistenti e costruzione nuovo edificio residenziale sul terreno sito in via De Amicis, catastalmente identificato fg 17 mapp. 160 - 328 - 329, presentata il 07/12/2006 con il n. prot. 2769 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Viene emesso DINIEGO in quanto risulta in contrasto con l'art. 72 del regolamento edilizio che non consente l'apertura di passi carrabili in numero maggiore ad uno, conseguentemente non sono ammessi posti auto privati con accesso diretto dalla strada

Permesso di costruire N. 130/2-04 **VARIANTE (emesso diniego)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante a pdc per demolizione fabbricati esistenti e costruzione

nuovo edificio residenziale sul terreno sito in via De Amicis, catastalmente identificato fg 17 mapp. 160 - 328 - 329, presentata il 26/03/2008 con il n. prot. 2769 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Pratica in variante escludendo l'area interessata dai posti auto affacciatesi su strada ed in contrasto con art. 72 regolamento edilizio..

Viene emesso DINIEGO in quanto non sono pervenute, a seguito di notizia di avvio del procedimento in data 22/04/2008 prot. 6120, osservazioni in merito alle motivazioni a supporto del preavviso di diniego/improcedibilità. Viene presentato ricorso al TAR che però viene respinto

Permesso di costruire in sanatoria **N. 130/3-04 VARIANTE**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante a pdc per demolizione fabbricati esistenti e costruzione nuovo edificio residenziale sul terreno sito in via De Amicis, catastalmente identificato fg 17 mapp. 160 - 328 - 329, presentata il 27/06/2008 con il n. prot. 6120 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a limitatamente all'edificio residenziale

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 3 del 29/03/2012, l'immobile ricade in zona B2 Aree edificate di completamento residenziale a media densità edilizia. Norme tecniche di attuazione ed indici: Comprende aree urbanizzate di non particolare valore storico, sature o che presentano ulteriore residua possibilità di edificazione interstiziale o di margine. Tali aree sono caratterizzate da edilizia prevalentemente residenziale con tipologia a villa o palazzina, con presenza di destinazioni di servizio e complementari. La zona comprende parti di territorio situate all'interno del tessuto già urbanizzato caratterizzate da insediamenti residenziali obsoleti e produttivi dismessi o in via di dismissione. La riqualificazione territoriale dovrà prevedere la cessione di quote di aree a standard per soddisfare il fabbisogno del contesto. Parametri di edificabilità e modalità di attuazione del PGT Il PGT si attua attraverso: 1. interventi edilizi diretti Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e nuova costruzione. In caso di demolizione totale o parziale è ammessa la successiva ricostruzione sul filo del fabbricato preesistente purché non pregiudichi la sicurezza del traffico. Parametri: Ief 0,5 mq/mq Rcf 50% Rpf 20% H max 11 mt. 2. Permesso di Costruire Convenzionato Il PGT si attua attraverso PdCC in caso di: - edificazione di lotti ineditati o aventi solo edificazioni accessorie aventi superficie fondiaria pari o superiore a mq 3.000; - integrale demolizione e successiva ricostruzione di edifici interessanti superfici fondiaria pari o superiore a mq 3.000; Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e nuova costruzione nel rispetto dei seguenti parametri: Iet 0,5 mq/mq Rct 50% Rpt 20% H max 11 mt Lo standard minimo è fissato nella misura di mq 26,5 per ogni abitante teorico per il residenziale e al 100% della S.l.p. per il commerciale. Le aree appositamente individuate nell'elaborato PR 2.01 del PGT necessitano di operazioni di riqualificazione territoriale da promuovere, tramite il riuso funzionale e la sostituzione delle strutture edilizie esistenti, mediante interventi di ristrutturazione urbanistica da attuarsi attraverso P.d.R. Nelle more di approvazione di detti piani attuativi sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che non comporti demolizione e ricostruzione e che non comportino aumento della S.l.p.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si evidenzia che il comune di Cornate D'Adda, ha emesso diniego alle successive varianti in quanto sono stati realizzati dei posti auto perpendicolari alla via E. De Amicis. Il motivo del diniego da parte

del comune è che la realizzazione dei posti auto è in conflitto con l'art. 72 del regolamento edilizio, il quale prevede l'apertura su strada di passi carrai non in numero superiore ad 1; la realizzazione dei posti auto, è come se venissero realizzati passi carrai in numero superiore ad 1 (tanti quanti sono i posti auto), in aggiunta al passo carraio che conduce alle autorimesse interrato. La proprietà ha presentato ricorso al TAR in data 26/09/2007, di cui il TAR stesso in data 14/11/2007 ha rigettato la domanda, con obbligo di dare atto all'ordinanza di eliminazione dei posti auto e ripristino dei luoghi. Alla data della presente relazione, i posti auto perpendicolari alla strada non sono ancora stati demoliti, particolare che potrebbe ripercuotersi anche sul condominio e conseguentemente anche sulle uuu oggetto di esecuzione.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si evidenzia che il comune di Cornate D'Adda, ha emesso diniego alle successive varianti in quanto sono stati realizzati dei posti auto perpendicolari alla via E. De Amicis. Il motivo del diniego da parte del comune è che la realizzazione dei posti auto è in conflitto con l'art. 72 del regolamento edilizio, il quale prevede l'apertura su strada di passi carrai non in numero superiore ad 1; la realizzazione dei posti auto, è come se venissero realizzati passi carrai in numero superiore ad 1 (tanti quanti sono i posti auto), in aggiunta al passo carraio che conduce alle autorimesse interrato. La proprietà ha presentato ricorso al TAR in data 26/09/2007, di cui il TAR stesso in data 14/11/2007 ha rigettato la domanda, con obbligo di dare atto all'ordinanza di eliminazione dei posti auto e ripristino dei luoghi. Alla data della presente relazione, i posti auto perpendicolari alla strada non sono ancora stati demoliti. Detto bene in regime di mercato libero, vista l'ordinanza di demolizione, NON E' VENDIBILE
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CORNATE D'ADDA VIA EDMONDO DE AMICIS 23

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a CORNATE D'ADDA Via Edmondo De Amicis 23, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto scoperto posto al piano terra

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 230 cm. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 612 sub. 717 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 19 mq, rendita 24,53 Euro, indirizzo catastale: Via De Amicis, 23, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: enti comuni, altra u.i.u., altra u.i.u., Via E. De Amicis

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2004.

**L'UNITA' IMMOBILIARE DI CUI AL PRESENTE LOTTO, VISTA
L'ORDINANZA DI DEMOLIZIONE, IN REGIME DI MERCATO
LIBERO NON E' VENDIBILE.**



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

autobus distante 300 mt Linee Z313 - Z321 - Z322
autostrada distante Autostrada A4 circa 7 km

nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
stato di manutenzione:

nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

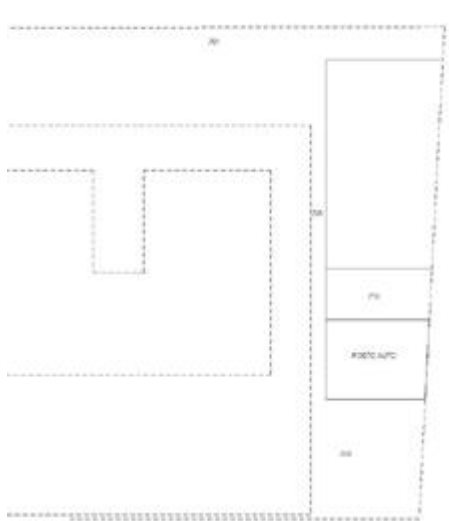
L'uiu oggetto di stima, è un posto auto scoperto posto al piano terra, con affaccio diretto sulla Via E. De Amicis.
Detto posto auto è oggetto di ordinanza di demolizione in quanto è stato edificato in contrasto con articolo 72 del regolamento edilizio del comune di Cormate D'Adda.

SI PROVVEDE ALLA STIMA COME POSTO AUTO MA DETTO BENE IN REGIME DI MERCATO LIBERO, VISTA L'ORDINANZA DI DEMOLIZIONE, NON E' VENDIBILE

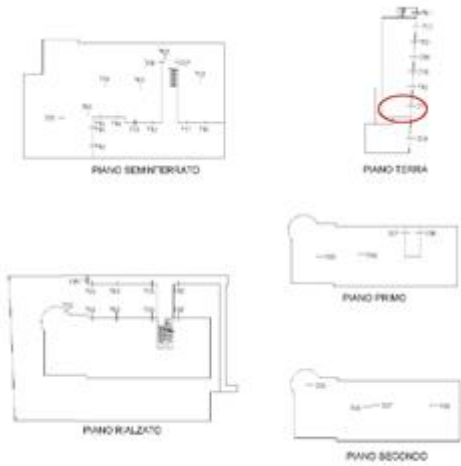
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto	19,00	x	100 %	=	19,00
Totale:	19,00				19,00



Planimetria piano terra (fuori scala)



l'ovale rappresenta la posizione del lotto non la reale perimetrazione

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato di libera compravendita.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico per confronto, comparando il bene oggetto della presente relazione di stima con altri ricadenti nella stessa zona ed aventi caratteristiche di prezzo noto.

Si è assunto come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, oltre ad altri parametri che incrementano o decrementano il valore, che tengono conto l'ubicazione, le caratteristiche dell'edificio, le dotazioni dello stesso, la funzionalità degli spazi disponibili e lo stato di fatto all'epoca del sopralluogo.

SI PROVVEDE ALLA STIMA COME POSTO AUTO MA DETTO BENE IN REGIME DI MERCATO LIBERO, VISTA L'ORDINANZA DI DEMOLIZIONE, NON E' VENDIBILE

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	8.000,00
-----------------	----------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 8.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 8.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cornate Adda, agenzie: agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare listino caam e omi

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
B	posto auto	19,00	0,00	8.000,00	8.000,00
				8.000,00 €	8.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è comodamente divisibile.

OSSERVAZIONI E/O PRECISAZIONI DEL PERITO.

- Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data di accesso;
- La situazione urbanistica è stata relazionata dal sottoscritto in funzione delle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico comunale. In particolare nel caso di non conformità di parti condominiali o tutto il condominio di cui fa parte l'u.i.u. oggetto di stima, poiché le competenze del C.T.U. sono limitate alla u.i.u. eseguita;
- La valutazione è intesa a corpo;
- Gli enti immobiliari compravenduti, vengono venduti ed accettati a corpo, nello stato di fatto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive;
- Prima di procedere all'acquisto dell'immobile, gli interessati dovranno visionarlo ed evidenziare eventuali incongruenze da quanto relazionato a quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo.

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

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 8.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€. 8.000,00**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 14/02/2025

il tecnico incaricato
Graziano Derio Brioschi