# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

## 113/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

UNICREDIT SPA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. G.B. Nardecchia

CUSTODE:

Dott. Marco Percudani

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/02/2018

creata con Tribù Office 6

TECNICO INCARICATO:

**DOTT. GEOM. FABRIZIO PRATI**

CF:PRTFRZ72C31F205S
con studio in MONZA (MB) VIA CASTELFIDARDO 8
telefono: 0392024428
email: fabrizio@studioprati.eu
PEC: fabrizio.prati@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 113/2017

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CORNATE D'ADDA Via Achille Grandi 2, della superficie commerciale di **93,25** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( *** DATO OSCURATO *** )
- 1/2 di piena proprietà ( *** DATO OSCURATO *** )

Panoramico appartamento all'ultimo piano di un contesto della metà degli anni '60 senza ascensore con riscaldamento centralizzato composto da ingresso, due camere, un bagno ed una cucina, completano l'unità due balconi abitabili ed una cantina al piano interrato.

L'unità necessita di interventi di manutenzione e di adeguamento tecnico degli impianti, e di sanatoria edilizia, causa presenza di abusi edilizi e prolungato periodo di abbandono.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 62 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 167,33 Euro, indirizzo catastale: Via Monesse 2, piano: 5-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: confini dell'appartamento: vano scala comune, appartamento di terzi, cortile comune confini della cantina: cortile comune, cantina di terzi, disimpegno comune di accesso, cantina di terzi

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|---|---|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | **93,25 m²** |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | **0,00 m²** |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€. 64.500,00** |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€. 48.375,00** |
| Data della valutazione: | **21/02/2018** |

## 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 06/07/2006 a firma di Notaio A.Brighina ai nn. 32993/13580 di repertorio, registrata il 25/07/2006 a Varese ai nn. 6762 1T, iscritta il 28/07/2006 a Milano 2 ai nn. 124163/30731, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.
Importo ipoteca: € 200.000.
Importo capitale: € 100.000.
Durata ipoteca: 30 anni

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 19/01/2017 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1201 di repertorio, trascritta il 21/04/2017 a Milano 2 ai nn. 47567/30862, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario

*4.2.3. Altre trascrizioni:* ***Nessuna.***

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

| | |
|---|---|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | **€. 885,00** |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | **€. 0,00** |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | **€. 8.911,00** |
| Millesimi condominiali: | **35,06** |

Ulteriori avvertenze:

Amministratore di condominio Studio Cereda snc Tel 039-6926314

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/07/2006), con atto stipulato il 06/07/2006 a firma di Notaio Brighina ai nn. 32992/13579 di repertorio, registrato il 25/07/2006 a Milano ai nn. 6761 1T, trascritto il 28/07/2006 a Milano 2 ai nn. 124162/65556, in forza di atto di compravendita

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al

21/07/1998), con atto stipulato il 12/12/1990 a firma di Notaio Rivani Farolfi ai nn. 89247/4284 di repertorio, trascritto il 13/12/1990 a Milano 2 ai nn. 95899/68350, in forza di atto di compravendita

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/07/1998 fino al 06/07/2006), con atto stipulato il 21/07/1998 a firma di Notaio G.Fabiano ai nn. 24457 di repertorio, trascritto il 29/07/1998 a Milano 2 ai nn. 63617/45902, in forza di atto di compravendita

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie **N. 34/65**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione abitazione e negozi, rilasciata il 25/02/1965, agibilità del 09/11/1970

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: differente distribuzione tavolati interni, dimensioni delle stanze e apertura finestra bagno
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Concessione edilizia in sanatoria con opere di ripristino alla pratica autorizzata
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Oneri comunali: €.1.000,00
- Compenso professionale: €.4.000,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Adeguamento alla pratica di sanatoria
Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali: €.50,00
- compenso professionale: €.450,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN CORNATE D'ADDA VIA ACHILLE GRANDI 2

# APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CORNATE D'ADDA Via Achille Grandi 2, della superficie commerciale di **93,25** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( *** DATO OSCURATO *** )
- 1/2 di piena proprietà ( *** DATO OSCURATO *** )

Panoramico appartamento all'ultimo piano di un contesto della metà degli anni '60 senza ascensore con riscaldamento centralizzato composto da ingresso, due camere, un bagno ed una cucina, completano l'unità due balconi abitabili ed una cantina al piano interrato.

L'unità necessita di interventi di manutenzione e di adeguamento tecnico degli impianti, e di sanatoria edilizia, causa presenza di abusi edilizi e prolungato periodo di abbandono.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 62 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 167,33 Euro, indirizzo catastale: Via Monesse 2, piano: 5-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: confini dell'appartamento: vano scala comune, appartamento di terzi, cortile comune confini della cantina: cortile comune, cantina di terzi, disimpegno comune di accesso, cantina di terzi

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

| | |
|---|---|
| negozi al dettaglio | nella media |
| scuola elementare | nella media |
| scuola media superiore | nella media |

## COLLEGAMENTI

| | |
|---|---|
| autobus distante 500 mt. | nella media |

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | |
|---|---|
| livello di piano: | al di sopra della media |
| esposizione: | al di sopra della media |
| luminosità: | al di sopra della media |
| panoramicità: | buono |
| impianti tecnici: | scarso |
| stato di manutenzione generale: | scarso |
| servizi: | scarso |

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in — nella media

legno

*infissi esterni:* doppia anta battente realizzati in alluminio — nella media

*infissi interni:* anta battente realizzati in legno tamburato — mediocre

*pavimentazione interna:* realizzata in parquet incollato — molto scarso

*protezioni infissi esterni:* persiane realizzate in legno — al di sotto della media

Degli Impianti:

*citofonico:* audio — mediocre

*elettrico:* sottotraccia — mediocre

*gas:* sottotraccia con alimentazione a metano — mediocre

*termico:* centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in caloriferi in ghisa — mediocre

CLASSE ENERGETICA:

G

[Valore stimato sulla base delle caratteristiche del fabbricato KWh/m²/anno]

CONSISTENZA:

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

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

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---|---|---|---|---|---|
| Appartamento | 88,00 | x | 100 % | = | 88,00 |
| Balconi | 11,65 | x | 30 % | = | 3,50 |
| Cantina | 7,00 | x | 25 % | = | 1,75 |
| **Totale:** | **106,65** | | | | **93,25** |

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Trilocale in corte con autorimessa

Indirizzo: Via Circonvallazione

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 75.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: bilocale

Indirizzo: Via Grandi

Superfici principali e secondarie: 68

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 69.000,00 pari a 1.014,71 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: bilocale

Indirizzo: Via Grandi

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 55.000,00 pari a 1.222,22 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate 1° semestre 2017

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.150,00

FIMAA Milano 1° semestre 2017

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.050,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | |
|---|---|
| Valore a corpo: | **85.000,00** |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|---|---|
| **Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): | **€. 85.000,00** |
| **Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | **€. 85.000,00** |

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo sintetico comparativo basato sui valori di mercato rilevati da compravendite avvenute di recente in zona e dall'andamento del mercato riferito gli ultimi anni. Premesso che la stima deve riferirsi alla data odierna ed avuto riguardo alla natura e destinazione del bene, il sottoscritto ha individuato tutti gli elementi che possono influire sul valore venale dello stesso, svolgendoaltresì accurate indagini presso operatori della zona interessata, onde avere a disposizione ampi e attendibili elementi di confronto.Si evidenzia che il mercato immobiliare a causa della forte crisi economica in corso ha subito una consistente flessione nelle transazioni e sul valore medio al mq. di mercato in particolare nei comuni dell'interland milanese. Le ultime statistiche dell'Agenzia del Territorio direzione centrale riferite al 2016 evidenziano una discreta ripresa del mercato regionale residenziale

del 21,38%. L'ultima nota territoriale pubblicata dall'OMI in riferimento al 2° Trimestre 2017 evidenzia un miglioramentodel mercato immobiliare nazionale rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente del 3,8%.Tramite indagini presso operatori della zona interessata si è rilevato che nel mese di Ottobre 2017 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media su immobili ristrutturati €1.422 per metro quadro, contro i € 1.481 registrati il mese di Ottobre 2016 (con un decremento del 3,93% in un anno)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cornate d'Adda, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cornate d'Adda, agenzie: Cornate d'Adda, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate 1° semestre 2017, ed inoltre: FIMAA Milano 1° semestre 2017

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|---|---|---|---|---|---|
| A | appartamento | 93,25 | 0,00 | 85.000,00 | 85.000,00 |
| | | | | **85.000,00 €** | **85.000,00 €** |

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

| descrizione | | importo |
|---|---|---|
| Deduzione forfettaria per presenza di vizi edilizi | | -15.000,00 |
| | | **15.000,00 €** |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 64.500,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **25%** 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: **€. 16.125,00**

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: **€. 48.375,00**

data 21/02/2018

il tecnico incaricato
DOTT. GEOM. FABRIZIO PRATI