

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 818/2021

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CORNATE D'ADDA Via Villa Paradiso, della superficie commerciale di **126,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento si trova nel complesso denominato La **Residenza Alice**. Tutte le unità abitative sono situate in Località **Villa Paradiso** e situate all'interno dell'Area **protetta Parco Adda Nord..** A 500 metri dal complesso abitativo sono situati il campo da golf **Golf Club Villa Paradiso** un **Maneggio** e direttamente, senza l'attraversamento di strada alcuna, vi è l'accesso al **Greenway del Parco Adda Nord** . I **servizi scolastici** sono distribuiti sul territorio comunale di Cornate d'Adda e sono un istituto comprensivo (scuola materna, elementare e media), una scuola media , tre scuole elementari e una materna di tipo statale, oltre altre tre scuole dell'infanzia in istituti privati.

VELOCE DA RAGGIUNGERE

La **Residenza Alice** è situata in una posizione **strategica** a pochissimi minuti dalle principali vie di comunicazione:

- a meno di 5 minuti dalla S.P. 2 Vimercate-Trezzo sull'Adda.
- a meno di 10 minuti dal casello autostradale di Trezzo sull'Adda.
- a 6 Km. dalla stazione di Paderno d'Adda , a 16 Km. dalla M2 di Gessate.
- a 30 minuti dall'Aeroporto di Orio al Serio ed a 40 minuti da quello di Linate.

e dai principali servizi :

-a meno di 30 minuti di distanza vi sono i principali **Negozi e Centri Commerciali (Globo)**.

L'appartamento in oggetto è sito al piano terra, piano primo, secondo locale sgombero al piano interrato; è composto al piano terra da soggiorno, cucina, camera, bagno, due balconi; attraverso una scala interna si accede al piano1 composto da locali ripostigli e al piano interrato con locale di sgombero; esternamente vi è un giardino di proprietà.

L'immobile è allo stato rustico, mancano:

pavimenti ,scala collegamento, igienici, frutti elettrici, porte interne.

Sono presenti gli infissi in legno con doppi vetri e le persiane in legno, impianto riscaldamento sotto pavimento senza caldaia

l'imbibile sviluppa una superficie commerciale di mq. 126 circa

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 558 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: Villa Paradiso, piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

A.1 box doppio.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 558 sub. 69 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 32 mq,



rendita 99,16 Euro, piano: S1

A.2 box doppio.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 558 sub. 53 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 33 mq, rendita 51,13 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	126,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	32,50 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 174.350,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 174.350,00
Data della valutazione:	11/10/2023

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**, iscritta il 16/01/2006 a MILANO 2 ai nn. 5778/1318, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 7200000.

Importo capitale: 4000000.

Durata ipoteca: 10.

La formalità è riferita solamente a FG.9,MAPP.13,SUB.2,1,701 PIENA PROPRIETA'



ipoteca **volontaria**, iscritta il 31/12/2012 a MILANO 2 ai nn. 130254/22045, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 1440000.

Importo capitale: 800000.

Durata ipoteca: 2.

VEDI RELAZIONE NOTARILE PER GLI IMMOBILI A CUI E' RIFERITA LA IPOTECA

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 30/12/2021 a MILANO 2 ai nn. 188460/128595, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

VEDI RELAZIONE NOTARILE PER GLI IMMOBILI A CUI E' RIFERITA LA IPOTECA

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

FRAZIONAMENTO QUOTE, stipulata il 05/08/2010 a firma di Notaio DELFINI ai nn. 19965/6950 di repertorio, trascritta il 09/08/2010 a MILANO 2 ai nn. 105301/18003, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/2005), con atto stipulato il 21/12/2005 a firma di Notaio DELFINI ai nn. 10664/1720 di repertorio, trascritto il 16/01/2006 a MILANO 2 ai nn. 5777/3056.

Il titolo è riferito solamente a Fg.9,mapp.12,sub.1,2,4,701 soppressi per demolizioni che hanno generato l'ente urbano riportato NCT fg.9,mapp.558(già mapp.13).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 21/12/2005), con atto stipulato il 08/11/1982 a firma di Notaio PARIGI ai nn. 202095 di repertorio, trascritto il 03/12/1982 a MILANO 2 ai nn. 65270/51713

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:



Permesso di costruire N. **18/06** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizioni di fabbricati e realizzazioni di nuovo complesso residenziale composto da 5 fabbricati, rilasciata il 03/10/2008, agibilità del 10/01/2011.

Il titolo è riferito solamente a appartamenti ultimati

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'appartamento deve essere ultimato

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

Questa situazione è riferita solamente a appartamento da ultimare.

Presentare partica in Comune per l'ultimazione dei lavori interni e chiedere l'agibilità

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: verificare l'appartamento dopo la ultimazione dei lavori interni

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CORNATE D'ADDA VIA VILLA PARADISO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORNATE D'ADDA Via Villa Paradiso, della superficie commerciale di **126,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento si trova nel complesso denominato La **Residenza Alice**. Tutte le unità abitative sono situate in Località **Villa Paradiso** e situate all'interno dell'Area **protetta Parco Adda Nord**. A 500 metri dal complesso abitativo sono situati il campo da golf **Golf Club Villa Paradiso** un **Maneggio** e direttamente, senza l'attraversamento di strada alcuna, vi è l'accesso al **Greenway del Parco Adda Nord**. I **servizi scolastici** sono distribuiti sul territorio comunale di Cornate d'Adda e sono un istituto comprensivo (scuola materna, elementare e media), una scuola media, tre scuole elementari e una materna di tipo statale, oltre altre tre scuole dell'infanzia in istituti privati.

VELOCE DA RAGGIUNGERE

La **Residenza Alice** è situata in una posizione **strategica** a pochissimi minuti dalle principali vie di comunicazione:

- a meno di 5 minuti dalla S.P. 2 Vimercate-Trezzo sull'Adda.



- a meno di 10 minuti dal casello autostradale di Trezzo sull'Adda.
- a 6 Km. dalla stazione di Paderno d'Adda , a 16 Km. dalla M2 di Gessate.
- a 30 minuti dall'Aeroporto di Orio al Serio ed a 40 minuti da quello di Linate.

e dai principali servizi :

-a meno di 30 minuti di distanza vi sono i principali **Negozi e Centri Commerciali (Globo)**.

L'appartamento in oggetto è sito al piano terra,piano primo, secondo locale sgombero al piano interrato; è composto al piano terra da soggiorno, cucina,camera, bagno, due balconi; attraverso una scala interna si accede al piano1 composto da locali ripostigli e al piano interrato con locale di sgombero; esternamente vi è un giardino di proprietà.

L'immobile è allo stato rustico, mancano:

pavimenti ,scala collegamento, igienici, frutti elettrici, porte interne.

Sono presenti gli infissi in legno con doppi vetri e le persiane in legno, impianto riscaldamento sotto pavimento senza caldaia

l'immobile sviluppa una superficie commerciale di mq. 126 circa

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 558 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: Villa Paradiso, piano: S1-T-1-2, intestato a ***
DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Golf Villa Paradiso). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro sportivo

al di sopra della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

al di sopra della media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:


nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:


Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno con vetrocamera  al di sopra della media


portone di ingresso: anta singola a battente  al di sopra della media




realizzato in legno massello

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno al di sopra della media 

Degli Impianti:

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in sottopavimento. manca la caldaia al di sopra della media 

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V. mancano i frutti con le placche nella media 

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	126,00	x	100 %	=	126,00
Totale:	126,00				126,00

ACCESSORI:

box doppio.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 558 sub. 69 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 32 mq, rendita 99,16 Euro, piano: S1

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	32,00	x	50 %	=	16,00
	0,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	32,00				16,00

box doppio.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 558 sub. 53 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 33 mq, rendita 51,13 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box doppio	33,00	x	50 %	=	16,50
Totale:	33,00				16,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale:	126,00	x	1.100,00	=	138.600,00
Valore superficie accessori:	32,50	x	1.100,00	=	35.750,00
					174.350,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 174.350,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 174.350,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criteri di valutazione

Al fine di stimare il valore di mercato di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello "comparativo" in quanto è adottabile mediante un'osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Analisi del mercato immobiliare

Per effettuare una valutazione corretta degli immobili in esame, non si può prescindere dal particolare momento di recessione che tutto il paese sta attraversando ormai da parecchio tempo e che non ha precedenti in termini di estensione e durata. È necessario quindi analizzare preventivamente il mercato immobiliare in generale e nella fattispecie del settore residenziale in particolare e chiarire alcune considerazioni imprescindibili, che trovano alla fine riscontro nel processo valutativo.

Innanzitutto, occorre evidenziare che al momento il settore edilizio sta vivendo un prolungato periodo di crisi, figlio probabilmente dell'eccessiva enfasi dei decenni passati ma indubbiamente alimentato dallo stato generale dell'economia.

Il tutto aggravato anche dall'incertezza sulle continue evoluzioni fiscali (IMU-TARI-TASI) e dall'attuale insicurezza economica che frena pesantemente gli investimenti nel settore immobiliare in particolare quello degli immobili industriali, ed accompagnato da una restrizione del credito bancario divenuto decisamente selettivo in termini di importo erogato e solvibilità della clientela che ha determinato il dilungarsi dei tempi di vendita.

Nell'esprimere dunque una valutazione dei beni in questione è necessario riflettere profondamente sullo scenario generale, sull'orizzonte temporale e sulle prospettive attese non dimenticando che il periodo di crisi attraversato dal settore dura ormai da decenni nonostante vi siano cenni reali di ripresa secondo quanto emerge da consolidate fonti di settore.

Dati immobiliari

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

- I prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- Gli asking price relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in internet
- Le principali quotazioni di mercato quali l'OMI e la CCIA

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

- I prezzi sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall'analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell'immobile



oggetto di compravendita come la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi d'accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione;

- Gli asking price sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti.
 - Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con peso ed una attendibilità inferiore.
 - La quotazione di mercato non rappresenta un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l'attendibilità del valore attribuito.
 - Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.
 - Si precisa altresì che ai sensi del comma 2-ter art. 34 DPR 380/2001 non vengono segnalate le lievi difformità nelle dimensioni rientranti nelle tolleranze previste da detto comma.
- Ci si riserva di modificare e/o integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di ulteriori pratiche edilizia che non è stato possibile visionare.
- **N.B. La valutazione è nello stato attuale dell'immobile allo stato rustico (a circ il 70%)**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Cornate d'Adda, agenzie: Immobiliare.it; Tecnocasa, Gabetti, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	126,00	32,50	174.350,00	174.350,00
				174.350,00 €	174.350,00 €

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

€ 0,00



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 174.350,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 174.350,00

