



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 281/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CONDOMINIO CASCINA BRUGHÉE

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

DOTT.SSA CALIARI GIULIA

CUSTODE:

DOTT. NICOSIA GIUSEPPE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/04/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**



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 281/2023

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a CORNATE D'ADDA Via Cascina Brughèe 10, quartiere Brughee, della superficie commerciale di **74,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Bilocale di ampie dimensioni termoautonomo in un contesto di remota costruzione ristrutturato integralmente nel 1986. L'appartamento si trova al primo piano senza ascensore ed è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto matrimoniale, cabina armadio ed un bagno. Completano l'unità una autorimessa singola nel fabbricato adiacente nel cortile.

Comlessivamente l'unità si presenta funzionale in mediocri condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,75 mt. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 184 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 111,55 Euro, indirizzo catastale: Via Cascina Brughèe 10, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Compravendita  
Coerenze: Da nord: comunale del Brughee, enti comuni e proprietà di terzi, cortile comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 1986.

#### **A.1** **box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 188 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: Via Cascina Brughèe, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di compravendita  
Coerenze: Da Nord: cortile comune su tre lati, proprietà di terzi

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>74,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>7,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 73.450,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 73.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>23/04/2024</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza alcun titolo

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**Si precisa che il valore finale si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visti, senza tener conto:**

I degli eventuali vizi o difetti, occulti o meno, o comunque non segnalati nella perizia, del malfunzionamento di impianti, di problemi di alimentazione/sezionamento di impianti, soprattutto nel caso di lotti diversificati. La soluzione di queste problematiche sarà a carico dell'assegnatario, così come sotto riportato;

- della eventuale non conformità degli impianti, al di là di quanto certificato dal documento di Agibilità (se esistente) e relativi allegati; compresi gli impianti di smaltimento delle acque piovane e di fognatura;
- di eventuali non conformità urbanistiche ed amministrative non evidenti e/o da verificare con il Comune attraverso una procedura ad hoc; le indagini sulla regolarità edilizia sono statesvolte sulla base dei documenti messi a disposizione dall'UT comunale. In particolare, nel caso di non conformità relative a parti condominiali o all'intero condominio in cui l'u.i. è inserita, non è possibile una verifica delle modalità e di costi di sanatoria, sia per la complessità del tema, sia per le competenze del CTU, limitate all'u.i. oggetto di perizia. I costi delle eventuali sanatorie condominiali, nonché gli eventuali maggiori costi per le sanatorie specifiche delle u.i., si devono comunque intendere compresi nella detrazione prevista per le vendite forzate giudiziarie e ribadita nel seguito. In ogni caso le valutazioni del CTU sulla regolarizzabilità delle difformità eventualmente riscontrate deve intendersi sempre subordinata ad una verifica comunale con un progetto ad hoc a cura dell'acquirente / assegnatario entro i termini fissati dalla vigente legislazione.
- dei beni mobili, se presenti, in quanto non oggetto di pignoramento e, quindi, della presente perizia.

Eventuali costi di adeguamento o di completamento/manutenzione degli impianti, di sezionamenti e/o alimentazioni mancanti, di malfunzionamenti anche meccanici e delle finiture (antifurti, serramenti, porte, sanitari, climatizzazioni, ecc.), di eventuali compartecipazioni a sanatorie condominiali,

#### 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 prov. 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.F. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 11/04/2013 a Milano 2 ai nn. 33680/5535, a favore di \*\*\* DATO



OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo fondiario.  
Importo ipoteca: € 202.500

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/05/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 3192 di repertorio, trascritta il 26/06/2023 a Milano 2 ai nn. 87658/61407, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto giudiziario Tribunale di Monza

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

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

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 1.300,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 15.005,00

Ulteriori avvertenze:

Amministratore di condominio:

**Studio RCB Sig. Cagliani Roberta info@studiorcb.com Tel 3476465575**

- gli importi sopra indicati potrebbero essere soggetti a modifica nel tempo perché variabili in base all'effettiva data in cui il Giudice dell'Esecuzione firmerà il Decreto di Trasferimento della proprietà a favore dell'aggiudicatario e l'acquirente dovrà, con l'Amministratore di Condominio al momento dell'asta, verificare le spese condominiali insolute e correnti nonché l'esistenza di eventuali servitù non rilevabili o costituite successivamente il deposito della perizia.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/04/2013), con atto stipulato il 05/04/2013 a firma di Notaio Ciancimino ai nn. 22332/7051 di repertorio, registrato il 10/04/2013 a Milano 4 ai nn. 1T 7089, trascritto il 11/04/2013 a Milano 2 ai nn. 33679/23147

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/05/2000 fino al 14/07/2004), con atto stipulato il 31/05/2000 a firma di Notaio Bufano ai nn. 122671/1709 di repertorio, trascritto il 16/06/2000 a Milano 2 ai nn. 57669/39245

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/07/2004 fino al 05/04/2013), con atto stipulato il 14/07/2004 a firma di Notaio Averoldi ai nn. 98881/30991 di repertorio, trascritto il 28/07/2004 a Milano 2 ai nn. 112769/57670



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **150/80** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 07/03/1983 con il n. 150/80 di protocollo, rilasciata il 14/04/1984, agibilità del 04/07/1988

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio comunale n. 3 del 29.03.2012, pubblicato sul BURL l'11.07.2012.,



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza di suddivisione dei dei box nella pratica edilizia depositata

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- compenso professionale: €2.500,00
- oneri comunali: €1.000,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Consiglio comunale n. 3 del 29.03.2012, pubblicato sul BURL l'11.07.2012.)

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

BENI IN CORNATE D'ADDA VIA CASCINA BRUGHÉE 10, QUARTIERE BRUGHEE

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CORNATE D'ADDA Via Cascina Brughée 10, quartiere Brughee, della superficie commerciale di **74,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Bilocale di ampie dimensioni termoautonomo in un contesto di remota costruzione ristrutturato



integralmente nel 1986. L'appartamento si trova al primo piano senza ascensore ed è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto matrimoniale, cabina armadio ed un bagno. Completano l'unità una autorimessa singola nel fabbricato adiacente nel cortile.

Comlessivamente l'unità si presenta funzionale in mediocri condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,75 mt. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 184 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 111,55 Euro, indirizzo catastale: Via Cascina Brughée 10, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Compravendita  
Coerenze: Da nord: comunale del Brughee, enti comuni e proprietà di terzi, cortile comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 1986.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



#### SERVIZI

centro sportivo  
scuola per l'infanzia  
scuola elementare  
farmacie  
spazi verde



#### COLLEGAMENTI

autobus distante 50 Mt.



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:  
impianti tecnici:  
stato di manutenzione generale:  
servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in legno

*infissi interni:* a battente realizzati in legno tamburato

*pavimentazione interna:* realizzata in parquet incollato laminato

*portone di ingresso:* blindata realizzato in ferro e legno

*protezioni infissi esterni:* persiane realizzate in legno

Degli Impianti:

*ascensore:* NON PRESENTE

*citofonico:* audio conformità: non rilevabile

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile

*termico:* autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in caloriferi conformità: non rilevabile



mediocre ★★★★★★☆☆☆☆

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

mediocre ★★★★★★☆☆☆☆

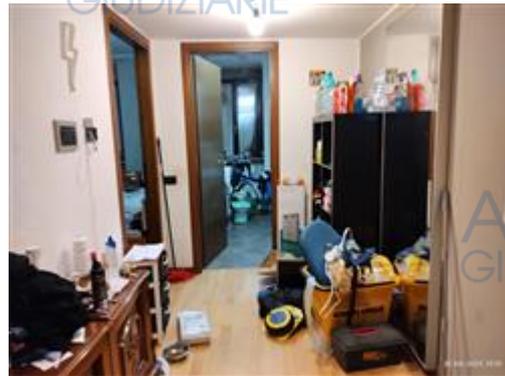
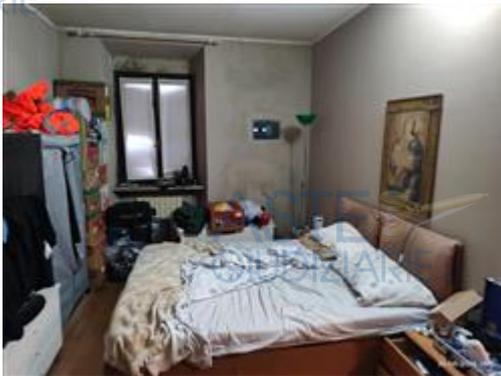
nella media ★★★★★★☆☆☆☆

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆





CLASSE ENERGETICA:



[Valore stimato sulla base delle caratteristiche del fabbricato KWh/m<sup>2</sup> /anno]

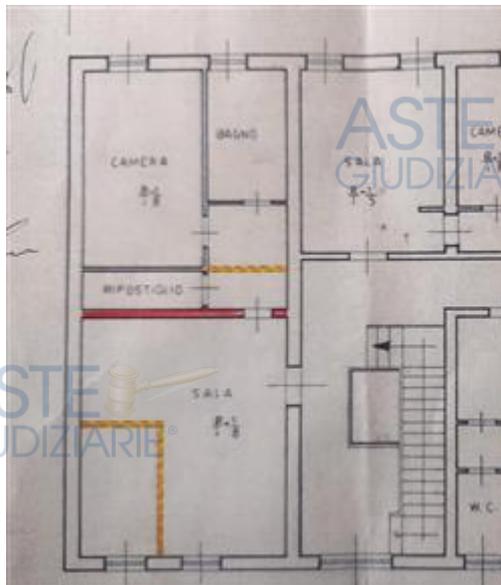


CONSISTENZA:

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	74,00	x	100 %	=	74,00
<b>Totale:</b>	<b>74,00</b>				<b>74,00</b>



**ACCESSORI:**

**box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 188 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq,





rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: Via Cascina Brughée, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di compravendita  
Coerenze: Da Nord: cortile comune su tre lati, proprietà di terzi



descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa	14,00	x	50 %	=	7,00
<b>Totale:</b>	<b>14,00</b>				<b>7,00</b>



#### VALUTAZIONE:



#### DEFINIZIONI:

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

#### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/03/2021

Fonte di informazione: Contenzioso, 3023/2011

Descrizione: Appartamento di mq. 71, secondo piano, ingresso, soggiorno, cucina, bagno, due camere da letto e un balcone., 1

Indirizzo: Via Monsignor Caccia Dominioni, 23/C Cornate D'Adda, MI

Superfici principali e secondarie: 71

Superfici accessorie:

Prezzo: 42.000,00 pari a 591,55 Euro/mq

Valore Ctu: 78.100,00 pari a: 1.100,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 24.500,00 pari a: 345,07 Euro/mq

Distanza: 318.00 m

Numero Tentativi: 9



##### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/04/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it





Descrizione: Bilocale da ristrutturare  
Indirizzo: Via Cascina Brugheè  
Superfici principali e secondarie: 41  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 39.900,00 pari a 973,17 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 22/04/2024  
Fonte di informazione: immobiliare.it  
Descrizione: Bilocale  
Indirizzo: Via Puccini 33  
Superfici principali e secondarie: 62  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 85.000,00 pari a 1.370,97 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 22/04/2024  
Fonte di informazione: immobiliare.it  
Descrizione: Bilocale ristrutturato  
Indirizzo: Via Ambrosoli 4  
Superfici principali e secondarie: 60  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 100.000,00 pari a 1.666,67 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 01/07/2021  
Fonte di informazione: Geoweb  
Descrizione: Trilocale con autorimessa  
Indirizzo: Via Cascina Brugheè  
Superfici principali e secondarie: 83  
Superfici accessorie: 12  
Prezzo: 94.000,00 pari a 989,47 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

FIMAA 2° SEMESTRE 2023 (19/04/2024)

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 1.050,00

OMI AGENZIA DELLE ENTRATE 2° SEMESTRE 2023 (19/04/2024)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.150,00





SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti: - il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti; le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti; - non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale; - non ha eseguito verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili; - non ha eseguito alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo; - non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa; - il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici; - la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto); - i contraccolpi dovuti alla guerra in Ucraina e la crisi in medio oriente, soprattutto per il profilarsi nuovamente di un orizzonte di incertezza sui comportamenti di spesa e di investimento da parte delle famiglie, il continuo crescere dei tassi di interessi stanno frenando il mercato immobiliare causa un aumento del costo del denaro ed una aumento dei prezzi per gli immobili più di pregio. È però difficile prevedere lo scenario che si determinerà. L'attuale situazione prima, il COVID-19, ora la guerra in Ucraina, l'alto tasso dell'inflazione, il conflitto in medio oriente ci pongono di fronte a circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio. La nostra valutazione considera pertanto "un'incertezza concreta". Di conseguenza, alla nostra valutazione deve essere attribuita una minore certezza e un più elevato livello di cautela rispetto a quanto normalmente necessario in normali condizioni di mercato. "Il valore di mercato è l'Importo stimato per il quale l'immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore. I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile bene stesso. Sono stati utilizzati quale fonte comparativa gli "asking price".

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	74,00	x	950,00	=	<b>70.300,00</b>
Valore superficie accessori:	7,00	x	950,00	=	<b>6.650,00</b>
					<b>76.950,00</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 76.950,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 76.950,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cornate d'Adda, ufficio del registro di Milano 4, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Comune di Cornate d'Adda, agenzie: FIMAA 2° Semestre 2023, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate 2° Semestre 2023, ed inoltre: Agenzie immobiliari del Comune di Cornate d'Adda

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	74,00	7,00	76.950,00	76.950,00
				<b>76.950,00 €</b>	<b>76.950,00 €</b>



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

**€. 3.500,00**

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

**€. 73.450,00**

**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**

Riduzione per arrotondamento:

**€. 450,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€. 73.000,00**



data 23/04/2024



il tecnico incaricato  
DOTT. GEOM. Fabrizio Prati

