



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

**LIQUIDAZIONE CONTROLLATA**

**5/2024**

DEBITORE:

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

GIUDICE:

DOTT.SSA CATERINA GIOVANETTI

CUSTODE:

DOTT. MICHELE POZZOLI

## **CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 29/11/2024

creata con Tribù Office 6



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

# LOTTO 1

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

**A**

**laboratorio artigianale** a COLOGNO MONZESE Via Dante Alighieri 22, della superficie commerciale di **380,00** mq per la quota di:

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

Laboratorio/deposito composto da vano posto al piano terra e vano posto al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo interrato, ha un'altezza interna di 260 cm. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 126 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 4, consistenza 333 mq, rendita 584,73 Euro, indirizzo catastale: Via Dante Alighieri SNC, piano: S1 - T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Il Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* non è soggetto esecutato, con procura del 22/10/2024 rep. n. 4195 notaio Francesco Ioli, nonima suo procuratore il liquidatore incaricato della procedura alla vendita anche della sua quota. Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: proprietà al mappale 65, via Dante alighieri, proprietà al mappale 254, mappale 26, mappale 19. Si precisa che la porzione di area scoperta oggi identificata con il mappale 65, che parte dal fronte est del fabbricato fino alla via Dante Alighieri, farà parte di proprietà del presente lotto e che verrà trasferita all'aggiudicatario. **Si precisa che la porzione di area scoperta di circa 37 mq., oggi identificata con il mappale 65, che parte dal fronte est del fabbricato fino alla via Dante Alighieri, farà parte di proprietà del presente lotto e che verrà trasferita all'aggiudicatario.** Gli ulteriori dettagli a pag. 7 paragrafo 8.2 Conformità catastale.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato.

Stante la presenza di finestre (coperte internamente da quadri), all'interno dell'ufficio, come indicato nell'allegata planimetria, che si affacciano sul fronte est del fabbricato, dovranno essere dotate di inferriate da parte dell'aggiudicatario.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>380,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 163.950,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 163.950,00</b>
Data della valutazione:	<b>29/11/2024</b>

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

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

### 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:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune COLOGNO MONZESE identificata al fg 16 mapp 65 - 20 - 126 , trascritto il 30/05/1979 a Milano 2 ai nn. 30299/24999, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Sui mappali 65, 20 e 126, quest'ultimo nascente dal mappale 20, è stato costituito vincolo urbanistico con atti trascritti il 30/05/1979 ai nn.ri 30299/24999 ed in data 14/12/1982 ai nn.ri 67460/53847.

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 07/05/2009 a firma di notaio Zona Luca ai nn. 20653/11872 di repertorio, iscritta il 14/05/2009 a Milano 2 ai nn. 57916/11360, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 298.322,70 euro.

Importo capitale: 149.161,35 euro.

Durata ipoteca: 5 anni.

La formalità è riferita solamente a immobile foglio 16 mappale 65 sub. 702

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/06/2009 a firma di notaio Soldani Giamcarlo ai nn. 74988/9374 di repertorio, iscritta il 07/07/2009 a Milano 2 ai nn. 84329/17798, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1.665.000,00 euro.

Importo capitale: 925.000,00 euro.

Durata ipoteca: 15 anni 1 mese.

La formalità è riferita solamente a gravante su immobile foglio 16 mappale 65 sub. 701.

A margine risultano: ipoteca volontaria n. 10883 del 16/07/2012 derivante da ristrutturazione di debito derivante da mutuo

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/01/2011 a firma di NOTAIO Ferrara Antonino ai nn. 54547/20936 di repertorio, iscritta il 27/01/2011 a Milano 2 ai nn. 8404/1663, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1.020.000,00 euro.

Importo capitale: 600.000,00 euro.

Durata ipoteca: 5 anni.

La formalità è riferita solamente a immobili foglio 16 mappale 162 subalterno 702 graffato foglio 16 mappale 166 - foglio 16 mappale 126 sub. 701 - foglio 16 mappale 126

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 09/08/2016 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 2944 di repertorio, iscritta il 19/08/2016 a Milano 2 ai nn. 98054/18672, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 530.960,24 euro.

Importo capitale: 445.960,24 euro.

La formalità è riferita solamente a immobili in Bellusco fg 15 mapp. 12, Cologno Monzese fg 29 mapp. 243 sub 24, mapp. 246 sub. 13, mapp 248 sub 30, fg 9 mapp. 134 fg. 16 mapp 162 sub 702 graffato fg 16 mapp 166, fg 16 mapp 162 sub 703, mapp 162 subb.ni 704, 805, mapp. 164 subb.ni da 1 a 18, e sub 701, mapp. 165 subb.ni da 1 a 18, fg 16 mapp. 239, fg 16 mapp 126 sub 701, mapp 65 subb.ni 701, 702, 703

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 05/10/2016 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 25333 di repertorio, iscritta il 13/10/2016 a Milano 2 ai nn. 114933/72972, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da domanda giudiziale nascente da revocazione donazione.

La formalità è riferita solamente a immobili Cologno Monzese fg. 16 mapp 162 sub 702 graffato fg 16 mapp 166, fg 16 mapp 162 sub 703 e 704 mapp 162 subb.ni 805, mapp. 164 subb.ni da 1 a 18, e sub 701, mapp. 165 subb.ni da 1 a 18, fg 16 mapp. 114 sub. 802 graffato fg 16 mapp 164 sub 802 sub 701, mapp 65 subb.ni 701, 702, 703

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 07/04/2017 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 11030 di repertorio, iscritta il 05/04/2018 a Milano 2 ai nn. 43773/29338, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da domanda giudiziale nascente da revoca atti soggetti a trascrizione.

La formalità è riferita solamente a immobili in Cologno Monzese fg. 16 mapp 162 sub 702 graffato fg 16 mapp 166, fg 16 mapp 162 sub 703, mapp 162 subb.ni 704, 805, mapp. 164 subb.ni da 1 a 18, e sub 701, mapp. 165 subb.ni da 1 a 18, fg 16 mapp 114 sub 802 graffato fg 16 mapp 164 sub 802

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

pignoramento, stipulata il 23/08/2012 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1326/2012 di repertorio, trascritta il 04/04/2012 a Milano 2 ai nn. 35211/23899, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a immobili foglio 16 mappale 164 sub. 701 mappale 164 sub. 18

pignoramento, stipulata il 26/01/2016 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 108 di repertorio, trascritta il 11/03/2016 a Milano 2 ai nn. 25510/16324, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a immobili foglio 16 mappale 162 sub. 805 mappale 162 sub. 703 mappale 162 sub. 704

pignoramento, stipulata il 28/03/2022 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 918 di repertorio, trascritta il 03/05/2022 a Milano 2 ai nn. 60688/40984, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a tutti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva

#### *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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 01/02/2012), con atto stipulato il 01/02/2012 a firma di notaio Di Mauro Rosanna ai nn. 13850/9251 di repertorio, trascritto il 09/02/2012 a Milano 2 ai nn. 13850/9251.

Il venditore, con l'atto di cui sopra, si riserva il diritto di abitazione e di uso sua vita natural durante e dopo di sè, a condizione della sua premorienza, riservandolo a favore della propria moglie (la moglie nel frattempo risulta essere deceduta). Si evidenzia che il diritto di abitazione deve insistere sull'unità immobiliare direttamente abitata dal beneficiario; in tale lotto il beneficiario del diritto di abitazione non risiede oltretutto è un lotto ad uso non abitativo. Si rileva che il venditore è deceduto ma non risulta alla data odierna trascrizione in merito.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 01/02/2012), con atto stipulato il 01/02/2012 a firma di notaio Di Mauro Rosanna ai nn. 13850/9251 di repertorio, trascritto il 09/02/2012 a Milano 2 ai nn. 13850/9251.

Il venditore, con l'atto di cui sopra, si riserva il diritto di abitazione e di uso sua vita natural durante e dopo di sè, a condizione della sua premorienza, riservandolo a favore della propria moglie (la moglie nel frattempo risulta essere deceduta). Si evidenzia che il diritto di abitazione deve insistere sull'unità immobiliare direttamente abitata dal beneficiario; in tale lotto il beneficiario del diritto di abitazione non risiede oltretutto è un lotto ad uso non abitativo. Si rileva che il venditore è deceduto ma non risulta alla data odierna trascrizione in merito.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (dal 07/10/1966 fino al 01/02/2012), con atto stipulato il 07/10/1966 a firma di Pubblico Ufficiale Manzoni sede Milano ai nn. 213405 di repertorio, registrato il 26/10/1966 a Milano ai nn. Vol 71 n. 16751

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

N.B. Sui mappali 65, 20 e 126, quest'ultimo nascente dal mappale 20, è stato costituito vincolo urbanistico con atti trascritti il 30/05/1979 ai nn.ri 30299/24999 ed in data 14/12/1982 ai nn.ri 67460/53847.

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:**

Concessione edilizia in sanatoria N. **1769 del 30/10/1989**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di varianti interne e di facciata, cambio d'uso da sottotetto ad abitazione, da cantina ad abitazione, realizzazione di cantina e box, presentata il 01/10/1986, rilasciata il 30/10/1989 con il n. 1769 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a villetta

Concessione edilizia in sanatoria N. **857 del 08/02/90**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di piano interrato ad uso deposito-magazzino, cambio d'uso da autorimessa a laboratorio ufficio, presentata il 29/03/1986, rilasciata il 08/02/1990 con il n. 857 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a magazzino

Concessione edilizia N. **5197 del 25/10/1982** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 25/10/1982 con il n. 5197 di protocollo.

N.B. variante del 02/04/1984 archiviata per diniego da parte del comune

Licenza per esecuzione lavori edili N. **3380**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione boxes in muratura - variante e sanatoria nulla osta n. 3380, rilasciata il 13/01/1970 con il n. 3380 di protocollo.

Licenza originaria per costruzione boxes prefabbricati (previa demolizione palazzina uffici), interramento rampa accesso seminterrato, apertura vano accesso al P.R., pavimentazione cortile in battuto di cemento - ordinanza di sospensione lavori per esecuzione difforme da progetto

Denuncia Inizio attività N. **DIA 2133 DEL 12/11/1996**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche nell'unità immobiliare ad uso residenziale via Tasso 18, presentata il 12/11/1996 con il n. 2133 di protocollo.

Il comune prende atto della DIA ma chiede integrazione documentale che non risulta essere poi depositata nel fascicolo

Concessione edilizia in sanatoria N. **580/1996**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 30/03/1995 con il n. 12940 di protocollo, rilasciata il 22/10/1996 con il n. 580 di protocollo, agibilità del 22/10/1996

Concessione edilizia N. **4686**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di soprizzo ed ampliamento di casa di civile abitazione (insita sanatoria della struttura portante già realizzata abusivamente), rilasciata il 28/03/1979 con il n. 4686 di protocollo

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa partizione interna in quanto sono stati demoliti i locali interni adibiti ad ufficio e parzialmente demolito il bagno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia ad opere eseguite (NB. Il locale bagno deve essere ripristinato)

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

Costi di regolarizzazione:

- tecnico incaricato al netto degli oneri di Legge: €2.500,00
- sanzione (a partire): €1.000,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa partizione interna in quanto sono stati demoliti i locali interni adibiti ad ufficio e parzialmente demolito il bagno. Sulla scheda catastale viene rappresentata anche l'area scoperta antistante che parte dal filo fabbricato (su cui insiste scala di accesso al capannone), di circa 37 mq. identificata con il mappale 65, ma gli identificativi catastali del presente lotto comprendono il solo mappale 126. sarà necessario aggiornare scheda catastale con graffatura della porzione scoperta di circa 37 mq. con procedura DOCFA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: dopo presentazione di pratica edilizia ad opere eseguite (NB. Il locale bagno deve essere ripristinato), si dovrà presentare aggiornamento catastale con pratica DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- tecnico incaricato al netto degli oneri di Legge: €700,00
- diritti catastali per cadauna scheda catastale € 50 (in vigore alla data della presente perizia): €50,00

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rileva che il bene di cui al presente lotto, non si affaccia direttamente sulla Via Dante ma bensì l'accesso avviene per mezzo di area scoperta (questa affacciandosi sulla via Dante) identificata al mappale 65 (porzione di mappale 65). Nonostante sulla scheda catastale del capannone, risulta riportata graficamente l'area antistante di cui alla porzione di mappale 65, gli identificativi catastali del capannone oggetto della presente relazione di stima, riportano solo il mappale 126. Il trasferimento del capannone comprenderà anche la porzione di area scoperta di cui al mappale 65 di circa 37 mq. (peraltro già materialmente divisa con recinzione dalla restante porzione di mappale 65). Una volta aggiudicato il bene, il futuro aggiudicatario dovrà frazionare la porzione di mappale 65 assegnando i corretti identificativi catastali che comprendano anche questa porzione. La procedura Pregeo dovrà essere sottoscritta da tutti i titolari dell'attuale mappale 65 per le loro rispettive quote.

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico incaricato al netto degli oneri di Legge: €2.500,00
- diritti catastali (in vigore alla data della presente perizia) : €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni



con poligonale rossa area mappale 65 comune alle uiu residenziali e box, in poligonale verde l'area di circa 37 mq assegnata al lotto 1

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN COLOGNO MONZESE VIA DANTE ALIGHIERI 22

## LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

**laboratorio artigianale** a COLOGNO MONZESE Via Dante Alighieri 22, della superficie commerciale di **380,00** mq per la quota di:

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

Laboratorio/deposito composto da vano posto al piano terra e vano posto al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo interrato, ha un'altezza interna di 260 cm. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 126 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 4, consistenza 333 mq, rendita 584,73 Euro, indirizzo catastale: Via Dante Alighieri SNC, piano: S1 - T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Il Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* non è soggetto esecutato, con procura del 22/10/2024 rep. n. 4195 notaio Francesco Ioli, nonima suo procuratore il liquidatore incaricato della procedura alla vendita anche della sua quota. Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: proprietà al mappale 65, via Dante alighieri, proprietà al mappale 254, mappale 26, mappale 19. Si precisa che la porzione di area scoperta oggi identificata con il mappale 65, che parte dal fronte est del fabbricato fino alla via Dante Alighieri, farà parte di proprietà del presente lotto e che verrà trasferita all'aggiudicatario. **Si precisa che la porzione di area scoperta oggi identificata con il mappale 65, che parte dal fronte est del fabbricato fino alla via Dante Alighieri, farà parte di proprietà del presente lotto e che verrà trasferita all'aggiudicatario.**

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato.

Stante la presenza di finestre (coperte internamente da quadri), all'interno dell'ufficio, come indicato nell'allegata planimetria, che si affacciano sul fronte est del fabbricato, dovranno essere dotate di inferriate da parte dell'aggiudicatario.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità oggetto della presente relazione di stima, è un laboratorio/deposito composto da vano posto al piano terra e vano posto al piano interrato, con piccola area scoperta antistante ed affacciatesi sulla via Dante Alighieri.

Alla data del sopralluogo, risulta essere utilizzato come deposito, lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è scarso, struttura portante in cemento armato, pavimentazioni in gres, impianti del tipo sottotraccia (a vista paiono non a norma), mancante di portone di accesso.

I piani sono collegati da scala interna, esiste un montacarichi che pare non utilizzato e probabilmente

da mettere a norma, l'accesso al piano interrato avviene anche per mezzo di scala esterna sfociante nell'area scoperta antistante l'immobile.

Risultano essere abbattute le partizioni interne al piano terra, tranne che per una porzione di locale in corrispondenza dell'ingresso.

L'immobile necessita di interventi di manutenzione straordinaria, poichè in esso si sono riscontrate parecchie infiltrazioni provenienti sia dalla copertura (guaina impermeabilizzante usurata e serramenti aperture in copertura da sostituire), che dai muri controterra, questi alcuni confinanti con proprietà di terzi, altri confinanti con proprietà comunale.

Per le infiltrazioni provenienti dai muri controterra, risulta necessario provvedere a sbancamento del terreno e posare nuova guaina impermeabilizzante e successivo reinterro; per effettuare tale intervento sarà necessario accordarsi con le proprietà confinanti poichè si dovrà intervenire sul loro fondo.

Da informazioni assunte dagli attuali conduttori, gli eventi atmosferici accaduti nella primavera (bombe d'acqua), hanno causato allagamento del piano interrato, in quanto l'acqua proveniente dalla strada, dapprima si è sversata al piano seminterrato per poi confluire attraverso le scale al piano interrato, in quanto le pompe di sollevamento non sono più funzionanti o addirittura rimosse da terzi prima della presa in possesso da parte loro dell'immobile.

Saranno necessari anche adeguamenti e/o completo rifacimento a tutti gli impianti.

Risulta essere posto in zona periferica del comune di Cologno Monzese.

Si rileva che il bene di cui al presente lotto, non si affaccia direttamente sulla Via Dante ma bensì l'accesso avviene per mezzo di area scoperta di circa mq. 37 (questa affacciatesi sulla via Dante) identificata al mappale 65.

Nonostante sulla scheda catastale del capannone, risulta riportata graficamente l'area antistante di cui alla porzione di mappale 65, gli identificativi catastali del capannone oggetto della presente relazione di stima, riportano solo il mappale 126.

Il trasferimento del capannone comprenderà anche la porzione di area scoperte del mappale 65 della superficie di circa 37 mq.(peraltro già materialmente divisa con recinzione dalla restante porzione di mappale 65). Una volta aggiudicato il bene, il futuro aggiudicatario dovrà frazionare la porzione di mappale 65 assegnando i corretti identificativi catastali che comprendano anche questa porzione.

La procedura Pregeo dovrà essere sottoscritta da tutti i titolari dell'attuale mappale 65 per le loro rispettive quote.





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
deposito/laboratorio	380,00	x	100 %	=	380,00
<b>Totale:</b>	<b>380,00</b>				<b>380,00</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: 18/11/2021

Fonte di informazione: FALLIMENTO, 154/2012

Descrizione: Officina e ricovero automezzi , 1

Indirizzo: Via Fratelli Cairoli, 6 Vimodrone, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 210.636,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 234.040,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 234.040,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,900.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/02/2023

Fonte di informazione: Tempocasa  
Descrizione: Capannone  
Indirizzo: Via Ottorino Respighi  
Superfici principali e secondarie: 340  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 295.000,00 pari a 867,65 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 14/02/2023  
Fonte di informazione: Sogim  
Descrizione: Capannone  
Indirizzo: centro  
Superfici principali e secondarie: 1820  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 1.000.000,00 pari a 549,45 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 14/02/2023  
Fonte di informazione: Iqera Italia spa  
Descrizione: Capannone  
Indirizzo: Viale Lombardia (Brugherio)  
Superfici principali e secondarie: 4138  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 1.310.000,00 pari a 316,58 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 anche dati OMI agenzia del territorio.

Dagli annunci immobiliari si è rilevata una richiesta di importo unitario da minimo €/mq 316,58 a massimo €/mq. 867,50 mentre dalle banche dati sopra menzionate si rileva un importo unitario da minimo €/mq 300,00 a massimo €/mq. 800,00

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 450,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 380,00 x 450,00 = **171.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 171.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 171.000,00**

## 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 Cologno Monzese, agenzie: agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Listino Agenzia delle entrate e listimo CAAM, ed inoltre: annunci immobiliari

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	laboratorio artigianale	380,00	0,00	171.000,00	171.000,00
				<b>171.000,00 €</b>	<b>171.000,00 €</b>

*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. esecutata;
- 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): €. 7.050,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 163.950,00

**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: €. 163.950,00