



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

5/2024

DEBITORE:

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

GIUDICE:

DOTT.SSA CATERINA GIOVANETTI

CUSTODE:

DOTT. MICHELE POZZOLI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/12/2024

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 43

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

**A**

**capannone artigianale** a COLOGNO MONZESE Via Tolmezzo 33, della superficie commerciale di **1.671,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Capannone ad uso laboratorio artigianale, posto su complessi tre livelli, piano terra, piano primo e secondo interrato, e area scoperta identificata con il mappale 239.

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

- foglio 16 particella 162 sub. 805 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 5, consistenza 1180 mq, rendita 2.437,68 Euro, indirizzo catastale: Via Tolmezzo 25, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 16 particella 162/166 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 5, consistenza 462 mq, rendita 880,04 Euro, indirizzo catastale: Via Tolmezzo 25, piano: S1 - S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Identificazione catastale: foglio 16 mappale 162 e 166 graffati, subalterno 702
- foglio 16 particella 239 (catasto terreni), qualita/classe stagno, superficie 535, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: A corpo da nord ed in senso orario comprendente il capannone industriale e l'area del mappale 239. Via Tolmezzo, mappali 175 e 174, mappale 207, mappale 163, mappale 39, altra u.i.u. al mappale 162 e 165

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 1 piano fuori terra, 2 piani interrati.

Si precisa che allo stato di fatto, parte del capannone lato nord si sviluppa su area distinta al mappale 175 e, sempre sul lato nord, il capannone si affaccia su area scoperta distinta al mappale 174. I mappali 174 e 175, sono di proprietà di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Nonostante detti mappali siano proprietà di terzi, i proprietari del capannone di cui al mappale 162 oggetto di vendita, utilizzano fin dal 2000 la porzione di capannone su mappale 175 ed utilizzano l'area scoperta su mappale 174. Si rimanda al punto regolarità edilizia ed urbanistica per altre informazioni in merito ai mappali 174 e 175.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.671,75 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>€. 668.700,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	<b>€. 568.395,00</b>

trova:

Data della valutazione:

02/12/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 5+5, stipulato il 10/06/2019, con scadenza il 09/06/2024, registrato il 21/06/2019 a Monza ai nn. 2221 Serie 3 ( il contratto è stato stipulato in data successiva al pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 0.

Contratto di comodato d'uso gratuito, relativamente alla u.i.u. foglio 16 mappale 162 subalterno 805

### 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 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 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/04/2013), con atto stipulato il 12/04/2013 a firma di notaio Di Mauro Rosanna ai nn. 20788/14693 di repertorio, trascritto il 15/04/2013 a Milano 2 ai nn. 34910/24038.

N.B. a margine risultano: annotazione a trascrizione n. 21056 del 21/10/2016 derivante da avvenuta trascrizione di domanda giudiziale e annotazione a trascrizione n. 9410 del 04/05/2018 derivante da avvenuta trascrizione di domanda giudiziale

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/10/2013), con atto stipulato il 31/10/2013 a firma di notaio Di Mauro Rosanna ai nn. 21198/14992 di repertorio, trascritto il 29/11/2013 a Milano 2 ai nn. 107596/74141.

Il titolo è riferito solamente a terreno foglio 16 mappale 239.

N.B. a margine risultano: annotazione a trascrizione n. 21056 del 21/10/2016 derivante da avvenuta trascrizione di domanda giudiziale e annotazione a trascrizione n. 9410 del 04/05/2018 derivante da avvenuta trascrizione di domanda giudiziale. Con l'atto di donazione, la donataria si obbliga a prestare al proprio padre, oltre che gli alimenti cui è tenuta per legge, anche assistenza morale e materiale nei limiti della propria possibilità economiche.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di titoli ultraventennali ( fino al 11/06/1974)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento ( fino al 14/03/2007), con atto stipulato il 21/05/1973 a firma di Prefetto di Milano ai nn. 336 di repertorio, registrato il 01/06/1973 a Milano ai nn. Voltura 1377 dal 02/10/1978.

Il titolo è riferito solamente a terreno foglio 16 mappale 239.

Trasferimento da Cartiera di San Cesario spa a Milano Serravalle - Milano Tangenziali

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 11/06/1974 fino al 12/04/2013), con atto stipulato il 11/06/1974 a firma di Pubblico Ufficiale Gilardi ai nn. 11993 di repertorio, registrato il 19/06/1974 a Monza ai nn. vol 8 n. 3860, trascritto il 22/07/1974 a Milano 2 ai nn. 31368/36069.

Ulteriore atto di compravendita a firma Pubblico Ufficiale Gilardi con sede in Monza, rep.13399 del 05/03/1975 registrato a Monza al vol. 8 n. 1406 in data 13/03/1975 - voltura 4281 in atti dal 15/09/1982 trascritto il 26/03/1975

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 11/06/1974 fino al 04/03/2012), con atto stipulato il 11/06/1974 a firma di Pubblico Ufficiale Gilardi ai nn. 11993 di repertorio, registrato il 19/06/1974 a Monza ai nn. vol 8 n. 3860, trascritto il 22/07/1974 a Milano 2 ai nn. 31368/36069.

Ulteriore atto di compravendita a firma Pubblico Ufficiale Gilardi con sede in Monza, rep.13399 del 05/03/1975 registrato a Monza al vol. 8 n. 1406 in data 13/03/1975 - voltura 4281 in atti dal 15/09/1982 trascritto il 26/03/1975

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto per cessione di diritti reali a titolo gratuito (dal 14/03/2007 fino al 31/10/2013), con atto stipulato il 14/03/2007 a firma di notaio Loviseti Paolo ai nn. 288102/43198 di repertorio, trascritto il 06/04/2007 a Milano 2 ai nn. 52788/28293.

Il titolo è riferito solamente a terreno foglio 16 mappale 239

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 04/03/2012 fino al 12/04/2013), con atto stipulato il 04/03/2012 a firma di denuncia di successione, registrato il 11/04/2013 a ufficio registro ai nn. 284/9990, trascritto il 21/08/2013 a Milano 2 ai nn. 81487/56090.

Accettazione espressa di eredità da parte dell'erede nascente da atto notaio Di Mauro Rosanna sede Milano del 20/03/2012 trascritta a Milano 2 in data 11/04/2012 ai nn.ri 36984/25071

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

N.B. Per il rilascio della licenza di costruzione è stato costituito vincolo urbanistico con atto notaio Giulio Cesare Ban in data 02/10/1975 rep. 56.250 trascritto il 20.11.1975 ai nn.ri 35136/29864.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. **898/10**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sanatoria modifiche interne ed esterne ed ampliamento capannone, presentata il 26/11/2010.

Negata in data 19/02/2013

Concessione edilizia N. **8933/2000**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento edificio residenziale ed industriale in sanatoria, presentata il 02/06/2000 con il n. 17005 di protocollo, rilasciata il 05/07/2002 con il n. 8933 di protocollo.

N.B. La sanatoria è stata rilasciata ma ferma in attesa di definizione della titolarità dei mappali 174 e 175 (174e 175 proprietà di terzi estranei alla procedura) che sono utilizzati dai proprietari del presente lotto in vendita fin dal 2000 (data di presentazione della sanatoria) ma non di loro proprietà

Concessione edilizia in sanatoria N. **281/97**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sanatoria ampliamento capannone al piano terra, presentata il 28/02/1995 con il n. 8374 prot. di protocollo, rilasciata il 21/10/1997 con il n. 281 di protocollo, agibilità del 21/10/1997

Concessione edilizia N. **5121/1979**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di scala di accesso a locale interrato realizzato abusivamente ed assoggettato a provvedimento amministrativo mediante il pagamento dell'ammenda, presentata il 30/07/1979 con il n. 22362 di protocollo, rilasciata il 24/04/1980

Concessione edilizia in sanatoria N. **859/1986**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sanatoria realizzazione vano deposito al secondo piano interrato e primo piano interrato, realizzazione laboratorio, n. 3 autorimesse, ripostigli, tettoia chiusa su tre lati, tettoia aperta e recinzione, presentata il 29/03/1986 con il n. 13245 prot. di protocollo, rilasciata il 25/06/1998 con il n. 859 di protocollo

Concessione edilizia N. **8209/1995**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sanatoria difformità rispetto alla L.E. 4328 consistenti in differente quota di sporgenza boxes e diverso posizionamento della scala, rilasciata il 16/11/1995 con il n. 8209 di protocollo

Licenza edilizia N. **4328/1974**, per lavori di costruzione autorimesse private, rilasciata il 23/11/1974 con il n. 4328 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità interne ed esterne. Si precisa che la diversa distribuzione delle partizioni interne non è regolarizzabile in quanto è necessario definire la titolarità dei mappali 174 e 175 che non sono di proprietà degli esegutari ma da loro utilizzati fin dal 2000. Qualora gli anzidetti mappali, verranno acquisiti allora si potrà presentare una pratica di sanatoria. Nella determinazione del valore immobiliare si è tenuta in considerazione tale criticità. L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne ed esterne. Nella planimetria catastale è rappresentata una diversa distribuzione planimetrica interna oltre ad essere ancora rappresentata la porzione di fabbricato fronte sud che allo stato di fatto è stata demolita. Si rileva che sul mappale 174 insiste porzione di fabbricato, rappresentato nella pratica di condono 8933 del 05/07/2002 ma non inserita in mappa e nemmeno rappresentata su scheda catastale. La regolarizzazione di tale difformità è possibile provvedere solo dopo aver acquisito la proprietà del mappale 175 e contiguo mappale 174. Nonostante i mappali 174 e 175 sono utilizzati dai proprietari del presente lotto fin dal 2000, non sono di proprietà degli esegutari

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

La criticità è alta in quanto la regolarizzazione è possibile solo dopo aver acquisito la proprietà dei mappali 174 e 175, oggi di proprietà di terzi ma utilizzati fin dal 2000 dagli attuali esegutari. Di tale criticità se ne è tenuto in considerazione nella determinazione del valore immobiliare.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN COLOGNO MONZESE VIA TOLMEZZO 33

## CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

**capannone artigianale** a COLOGNO MONZESE Via Tolmezzo 33, della superficie commerciale di **1.671,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Capannone ad uso laboratorio artigianale, posto su complessi tre livelli, piano terra, piano primo e secondo interrato, e area scoperta identificata con il mappale 239.

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

- foglio 16 particella 162 sub. 805 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 5, consistenza 1180 mq, rendita 2.437,68 Euro, indirizzo catastale: Via Tolmezzo 25, piano: T, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***
- foglio 16 particella 162/166 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 5, consistenza 462 mq, rendita 880,04 Euro, indirizzo catastale: Via Tolmezzo 25, piano: S1 - S2, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

Identificazione catastale: foglio 16 mappale 162 e 166 graffati, subalterno 702

- foglio 16 particella 239 (catasto terreni), qualita/classe stagno, superficie 535, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

Coerenze: A corpo da nord ed in senso orario comprendente il capannone industriale e l'area del mappale 239. Via Tolmezzo, mappali 175 e 174, mappale 207, mappale 163, mappale 39, altra u.i.u. al mappale 162 e 165

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 1 piano fuori terra, 2 piani interrati.

Si precisa che allo stato di fatto, parte del capannone lato nord si sviluppa su area distinta al mappale 175 e, sempre sul lato nord, il capannone si affaccia su area scoperta distinta al mappale 174. I mappali 174 e 175, sono di proprietà di **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** Nonostante detti mappali siano proprietà di terzi, i proprietari del capannone di cui al mappale 162 oggetto di vendita, utilizzano fin dal 2000 la porzione di capannone su mappale 175 ed utilizzano l'area scoperta su mappale 174. Si rimanda al punto regolarità edilizia ed urbanistica per altre informazioni in merito ai mappali 174 e 175.



*la porzione alla sinistra della fotografia non è sottoposta a pignoramento come l'area scoperta antistante*



#### 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.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

luminosità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

qualità degli impianti:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità oggetto della presente relazione di stima, è un capannone ad uso laboratorio artigianale, posto su complessi tre livelli, piano terra, piano primo e secondo interrato, e area scoperta identificata con il mappale 239.

Il lotto in origine di unico proprietario, fa parte di un complesso edilizio costituito anche da autosilo interrato su due livelli adibito a ricovero autoveicoli, oltre a due villette a schiera.

Lo stato di fatto, è diverso da quanto rappresentato sia sulle planimetrie catastali che quelle comunali, con differenti partizioni interne ed esterne; il corpo al piano terra, dispone anche di porzione che doveva essere demolita come da pratica di sanatoria ma nella realtà mai demolita.

Si evidenzia che quanto oggetto di stima, sul lato nord, si affaccia su area identificata al mappale 175 (non di proprietà), ed è collegato anche a corpo di fabbrica insistente sul mappale 174 (non di proprietà), che è contiguo ed unito al corpo di fabbrica oggetto della presente procedura di liquidazione.

Ne consegue che il bene che verrà messo in vendita, dovrà essere diviso dai mappali 174 e 175 anzidetto, venendosi a creare un fondo con accesso tramite rampa carraia posta sul mappale 239 che

conduce al primo piano interrato, ma non con accesso al piano terra direttamente sulla Via Tolmezzo; tale divisione, renderanno necessarie anche modifiche agli impianti tecnologici oggi non quantificabili economicamente.

Si rileva che gli anzidetti mappali 174 e 175, di proprietà di terzi estranei alla procedura di liquidazione, sono utilizzati dagli attuali proprietari del capannone in vendita di cui al mappale 162 fin dal 2000; dal mappale 174 accedono direttamente dalla Via Tolmezzo, mentre sul mappale 175 insiste porzione di capannone unita al predetto mappale 162.

A tale scopo, si costituisce il presente lotto anche con il mappale 239, bene esecutato, unica area affacciante direttamente sulla Via Tolmezzo, da dove si dovrà realizzare nuovo accesso per il bene oggetto di vendita.

Allo stato di fatto, il capannone sul lato ovest, ha un collegamento pedonale al mappale 114 di proprietà di terzi; l'aggiudicatario dovrà realizzare a sue spese una recinzione che parte dallo spigolo sud ovest del capannone fino al mappale 39.

L'aggiudicatario del presente lotto, dovrà concedere una servitu di passo carraio e pedonale a tutti gli aggiudicatari dei vari lotti costituenti il compendio che verrà venduto all'asta, quali gli aggiudicatari dei vari boxes posto nel corpo autosilo piano primo e secondo interrato, ed agli aggiudicatari delle due villette a schiera che oggi hanno accesso dal civico 33.

Per gli aggiudicatari delle villette a schiera, di cui al civico 33, dovrà anche essere concesso sul mappale 239, il rimessamento di almeno un autoveicolo ciascuno.



**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
Laboratorio PT (lorda)	1.195,00	x	100 %	=	1.195,00
Laboratorio PS1 (lorda)	400,00	x	100 %	=	400,00
Deposito PS2 (lorda) alla data del sopralluogo non agibile	100,00	x	50 %	=	50,00
Area scoperta mappale 239	535,00	x	5 %	=	26,75
<b>Totale:</b>	<b>2.230,00</b>				<b>1.671,75</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: 26/02/2014

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 139/2011

Descrizione: Appartamento: mq. 65,14, piano 2°, ingresso, cucina abitabile, bagno, camera, soggiorno e balcone., 1

Indirizzo: Corso Roma, 185/N Cologno Monzese, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 38.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 42.842,16 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 32.250,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 64.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/04/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 509/2016

Descrizione: Appartamento, ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto, balcone (con accesso dalla cucina e soggiorno). , 1

Indirizzo: Corso Roma, 185 Cologno Monzese, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 83.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 52.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 52.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 96.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/04/2016

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 125/2011

Descrizione: Appartamento di mq. 70, piano 4°, ingresso, soggiorno, cucina, bagno, camera da letto e balcone., 1

Indirizzo: Corso Roma, 173q Cologno Monzese, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 86.382,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 36.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 119.00 m

Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/04/2015

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 538/2011

Descrizione: Appartamento di mq. 67,3, piano 5°, ingresso, cucina, camera da letto, soggiorno e 2 balconi., 1

Indirizzo: Corso Roma, 173 Cologno Monzese, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 51.100,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 98.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 33.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 119.00 m

Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/04/2014

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 672/2011

Descrizione: Appartamento: mq. 60, piano 3° senza ascensore, 2 locali + servizi, oltre solaio., 1

Indirizzo: Via TASSO, 2 Cologno Monzese, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 36.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 80.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 36.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 122.00 m

Numero Tentativi: 5

#### COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/03/2019

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 476/2016

Descrizione: Appartamento di mq. 116, quattro locali e servizi. , 1

Indirizzo: Corso Roma 173 Cologno Monzese, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 93.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 86.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 86.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 122.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 7

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: 259.000,00 pari a 761,76 Euro/mq

#### COMPARATIVO 8

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 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/02/2023

Fonte di informazione: Iqera

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 banche 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 400,00.

.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.671,75	x	400,00	=	<b>668.700,00</b>
-------------------------------	----------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€. 668.700,00</b>
--	----------------------

<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€. 668.700,00</b>
---	----------------------

## 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	capannone artigianale	1.671,75	0,00	668.700,00	668.700,00
				<b>668.700,00 €</b>	<b>668.700,00 €</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. 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: **€. 668.700,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 100.305,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 568.395,00</b>

data 02/12/2024

il tecnico incaricato  
Graziano Derio Brioschi