

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 210/2022

## LOTTO 9

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

**A** **box singolo** a COLOGNO MONZESE Via Tolmezzo 27, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Locale deposito (Si evidenzia che catastalmente risulta essere un box ma allo stato di fatto non è utilizzabile come box)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 200 cm. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 165 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 13 mq, rendita 44,31 Euro, indirizzo catastale: ViaTolmezzo 25, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: altra u.i.u., proprietà di terzi, proprietà di terzi, corsello carraio comune

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 0 piani fuori terra, 2 piano interrato.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>13,00 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>€. 4.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 3.825,00</b>
Data della valutazione:	<b>18/03/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/11/2022, con scadenza il 31/10/2028, registrato il 02/11/2022 a telematico ai nn. 22110211062753027 ( il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 10.000,00 euro.

N.B. La società che conduce in locazione le autorimesse, a sua volta affitta a individui terzi i singoli boxes.

## **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 insolite 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 donazione (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. 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 delle 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 1/2, 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 1/2 (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

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:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN COLOGNO MONZESE VIA TOLMEZZO 27

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a COLOGNO MONZESE Via Tolmezzo 27, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Locale deposito (Si evidenzia che catastalmente risulta essere un box ma allo stato di fatto non è utilizzabile come box)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 200 cm. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 165 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 13 mq, rendita 44,31 Euro, indirizzo catastale: Via Tolmezzo 25, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: altra u.i.u., proprietà di terzi, proprietà di terzi, corsello carraio comune

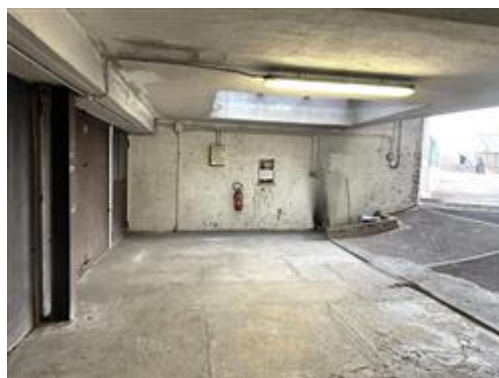
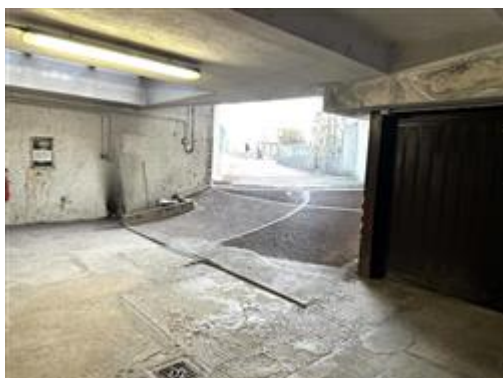
L'intero edificio sviluppa 2 piani, 0 piani fuori terra, 2 piano interrato.



#### 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, catastalmente, è un box singolo posto al piano seminterrato di un fabbricato posto su complessivi due livelli interrati, nella realtà si tratta di un locale non utilizzabile come box.

**La superficie catastale pari a 13 mq. non è corrispondente a quella effettiva in quanto dalle misure rilevate corrisponde a 3,80 mq.**

Si evidenzia che nel fabbricato, sia nelle parti comuni che in quelle private, sono presenti infiltrazioni provenienti dalla sovrastante copertura; sarà necessario intervenire con manutenzioni straordinarie per la risoluzione del problema, coinvolgendo anche le sovrastanti proprietà estranee alla procedura.

Il primo piano interrato è minore come sviluppo totale in lunghezza, di circa 80 cm.

Non si è in possesso della pratica VV.F. ma dall'analisi del complesso immobiliare, pare non rispettare la normativa VV.F. vigente, in quanto l'altezza è inferiore ai 240 cm previsti, non vi sono vie di fuga contrapposte e, l'unica via di fuga è la rampa carraia, non vi è sufficiente aerazione naturale in quanto le aperture in soletta, sono state chiuse.

Gli aggiudicatari, dovranno costituire un condominio, oggi non esistente in quanto tutte le autorimesse sono in proprietà ad unica persona e, successivamente, incaricare tecnico che verifichi e progetti la messa a norma.

La tipologia costruttiva del fabbricato è con strutture portanti in ca, solette in c.a. la porta di accesso al box è costituita da una basculante di tipo metallico, il corsetto è in battuto di cemento.

L'unità immobiliare nello stato di fatto, risulta difficilmente vendibile.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo	13,00	x	100 %	=	13,00
<b>Totale:</b>	<b>13,00</b>				<b>13,00</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### 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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è effettuata a corpo tenendo in considerazione sia le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che le criticità rilevate in fase di sopralluogo in riferimento alla normativa VV.F.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.500,00**

## 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	box singolo	13,00	0,00	4.500,00	4.500,00
				<b>4.500,00 €</b>	<b>4.500,00 €</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: **€. 4.500,00**

**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: **€. 675,00**

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: **€. 3.825,00**