



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

FALLIMENTARE

2/2008

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Longobardi Alessandro

CURATORE:

Dott. Luca Brivio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/07/2024

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Arch. Raffaella Ferrara

CF:FRRRFL74H51F205P

con studio in MONZA (MB) Corso Milano 38

telefono: 0399466675

fax: 0399462266

email: rferrara@fbaa.it

PEC: raffaella.ferrara@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - FALLIMENTARE 2/2008

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a COLOGNO MONZESE Via Botticelli 3 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 mt. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 268 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 12 mq, rendita 40,90 Euro, indirizzo catastale: VIA SANDRO BOTTICELLI n. SC, piano: piano: S1 interno: 11;, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: da nord ed in senso orario: corsello comune da cui si accede, stessa proprietà ai subb. 11 e 25, altra proprietà al sub. 13 ; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.
superficie catastale Totale: 13 m²

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.400,00
Data della valutazione:	23/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

.
in fase di sopralluogo non è stato possibile accedere al bene

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La stima viene effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù, pesi e privilegi e qui riportati ove trascritti, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente in forza dei titoli di acquisto citati

per tutti i patti e atti in essi citati o richiamati che nella partecipazione all'asta si hanno per letteralmente accettati il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel Certificato Notarile art.567 comma 2 c.p.c. a cui si rimanda per la completezza delle formalità.

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato.

Si riporta per esteso il paragrafo del certificato notarile a cui si rimanda: "Atto unilaterale d'obbligo stipulato il 07/07/1999 a firma di Dott. Ubaldo LAPORTA Notaio in Milano ai nn. 7026 di repertorio, trascritto il 25/07/1999 a Milano 2 ai nn. 48613/70887 con cui la società fallita si è obbligata a vendere i boxes realizzati a persone, proprietarie di immobili destinati a residenza o altri usi compresi nel raggio di 200 metri dagli accessi dell'intervento e disponibili ad istituire vincoli di pertinenzialità con immobile di proprietà; inoltre i boxes non potranno essere ceduti separatamente dall'appartamento di pertinenza. In caso contrario i relativi atti di cessione risulteranno nulli.

Con convenzione in autentica Notaio CORTUCCI Dario in data 23/10/2002 rep. 3928 registrata e trascritta a Milano 2 in data 04/11/2002 ai nn. 79957/137588 la società fallita ha integrato il citato atto unilaterale d'obbligo obbligandosi:

- alla gestione ed all'uso pubblico dell'area superficiaria adibita a verde pubblico, consentendo l'utilizzo della stessa a chiunque e garantendo l'apertura al pubblico tutti i giorni;
- alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area per 90 (novanta) anni dalla data del collaudo, nonché a provvedere alla pulizia e decoro della struttura stessa. Con detto atto è stata costituita servitù a passo sull'area ad uso pubblico, per 'area evidenziata con bordo blu, nella planimetria allegata alla delibera del 24 giugno 2002 sotto il n. 3. La servitù costituita è volta a regolare il solo passaggio lungo il vialetto perdonale, dalle scale di servizio di accesso ai box interrati, all'eventuale cancello di ingresso all'area privata del condominio di via Don Luigi Sturzo n. 9.

Nota bene: ai sensi della Deliberazione di C.C. n. 25 del 30/03/2017 "per tutti gli interventi realizzati nell'ambito dei P.U.P., i vincoli di pertinenzialità sono da riferirsi estesi a tutto il territorio comunale, venendo meno l'obbligo della distanza massima di 200 metri originariamente imposta dalla normativa di settore

"La proprietà dei parcheggi può essere trasferita, anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali, solo con contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso comune di Cologno Monzese."

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:

impegnativa di asservimento ad uso pubblico del giardino in soprasuolo, stipulata il 07/07/1999 a firma di Notaio Ubaldo LAPORTA ai nn. 7026/3555 di repertorio, registrata il 13/07/1999 a Milano , a favore del *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Si rimanda all'allegato clausole, obblighi e vincoli tra cui:

- i lavori di manutenzione dello scolmatore sono a carico del condominio,
- i lavori di manutenzione del giardino per 90 anni dalla data di avvenuto collaudo sono a carico del condominio,
- i box dovranno essere di pertinenza di abitazioni poste nel raggio di 200 mt dalla costruzione, istituendo apposito vincolo.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, del 05/10/2001 a firma di Dott. Dario CORTUCCI Notaio in Milano ai nn. 2616 di repertorio, iscritta il 09/10/2001 a Milano 2 ai nn. 25330/106907, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 5.000.000 euro.

Importo capitale: 2.500.000 euro.

Durata ipoteca: 5 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, trascritta il 07/08/2008 a Milano 1 ai nn. 61766/108922, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

sequestro conservativo, trascritto il 05/03/2007 a Milano 2 ai nn. 17374/33060, a favore di ARREDO LEGNO DI SUARDI GIAN MARIO C. S.N.C. , contro C.I.S.E.P. S.P.A., f ino alla concorrenza di euro 750.000

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 177,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	17,404

Ulteriori avvertenze:

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolute nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/12/1997), con atto stipulato il 20/12/1997 a firma di Dott. Ubaldo LA PORTA Notaio in Milano ai nn. 2717/1198 di repertorio, trascritto il 09/01/1998 a Milano 2 ai nn. 327/445,.

Il titolo è riferito all'area originaria censita al fg. 6 mappale 112 da cui deriva l'attuale fg 6 mappale 268, in forza di tipo mappale dell'08/03/2001 protocollo n. 126747 su cui è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente valutazione.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (proprietaria da data antecedente il ventennio fino al

20/12/1997)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione per l'esecuzione di lavori edili N. 8746 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di autorimesse interrate, ai sensi della L. 122/89, con contestuale sistemazione a verde e parcheggio pubblico a raso. Variante n. 9012 rilasciata il 12/12/2002.

In data 23/01/2024 prot. 4719 è stata depositata la segnalazione certificata di agibilità, in data 19/03/2024 il Comune prot. 180305 ha chiesto integrazioni, in data 28/06/2024 prot 40831 sono state depositate le integrazioni richiesta, così come riferito in fase di accesso atti non sono state richieste ulteriori integrazioni e il procedimento si è concluso favorevolmente.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT – varante generale al piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio comunale 13/07/2021, n. 54 e pubblicazione dell'avviso sul Bollettino ufficiale di Regione Lombardia n. 06 del 09/02/2022.

L'immobile ricade in Aree a verde urbano, piazze e spazi pubblici /privati di uso pubblico | V/VP, a verde pubblico, negli elementi costitutivi della Rete Ecologica Comunale: Aree verdi in progetto pubbliche o ad uso pubblico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di cui alla presente relazione e non sull'intero compendio immobiliare. I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio Tecnico. La scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia.

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione e/o non rilevate sono da considerarsi già ricomprese nel valore di mercato proposto. Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto.

Fermo quanto emergente dalla presente relazione, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi eventualmente non richiamati nella relazione di stima ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all' art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985 nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita. E' diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, tramite proprio tecnico di fiducia, se i dati catastali e le schede planimetriche depositate in catasto relativi all'immobile oggetto di vendita risultano conformi allo stato di fatto, secondo la normativa catastale vigente, nonché di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge.

Tutte le pratiche necessarie alla eventuale regolarizzazione e/o alla sanatoria di eventuali difformità sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione /modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.

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 BOTTICELLI 3

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a COLOGNO MONZESE Via Botticelli 3 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 mt. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 268 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 12 mq, rendita 40,90 Euro, indirizzo catastale: VIA SANDRO BOTTICELLI n. SC, piano: piano: S1 interno: 11; , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: da nord ed in senso orario: corsello comune da cui si accede, stessa proprietà ai subb. 11 e 25, altra proprietà al sub. 13 ; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

superficie catastale Totale: 13 m²

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 12 Km
 autobus distante 180 mt
 metropolitana distante 2 Km
 tangenziale distante 2 Km



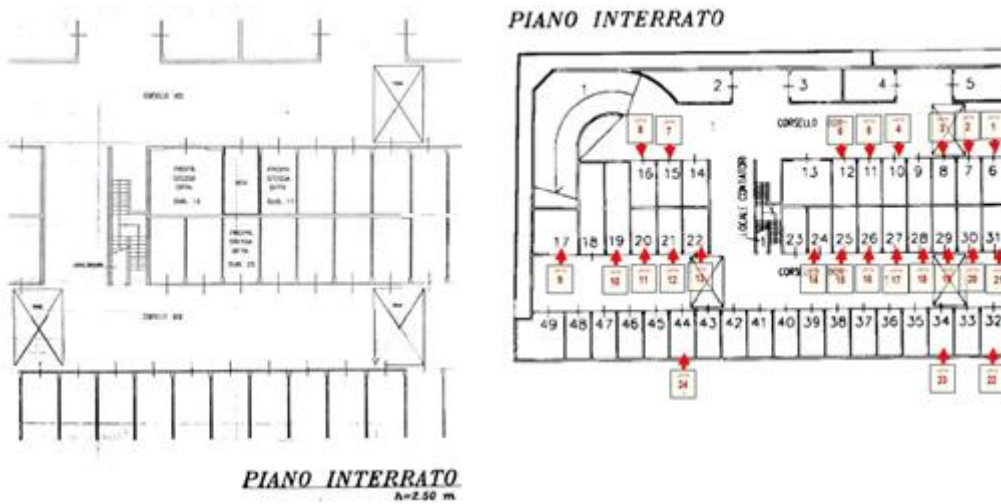
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

immobile non soggetto all'obbligo di allegazione dell'attestato energetico

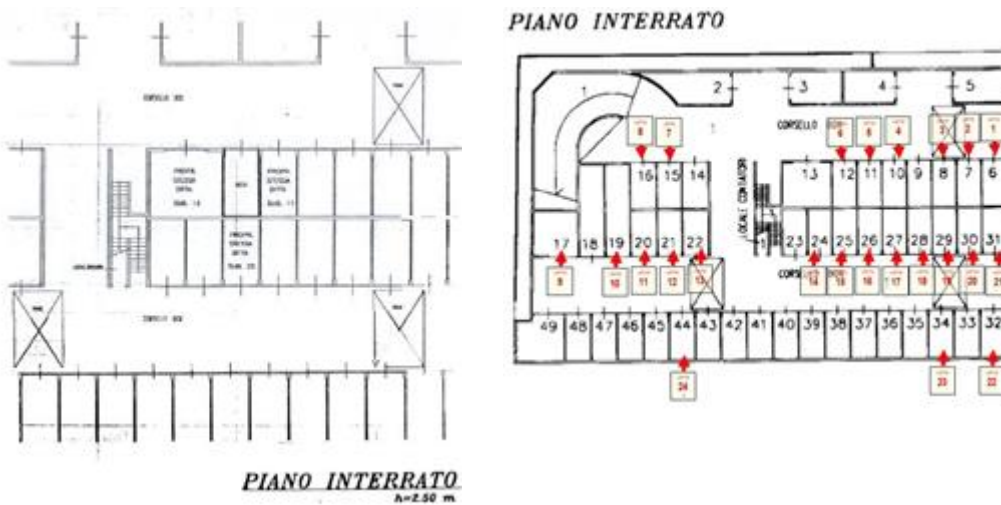


CONSISTENZA:

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
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *agenzia del territorio*

Data contratto/rilevazione: 27/09/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/111028769/?entryPoint=map>

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Gioacchino Rossini

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 8.000,00 pari a 8.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 7.200,00 pari a 7.200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/09/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/83868850/?entryPoint=map>

Descrizione: Box Singolo

Indirizzo: Via Gioacchino Rossini

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 11.000,00 pari a 11.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 9.900,00 pari a 9.900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/09/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/102584228/>

Descrizione: Box sinolo

Indirizzo: Via Amilcare Ponchielli

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 3.500,00 pari a 3.500,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 3.150,00 pari a 3.150,00 Euro/mq

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*

- sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;
- non ha eseguito alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;
 - 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);
 - L'epidemia del Nuovo Coronavirus (COVID-19), dichiarata dall'Organizzazione Mondiale della Sanità come "pandemia globale" l'11 marzo 2020, ha avuto un impatto sui mercati finanziari globali. Restrizioni e limitazioni negli spostamenti sono state implementate da molti Paesi, e riconfermate a seguito della seconda ondata di COVID-19, con successive misure di lockdown, parziali o totali, avviate a partire dall'autunno 2020.

Si segnala che i mercati si sono mostrati fortemente sensibili alle notizie diffuse dalle diverse case farmaceutiche, e centri di ricerca internazionali, relative al rilascio dei vaccini anti Covid-19 e alla campagna vaccinale in corso, con risultati estremamente promettenti.

L'attività commerciale di molti settori è stata colpita. Riteniamo che, alla data della valutazione, si possa fare minor affidamento sulle transazioni immobiliari e sui dati di mercato pregressi per esprimere un'opinione di valore. L'attuale situazione COVID-19 ci pone di fronte a circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio.

La nostra valutazione considera pertanto "un'incertezza concreta" come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global. 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. Visto l'incerto impatto futuro che COVID-19 potrebbe avere sul mercato immobiliare, si consiglia di aggiornare frequentemente la valutazione degli asset oggetto della presente.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **6.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.750,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

“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 “[1].

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.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, agenzie: Gabetti – Tempocasa- Tecnocasa – Professionecasa – professionisti del settore, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi, TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano, ed inoltre: Siti online

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	0,00	0,00	6.750,00	6.750,00
				6.750,00 €	6.750,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
	-20%
	-1.350,00
	1.350,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 5.400,00**

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:	€. 5.400,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - FALLIMENTARE 2/2008

LOTTO 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box doppio** a COLOGNO MONZESE Via Botticelli 3 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 mt. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 268 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 25 mq, rendita 85,22 Euro, indirizzo catastale: VIA SANDRO BOTTICELLI n. SC, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: da nord ed in senso orario: corsello, stessa proprietà al sub. 20, corsello comune da cui si accede, altra proprietà al sub.18; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.
superficie catastale Totale: 26 m²

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.800,00
Data della valutazione:	23/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

.
in fase di sopralluogo non è stato possibile accedere al bene

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La stima viene effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù, pesi e privilegi e qui riportati ove trascritti, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente in forza dei titoli di acquisto citati

per tutti i patti e atti in essi citati o richiamati che nella partecipazione all'asta si hanno per letteralmente accettati il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel Certificato Notarile art.567 comma 2 c.p.c. a cui si rimanda per la completezza delle formalità.

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato.

Si riporta per esteso il paragrafo del certificato notarile a cui si rimanda: "Atto unilaterale d'obbligo stipulato il 07/07/1999 a firma di Dott. Ubaldo LAPORTA Notaio in Milano ai nn. 7026 di repertorio, trascritto il 25/07/1999 a Milano 2 ai nn. 48613/70887 con cui la società fallita si è obbligata a vendere i boxes realizzati a persone, proprietarie di immobili destinati a residenza o altri usi compresi nel raggio di 200 metri dagli accessi dell'intervento e disponibili ad istituire vincoli di pertinenzialità con immobile di proprietà; inoltre i boxes non potranno essere ceduti separatamente dall'appartamento di pertinenza. In caso contrario i relativi atti di cessione risulteranno nulli.

Con convenzione in autentica Notaio CORTUCCI Dario in data 23/10/2002 rep. 3928 registrata e trascritta a Milano 2 in data 04/11/2002 ai nn. 79957/137588 la società fallita ha integrato il citato atto unilaterale d'obbligo obbligandosi:

- alla gestione ed all'uso pubblico dell'area superficiaria adibita a verde pubblico, consentendo l'utilizzo della stessa a chiunque e garantendo l'apertura al pubblico tutti i giorni;
- alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area per 90 (novanta) anni dalla data del collaudo, nonché a provvedere alla pulizia e decoro della struttura stessa. Con detto atto è stata costituita servitù a passo sull'area ad uso pubblico, per 'area evidenziata con bordo blu, nella planimetria allegata alla delibera del 24 giugno 2002 sotto il n. 3. La servitù costituita è volta a regolare il solo passaggio lungo il vialetto perdonale, dalle scale di servizio di accesso ai box interrati, all'eventuale cancello di ingresso all'area privata del condominio di via Don Luigi Sturzo n. 9.

Nota bene: ai sensi della Deliberazione di C.C. n. 25 del 30/03/2017 "per tutti gli interventi realizzati nell'ambito dei P.U.P., i vincoli di pertinenzialità sono da riferirsi estesi a tutto il territorio comunale, venendo meno l'obbligo della distanza massima di 200 metri originariamente imposta dalla normativa di settore

"La proprietà dei parcheggi può essere trasferita, anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali, solo con contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso comune di Cologno Monzese."

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:

impegnativa di asservimento ad uso pubblico del giardino in soprasuolo, stipulata il 07/07/1999 a firma di Notaio Ubaldo LAPORTA ai nn. 7026/3555 di repertorio, registrata il 13/07/1999 a Milano, a favore del *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Si rimanda all'allegato clausole, obblighi e vincoli tra cui:

- i lavori di manutenzione dello scolmatore sono a carico del condominio,
- i lavori di manutenzione del giardino per 90 anni dalla data di avvenuto collaudo sono a carico del condominio,

- i box dovranno essere di pertinenza di abitazioni poste nel raggio di 200 mt dalla costruzione, istituendo apposito vincolo.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, del 05/10/2001 a firma di Dott. Dario CORTUCCI Notaio in Milano ai nn. 2616 di repertorio, iscritta il 09/10/2001 a Milano 2 ai nn. 25330/106907, a favore di *** DATO OSCURATO ***.

Importo ipoteca: 5.000.000 euro.

Importo capitale: 2.500.000 euro.

Durata ipoteca: 5 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, trascritta il 07/08/2008 a Milano 1 ai nn. 61766/108922, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

sequestro conservativo, trascritto il 05/03/2007 a Milano 2 ai nn. 17374/33060, a favore di ARREDO LEGNO DI SUARDI GIAN MARIO C. S.N.C. , contro C.I.S.E.P. S.P.A., f ino alla concorrenza di euro 750.000

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 372,48
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 130,23
Millesimi condominiali:	36,625

Ulteriori avvertenze:

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolute nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/12/1997), con atto stipulato il 20/12/1997 a firma di Dott. Ubaldo LA PORTA Notaio in Milano ai nn. 2717/1198 di repertorio, trascritto il 09/01/1998 a Milano 2 ai nn. 327/445,.

Il titolo è riferito all'area originaria censita al fg. 6 mappale 112 da cui deriva l'attuale fg 6 mappale 268, in forza di tipo mappale dell'08/03/2001 protocollo n. 126747 su cui è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente valutazione.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (proprietaria da data antecedente il ventennio fino al 20/12/1997)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione per l'esecuzione di lavori edili N. 8746 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di autorimesse interrato, ai sensi della L. 122/89, con contestuale sistemazione a verde e parcheggio pubblico a raso. Variante n. 9012 rilasciata il 12/12/2002.

In data 23/01/2024 prot. 4719 è stata depositata la segnalazione certificata di agibilità, in data 19/03/2024 il Comune prot. 180305 ha chiesto integrazioni, in data 28/06/2024 prot 40831 sono state depositate le integrazioni richiesta, così come riferito in fase di accesso atti non sono state richieste ulteriori integrazioni e il procedimento si è concluso favorevolmente.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT – varante generale al piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio comunale 13/07/2021, n. 54 e pubblicazione dell'avviso sul Bollettino ufficiale di Regione Lombardia n. 06 del 09/02/2022.

L'immobile ricade in Aree a verde urbano, piazze e spazi pubblici /privati di uso pubblico | V/VP, a verde pubblico, negli elementi costitutivi della Rete Ecologica Comunale: Aree verdi in progetto pubbliche o ad uso pubblico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di cui alla presente relazione e non sull'intero compendio immobiliare. I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio Tecnico. La scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia.

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo

sul valore. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione e/o non rilevate sono da considerarsi già ricomprese nel valore di mercato proposto. Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto.

Fermo quanto emergente dalla presente relazione, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi eventualmente non richiamati nella relazione di stima ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all' 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985 nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita. E' diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, tramite proprio tecnico di fiducia, se i dati catastali e le schede planimetriche depositate in catasto relativi all'immobile oggetto di vendita risultano conformi allo stato di fatto, secondo la normativa catastale vigente, nonché di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge.

Tutte le pratiche necessarie alla eventuale regolarizzazione e/o alla sanatoria di eventuali difformità sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione /modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.

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 BOTTICELLI 3

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a COLOGNO MONZESE Via Botticelli 3 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 mt. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 268 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 25 mq, rendita 85,22 Euro, indirizzo catastale: VIA SANDRO BOTTICELLI n. SC, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: da nord ed in senso orario: corsello, stessa proprietà al sub. 20, corsello comune da cui si accede, altra proprietà al sub.18; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

superficie catastale Totale: 26 m²

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 12 Km
 autobus distante 180 mt
 metropolitana distante 2 Km
 tangenziale distante 2 Km



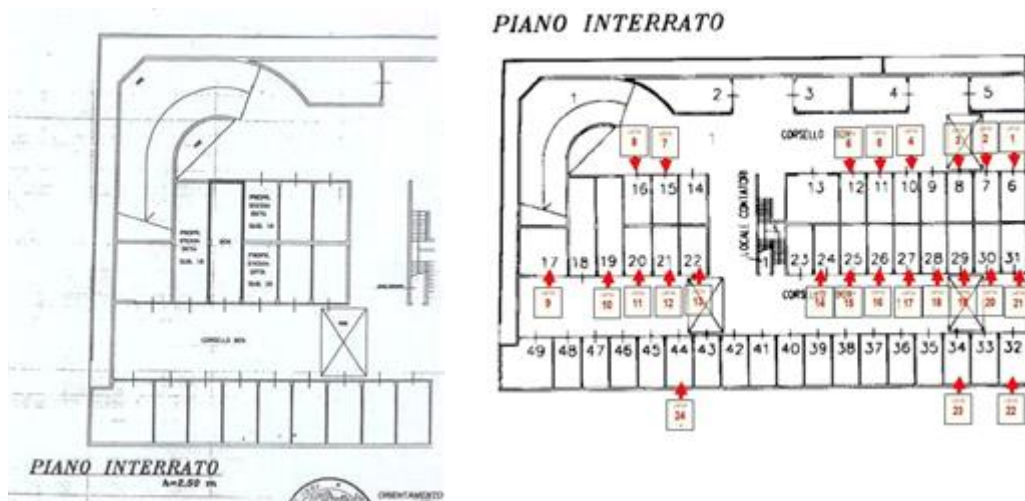
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

immobile non soggetto all'obbligo di allegazione dell'attestato energetico

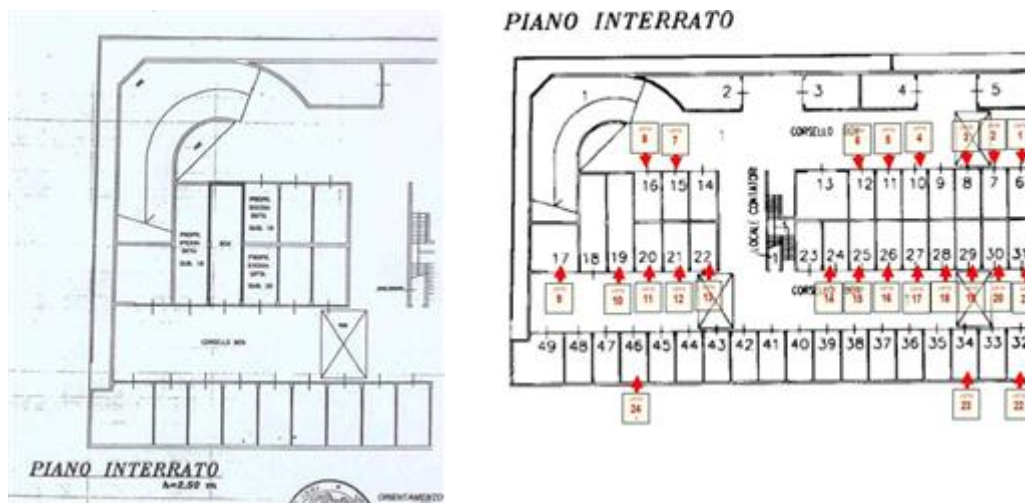


CONSISTENZA:

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
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *agenzia del territorio*

Data contratto/rilevazione: 27/09/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/111028769/?entryPoint=map>

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Gioacchino Rossini

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 8.000,00 pari a 8.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 7.200,00 pari a 7.200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/09/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/83868850/?entryPoint=map>

Descrizione: Box Singolo

Indirizzo: Via Gioacchino Rossini

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 11.000,00 pari a 11.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 9.900,00 pari a 9.900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/09/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/102584228/>

Descrizione: Box sinolo

Indirizzo: Via Amilcare Ponchielli

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 3.500,00 pari a 3.500,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 3.150,00 pari a 3.150,00 Euro/mq

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*

- sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;
- non ha eseguito alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;
 - 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);
 - L'epidemia del Nuovo Coronavirus (COVID-19), dichiarata dall'Organizzazione Mondiale della Sanità come "pandemia globale" l'11 marzo 2020, ha avuto un impatto sui mercati finanziari globali. Restrizioni e limitazioni negli spostamenti sono state implementate da molti Paesi, e riconfermate a seguito della seconda ondata di COVID-19, con successive misure di lockdown, parziali o totali, avviate a partire dall'autunno 2020.

Si segnala che i mercati si sono mostrati fortemente sensibili alle notizie diffuse dalle diverse case farmaceutiche, e centri di ricerca internazionali, relative al rilascio dei vaccini anti Covid-19 e alla campagna vaccinale in corso, con risultati estremamente promettenti.

L'attività commerciale di molti settori è stata colpita. Riteniamo che, alla data della valutazione, si possa fare minor affidamento sulle transazioni immobiliari e sui dati di mercato pregressi per esprimere un'opinione di valore. L'attuale situazione COVID-19 ci pone di fronte a circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio.

La nostra valutazione considera pertanto "un'incertezza concreta" come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global. 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. Visto l'incerto impatto futuro che COVID-19 potrebbe avere sul mercato immobiliare, si consiglia di aggiornare frequentemente la valutazione degli asset oggetto della presente.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **13.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 13.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 13.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

“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 “[1].

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.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, agenzie: Gabetti – Tempocasa- Tecnocasa – Professionecasa – professionisti del settore, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi, TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano, ed inoltre: Siti online

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box doppio	0,00	0,00	13.500,00	13.500,00
				13.500,00 €	13.500,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
assenza di garanzie per vizi e conformità, obsolescenza e vetustà	-20%	-2.700,00
		2.700,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 10.800,00**

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:	€. 10.800,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - FALLIMENTARE 2/2008

LOTTO 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A
box singolo a COLOGNO MONZESE Via Botticelli 3 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 mt. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 268 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 13 mq, rendita 44,31 Euro, indirizzo catastale: VIA SANDRO BOTTICELLI n. SC, piano: piano: S1 interno: 19;,, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: da nord ed in senso orario: stessa proprietà il subb. 16 e 21, corsello comune da cui si accede, stessa proprietà al sub.19; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.
superficie catastale Totale: 13 m²

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.400,00
Data della valutazione:	23/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

.
in fase di sopralluogo non è stato possibile accedere al bene

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La stima viene effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù, pesi e privilegi e qui riportati ove

trascritti, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente in forza dei titoli di acquisto citati per tutti i patti e atti in essi citati o richiamati che nella partecipazione all'asta si hanno per letteralmente accettati il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel Certificato Notarile art.567 comma 2 c.p.c. a cui si rimanda per la completezza delle formalità.

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato.

Si riporta per esteso il paragrafo del certificato notarile a cui si rimanda: "Atto unilaterale d'obbligo stipulato il 07/07/1999 a firma di Dott. Ubaldo LAPORTA Notaio in Milano ai nn. 7026 di repertorio, trascritto il 25/07/1999 a Milano 2 ai nn. 48613/70887 con cui la società fallita si è obbligata a vendere i boxes realizzati a persone, proprietarie di immobili destinati a residenza o altri usi compresi nel raggio di 200 metri dagli accessi dell'intervento e disponibili ad istituire vincoli di pertinenzialità con immobile di proprietà; inoltre i boxes non potranno essere ceduti separatamente dall'appartamento di pertinenza. In caso contrario i relativi atti di cessione risulteranno nulli.

Con convenzione in autentica Notaio CORTUCCI Dario in data 23/10/2002 rep. 3928 registrata e trascritta a Milano 2 in data 04/11/2002 ai nn. 79957/137588 la società fallita ha integrato il citato atto unilaterale d'obbligo obbligandosi:

- alla gestione ed all'uso pubblico dell'area superficiaria adibita a verde pubblico, consentendo l'utilizzo della stessa a chiunque e garantendo l'apertura al pubblico tutti i giorni;
- alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area per 90 (novanta) anni dalla data del collaudo, nonché a provvedere alla pulizia e decoro della struttura stessa. Con detto atto è stata costituita servitù a passo sull'area ad uso pubblico, per 'area evidenziata con bordo blu, nella planimetria allegata alla delibera del 24 giugno 2002 sotto il n. 3. La servitù costituita e volta a regolare il solo passaggio lungo il vialetto perdonale, dalle scale di servizio di accesso ai box interrati, all'eventuale cancello di ingresso all'area privata del condominio di via Don Luigi Sturzo n. 9.

Nota bene: ai sensi della Deliberazione di C.C. n. 25 del 30/03/2017 "per tutti gli interventi realizzati nell'ambito dei P.U.P., i vincoli di pertinenzialità sono da riferirsi estesi a tutto il territorio comunale, venendo meno l'obbligo della distanza massima di 200 metri originariamente imposta dalla normativa di settore

"La proprietà dei parcheggi può essere trasferita, anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali, solo con contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso comune di Cologno Monzese."

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:

impegnativa di asservimento ad uso pubblico del giardino in soprasuolo, stipulata il 07/07/1999 a firma di Notaio Ubaldo LAPORTA ai nn. 7026/3555 di repertorio, registrata il 13/07/1999 a Milano, a favore del *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Si rimanda all'allegato clausole, obblighi e vincoli tra cui:

- i lavori di manutenzione dello scolmatore sono a carico del condominio,
- i lavori di manutenzione del giardino per 90 anni dalla data di avvenuto collaudo sono a carico del condominio,
- i box dovranno essere di pertinenza di abitazioni poste nel raggio di 200 mt dalla costruzione,

istituendo apposito vincolo.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, del 05/10/2001 a firma di Dott. Dario CORTUCCI Notaio in Milano ai nn. 2616 di repertorio, iscritta il 09/10/2001 a Milano 2 ai nn. 25330/106907, a favore di *** DATO OSCURATO ***.

Importo ipoteca: 5.000.000 euro.

Importo capitale: 2.500.000 euro.

Durata ipoteca: 5 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, trascritta il 07/08/2008 a Milano 1 ai nn. 61766/108922, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

sequestro conservativo, trascritto il 05/03/2007 a Milano 2 ai nn. 17374/33060, a favore di ARREDO LEGNO DI SUARDI GIAN MARIO C. S.N.C. , contro C.I.S.E.P. S.P.A., f ino alla concorrenza di euro 750.000

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 187,85
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 190,50
Millesimi condominiali:	18,471

Ulteriori avvertenze:

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolte nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/12/1997), con atto stipulato il 20/12/1997 a firma di Dott. Ubaldo LA PORTA Notaio in Milano ai nn. 2717/1198 di repertorio, trascritto il 09/01/1998 a Milano 2 ai nn. 327/445,.

Il titolo è riferito all'area originaria censita al fg. 6 mappale 112 da cui deriva l'attuale fg 6 mappale 268, in forza di tipo mappale dell'08/03/2001 protocollo n. 126747 su cui è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente valutazione.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (proprietaria da data antecedente il ventennio fino al 20/12/1997)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione per l'esecuzione di lavori edili N. 8746 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di autorimesse interrato, ai sensi della L. 122/89, con contestuale sistemazione a verde e parcheggio pubblico a raso. Variante n. 9012 rilasciata il 12/12/2002.

In data 23/01/2024 prot. 4719 è stata depositata la segnalazione certificata di agibilità, in data 19/03/2024 il Comune prot. 180305 ha chiesto integrazioni, in data 28/06/2024 prot 40831 sono state depositate le integrazioni richiesta, così come riferito in fase di accesso atti non sono state richieste ulteriori integrazioni e il procedimento si è concluso favorevolmente.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT – varante generale al piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio comunale 13/07/2021, n. 54 e pubblicazione dell'avviso sul Bollettino ufficiale di Regione Lombardia n. 06 del 09/02/2022.

L'immobile ricade in Aree a verde urbano, piazze e spazi pubblici /privati di uso pubblico | V/VP, a verde pubblico, negli elementi costitutivi della Rete Ecologica Comunale: Aree verdi in progetto pubbliche o ad uso pubblico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di cui alla presente relazione e non sull'intero compendio immobiliare. I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio Tecnico. La scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia.

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo

sul valore. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione e/o non rilevate sono da considerarsi già ricomprese nel valore di mercato proposto. Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto.

Fermo quanto emergente dalla presente relazione, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi eventualmente non richiamati nella relazione di stima ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all' art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985 nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita. E' diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, tramite proprio tecnico di fiducia, se i dati catastali e le schede planimetriche depositate in catasto relativi all'immobile oggetto di vendita risultano conformi allo stato di fatto, secondo la normativa catastale vigente, nonché di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge.

Tutte le pratiche necessarie alla eventuale regolarizzazione e/o alla sanatoria di eventuali difformità sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione /modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.

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 BOTTICELLI 3

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a COLOGNO MONZESE Via Botticelli 3 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 mt. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 268 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 13 mq, rendita 44,31 Euro, indirizzo catastale: VIA SANDRO BOTTICELLI n. SC, piano: piano: S1 interno: 19;,, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: da nord ed in senso orario: stessa proprietà il subb. 16 e 21, corsello comune da cui si accede, stessa proprietà al sub.19; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

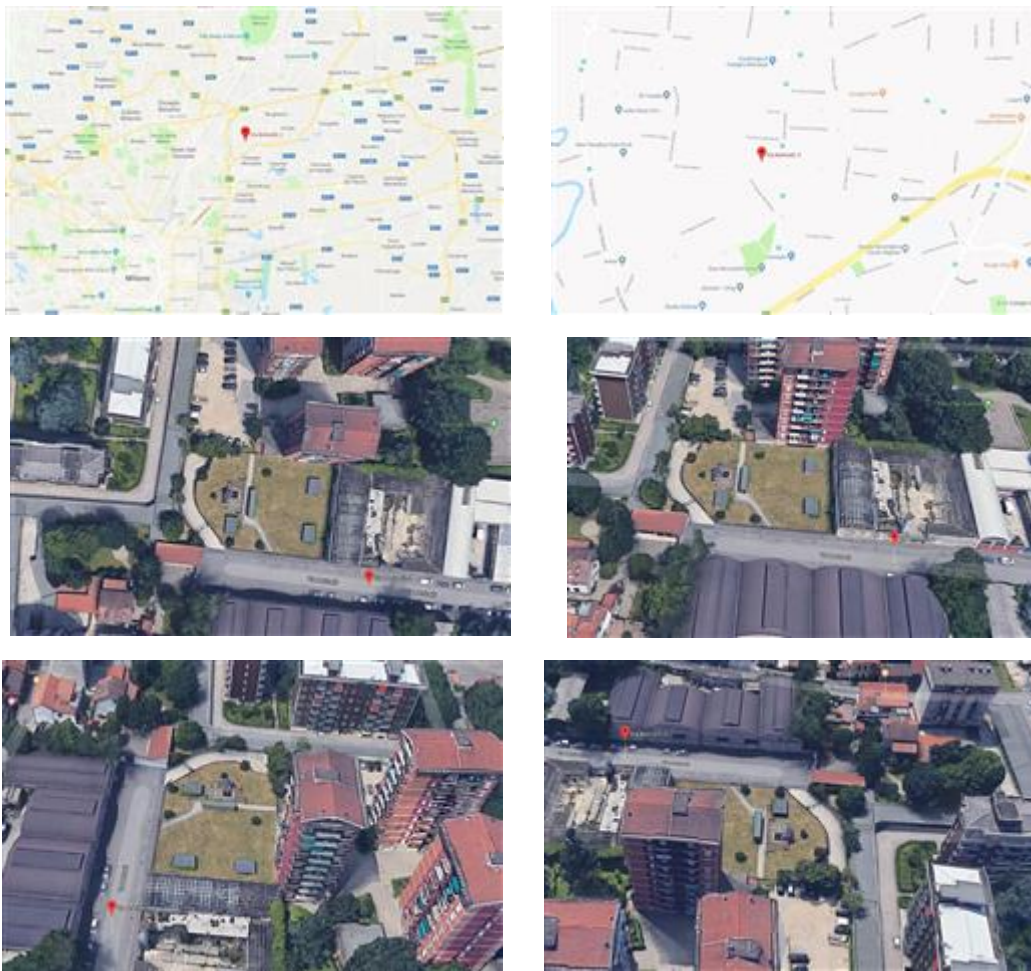
superficie catastale Totale: 13 m²

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 12 Km
 autobus distante 180 mt
 metropolitana distante 2 Km
 tangenziale distante 2 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

immobile non soggetto all'obbligo di allegazione dell'attestato energetico

PIANO INTERRATO



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
Totale:	0,00		0,00



PIANO INTERRATO



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *agenzia del territorio*

Data contratto/rilevazione: 27/09/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/111028769/?entryPoint=map>

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Gioacchino Rossini

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 8.000,00 pari a 8.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 7.200,00 pari a 7.200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/09/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/83868850/?entryPoint=map>

Descrizione: Box Singolo

Indirizzo: Via Gioacchino Rossini

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 11.000,00 pari a 11.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 9.900,00 pari a 9.900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/09/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/102584228/>

Descrizione: Box sinolo

Indirizzo: Via Amilcare Ponchielli

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 3.500,00 pari a 3.500,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 3.150,00 pari a 3.150,00 Euro/mq

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*

- sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;
- non ha eseguito alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;
 - 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);
 - L'epidemia del Nuovo Coronavirus (COVID-19), dichiarata dall'Organizzazione Mondiale della Sanità come "pandemia globale" l'11 marzo 2020, ha avuto un impatto sui mercati finanziari globali. Restrizioni e limitazioni negli spostamenti sono state implementate da molti Paesi, e riconfermate a seguito della seconda ondata di COVID-19, con successive misure di lockdown, parziali o totali, avviate a partire dall'autunno 2020.

Si segnala che i mercati si sono mostrati fortemente sensibili alle notizie diffuse dalle diverse case farmaceutiche, e centri di ricerca internazionali, relative al rilascio dei vaccini anti Covid-19 e alla campagna vaccinale in corso, con risultati estremamente promettenti.

L'attività commerciale di molti settori è stata colpita. Riteniamo che, alla data della valutazione, si possa fare minor affidamento sulle transazioni immobiliari e sui dati di mercato pregressi per esprimere un'opinione di valore. L'attuale situazione COVID-19 ci pone di fronte a circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio.

La nostra valutazione considera pertanto "un'incertezza concreta" come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global. 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. Visto l'incerto impatto futuro che COVID-19 potrebbe avere sul mercato immobiliare, si consiglia di aggiornare frequentemente la valutazione degli asset oggetto della presente.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **6.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.750,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

“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 “[1].

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.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, agenzie: Gabetti – Tempocasa- Tecnocasa – Professionecasa – professionisti del settore, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi, TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano, ed inoltre: Siti online

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	0,00	0,00	6.750,00	6.750,00
				6.750,00 €	6.750,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
assenza di garanzie per vizi e conformità, obsolescenza e vetustà	-20%	-1.350,00
		1.350,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

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: €. 5.400,00

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: €. 5.400,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - FALLIMENTARE 2/2008

LOTTO 12

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

box singolo a COLOGNO MONZESE Via Botticelli 3 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 mt. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 268 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 12 mq, rendita 40,90 Euro, indirizzo catastale: VIA SANDRO BOTTICELLI n. SC, piano: piano: S1 interno: 20;,, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: da nord ed in senso orario: stessa proprietà il subb. 15 e 22, corsello comune da cui si accede, stessa proprietà al sub.20; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.
superficie catastale Totale: 13 m²

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.400,00
Data della valutazione:	23/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

.
in fase di sopralluogo non è stato possibile accedere al bene

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La stima viene effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù, pesi e privilegi e qui riportati ove

trascritti, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente in forza dei titoli di acquisto citati per tutti i patti e atti in essi citati o richiamati che nella partecipazione all'asta si hanno per letteralmente accettati il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel Certificato Notarile art.567 comma 2 c.p.c. a cui si rimanda per la completezza delle formalità.

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato.

Si riporta per esteso il paragrafo del certificato notarile a cui si rimanda: "Atto unilaterale d'obbligo stipulato il 07/07/1999 a firma di Dott. Ubaldo LAPORTA Notaio in Milano ai nn. 7026 di repertorio, trascritto il 25/07/1999 a Milano 2 ai nn. 48613/70887 con cui la società fallita si è obbligata a vendere i boxes realizzati a persone, proprietarie di immobili destinati a residenza o altri usi compresi nel raggio di 200 metri dagli accessi dell'intervento e disponibili ad istituire vincoli di pertinenzialità con immobile di proprietà; inoltre i boxes non potranno essere ceduti separatamente dall'appartamento di pertinenza. In caso contrario i relativi atti di cessione risulteranno nulli.

Con convenzione in autentica Notaio CORTUCCI Dario in data 23/10/2002 rep. 3928 registrata e trascritta a Milano 2 in data 04/11/2002 ai nn. 79957/137588 la società fallita ha integrato il citato atto unilaterale d'obbligo obbligandosi:

- alla gestione ed all'uso pubblico dell'area superficiaria adibita a verde pubblico, consentendo l'utilizzo della stessa a chiunque e garantendo l'apertura al pubblico tutti i giorni;
- alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area per 90 (novanta) anni dalla data del collaudo, nonché a provvedere alla pulizia e decoro della struttura stessa. Con detto atto è stata costituita servitù a passo sull'area ad uso pubblico, per 'area evidenziata con bordo blu, nella planimetria allegata alla delibera del 24 giugno 2002 sotto il n. 3. La servitù costituita è volta a regolare il solo passaggio lungo il vialetto perdonale, dalle scale di servizio di accesso ai box interrati, all'eventuale cancello di ingresso all'area privata del condominio di via Don Luigi Sturzo n. 9.

Nota bene: ai sensi della Deliberazione di C.C. n. 25 del 30/03/2017 "per tutti gli interventi realizzati nell'ambito dei P.U.P., i vincoli di pertinenzialità sono da riferirsi estesi a tutto il territorio comunale, venendo meno l'obbligo della distanza massima di 200 metri originariamente imposta dalla normativa di settore

"La proprietà dei parcheggi può essere trasferita, anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali, solo con contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso comune di Cologno Monzese."

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:

impegnativa di asservimento ad uso pubblico del giardino in soprasuolo, stipulata il 07/07/1999 a firma di Notaio Ubaldo LAPORTA ai nn. 7026/3555 di repertorio, registrata il 13/07/1999 a Milano, a favore del *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Si rimanda all'allegato clausole, obblighi e vincoli tra cui:

- i lavori di manutenzione dello scolmatore sono a carico del condominio,
- i lavori di manutenzione del giardino per 90 anni dalla data di avvenuto collaudo sono a carico del condominio,
- i box dovranno essere di pertinenza di abitazioni poste nel raggio di 200 mt dalla costruzione,

istituendo apposito vincolo.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, del 05/10/2001 a firma di Dott. Dario CORTUCCI Notaio in Milano ai nn. 2616 di repertorio, iscritta il 09/10/2001 a Milano 2 ai nn. 25330/106907, a favore di *** DATO OSCURATO ***.

Importo ipoteca: 5.000.000 euro.

Importo capitale: 2.500.000 euro.

Durata ipoteca: 5 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, trascritta il 07/08/2008 a Milano 1 ai nn. 61766/108922, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

sequestro conservativo, trascritto il 05/03/2007 a Milano 2 ai nn. 17374/33060, a favore di ARREDO LEGNO DI SUARDI GIAN MARIO C. S.N.C. , contro C.I.S.E.P. S.P.A., f ino alla concorrenza di euro 750.000

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 180,52
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 849,50
Millesimi condominiali:	17,750

Ulteriori avvertenze:

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolte nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/12/1997), con atto stipulato il 20/12/1997 a firma di Dott. Ubaldo LA PORTA Notaio in Milano ai nn. 2717/1198 di repertorio, trascritto il 09/01/1998 a Milano 2 ai nn. 327/445,.

Il titolo è riferito all'area originaria censita al fg. 6 mappale 112 da cui deriva l'attuale fg 6 mappale 268, in forza di tipo mappale dell'08/03/2001 protocollo n. 126747 su cui è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente valutazione.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (proprietaria da data antecedente il ventennio fino al 20/12/1997)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione per l'esecuzione di lavori edili N. 8746 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di autorimesse interrato, ai sensi della L. 122/89, con contestuale sistemazione a verde e parcheggio pubblico a raso. Variante n. 9012 rilasciata il 12/12/2002.

In data 23/01/2024 prot. 4719 è stata depositata la segnalazione certificata di agibilità, in data 19/03/2024 il Comune prot. 180305 ha chiesto integrazioni, in data 28/06/2024 prot 40831 sono state depositate le integrazioni richiesta, così come riferito in fase di accesso atti non sono state richieste ulteriori integrazioni e il procedimento si è concluso favorevolmente.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT – varante generale al piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio comunale 13/07/2021, n. 54 e pubblicazione dell'avviso sul Bollettino ufficiale di Regione Lombardia n. 06 del 09/02/2022.

L'immobile ricade in Aree a verde urbano, piazze e spazi pubblici /privati di uso pubblico | V/VP, a verde pubblico, negli elementi costitutivi della Rete Ecologica Comunale: Aree verdi in progetto pubbliche o ad uso pubblico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di cui alla presente relazione e non sull'intero compendio immobiliare. I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio Tecnico. La scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia.

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro

120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PPDD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione e/o non rilevate sono da considerarsi già ricomprese nel valore di mercato proposto. Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto.

Fermo quanto emergente dalla presente relazione, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi eventualmente non richiamati nella relazione di stima ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all' art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985 nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita. E' diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, tramite proprio tecnico di fiducia, se i dati catastali e le schede planimetriche depositate in catasto relativi all'immobile oggetto di vendita risultano conformi allo stato di fatto, secondo la normativa catastale vigente, nonché di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge.

Tutte le pratiche necessarie alla eventuale regolarizzazione e/o alla sanatoria di eventuali difformità sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.

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 BOTTICELLI 3

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a COLOGNO MONZESE Via Botticelli 3 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 mt. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 268 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 12 mq, rendita 40,90 Euro, indirizzo catastale: VIA SANDRO BOTTICELLI n. SC, piano: piano: S1 interno: 20;, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015

- Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: da nord ed in senso orario: stessa proprietà il subb. 15 e 22, corsello comune da cui si accede, stessa proprietà al sub.20; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

superficie catastale Totale: 13 m²

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 12 Km
 autobus distante 180 mt
 metropolitana distante 2 Km
 tangenziale distante 2 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

immobile non soggetto all'obbligo di allegazione dell'attestato energetico

PIANO INTERRATO

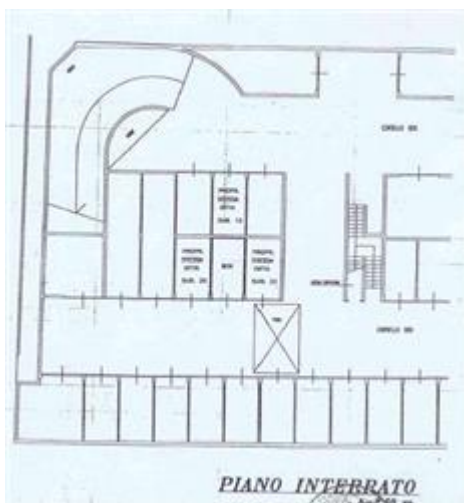


CONSISTENZA:

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
Totale:	0,00		0,00



PIANO INTERRATO



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *agenzia del territorio*

Data contratto/rilevazione: 27/09/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/111028769/?entryPoint=map>

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Gioacchino Rossini

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 8.000,00 pari a 8.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 7.200,00 pari a 7.200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/09/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/83868850/?entryPoint=map>

Descrizione: Box Singolo

Indirizzo: Via Gioacchino Rossini

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 11.000,00 pari a 11.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 9.900,00 pari a 9.900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/09/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/102584228/>

Descrizione: Box sinolo

Indirizzo: Via Amilcare Ponchielli

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 3.500,00 pari a 3.500,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 3.150,00 pari a 3.150,00 Euro/mq

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*

- sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;
- non ha eseguito alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;
 - 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);
 - L'epidemia del Nuovo Coronavirus (COVID-19), dichiarata dall'Organizzazione Mondiale della Sanità come "pandemia globale" l'11 marzo 2020, ha avuto un impatto sui mercati finanziari globali. Restrizioni e limitazioni negli spostamenti sono state implementate da molti Paesi, e riconfermate a seguito della seconda ondata di COVID-19, con successive misure di lockdown, parziali o totali, avviate a partire dall'autunno 2020.

Si segnala che i mercati si sono mostrati fortemente sensibili alle notizie diffuse dalle diverse case farmaceutiche, e centri di ricerca internazionali, relative al rilascio dei vaccini anti Covid-19 e alla campagna vaccinale in corso, con risultati estremamente promettenti.

L'attività commerciale di molti settori è stata colpita. Riteniamo che, alla data della valutazione, si possa fare minor affidamento sulle transazioni immobiliari e sui dati di mercato pregressi per esprimere un'opinione di valore. L'attuale situazione COVID-19 ci pone di fronte a circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio.

La nostra valutazione considera pertanto "un'incertezza concreta" come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global. 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. Visto l'incerto impatto futuro che COVID-19 potrebbe avere sul mercato immobiliare, si consiglia di aggiornare frequentemente la valutazione degli asset oggetto della presente.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **6.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.750,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

“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 “[1].

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.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, agenzie: Gabetti – Tempocasa- Tecnocasa – Professionecasa – professionisti del settore, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi, TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano, ed inoltre: Siti online

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	0,00	0,00	6.750,00	6.750,00
				6.750,00 €	6.750,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
assenza di garanzie per vizi e conformità, obsolescenza e vetustà.	-20%	-1.350,00
		1.350,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 5.400,00**

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:	€. 5.400,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - FALLIMENTARE 2/2008

LOTTO 13

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

box singolo a COLOGNO MONZESE Via Botticelli 3 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 mt. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 268 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 13 mq, rendita 44,31 Euro, indirizzo catastale: VIA SANDRO BOTTICELLI n. SC, piano: piano: S1 interno: 21, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: da nord ed in senso orario: altra proprietà al sub. 14, corsello comune da cui si accede su due lati, stessa proprietà al sub.21; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.
superficie catastale Totale: 14 m²

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.400,00
Data della valutazione:	23/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

.
in fase di sopralluogo non è stato possibile accedere al bene

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La stima viene effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù, pesi e privilegi e qui riportati ove

trascritti, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente in forza dei titoli di acquisto citati per tutti i patti e atti in essi citati o richiamati che nella partecipazione all'asta si hanno per letteralmente accettati il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel Certificato Notarile art.567 comma 2 c.p.c. a cui si rimanda per la completezza delle formalità.

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato.

Si riporta per esteso il paragrafo del certificato notarile a cui si rimanda: "Atto unilaterale d'obbligo stipulato il 07/07/1999 a firma di Dott. Ubaldo LAPORTA Notaio in Milano ai nn. 7026 di repertorio, trascritto il 25/07/1999 a Milano 2 ai nn. 48613/70887 con cui la società fallita si è obbligata a vendere i boxes realizzati a persone, proprietarie di immobili destinati a residenza o altri usi compresi nel raggio di 200 metri dagli accessi dell'intervento e disponibili ad istituire vincoli di pertinenzialità con immobile di proprietà; inoltre i boxes non potranno essere ceduti separatamente dall'appartamento di pertinenza. In caso contrario i relativi atti di cessione risulteranno nulli.

Con convenzione in autentica Notaio CORTUCCI Dario in data 23/10/2002 rep. 3928 registrata e trascritta a Milano 2 in data 04/11/2002 ai nn. 79957/137588 la società fallita ha integrato il citato atto unilaterale d'obbligo obbligandosi:

- alla gestione ed all'uso pubblico dell'area superficiaria adibita a verde pubblico, consentendo l'utilizzo della stessa a chiunque e garantendo l'apertura al pubblico tutti i giorni;
- alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area per 90 (novanta) anni dalla data del collaudo, nonché a provvedere alla pulizia e decoro della struttura stessa. Con detto atto è stata costituita servitù a passo sull'area ad uso pubblico, per 'area evidenziata con bordo blu, nella planimetria allegata alla delibera del 24 giugno 2002 sotto il n. 3. La servitù costituita è volta a regolare il solo passaggio lungo il vialetto perdonale, dalle scale di servizio di accesso ai box interrati, all'eventuale cancello di ingresso all'area privata del condominio di via Don Luigi Sturzo n. 9.

Nota bene: ai sensi della Deliberazione di C.C. n. 25 del 30/03/2017 "per tutti gli interventi realizzati nell'ambito dei P.U.P., i vincoli di pertinenzialità sono da riferirsi estesi a tutto il territorio comunale, venendo meno l'obbligo della distanza massima di 200 metri originariamente imposta dalla normativa di settore

"La proprietà dei parcheggi può essere trasferita, anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali, solo con contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso comune di Cologno Monzese."

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:

impegnativa di asservimento ad uso pubblico del giardino in soprasuolo, stipulata il 07/07/1999 a firma di Notaio Ubaldo LAPORTA ai nn. 7026/3555 di repertorio, registrata il 13/07/1999 a Milano, a favore del *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Si rimanda all'allegato clausole, obblighi e vincoli tra cui:

- i lavori di manutenzione dello scolmatore sono a carico del condominio,
- i lavori di manutenzione del giardino per 90 anni dalla data di avvenuto collaudo sono a carico del condominio,
- i box dovranno essere di pertinenza di abitazioni poste nel raggio di 200 mt dalla costruzione,

istituendo apposito vincolo.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, del 05/10/2001 a firma di Dott. Dario CORTUCCI Notaio in Milano ai nn. 2616 di repertorio, iscritta il 09/10/2001 a Milano 2 ai nn. 25330/106907, a favore di *** DATO OSCURATO ***.

Importo ipoteca: 5.000.000 euro.

Importo capitale: 2.500.000 euro.

Durata ipoteca: 5 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, trascritta il 07/08/2008 a Milano 1 ai nn. 61766/108922, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

sequestro conservativo, trascritto il 05/03/2007 a Milano 2 ai nn. 17374/33060, a favore di ARREDO LEGNO DI SUARDI GIAN MARIO C. S.N.C. , contro C.I.S.E.P. S.P.A., f ino alla concorrenza di euro 750.000

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 187,85
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 190,50
Millesimi condominiali:	18,471

Ulteriori avvertenze:

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolte nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/12/1997), con atto stipulato il 20/12/1997 a firma di Dott. Ubaldo LA PORTA Notaio in Milano ai nn. 2717/1198 di repertorio, trascritto il 09/01/1998 a Milano 2 ai nn. 327/445,.

Il titolo è riferito all'area originaria censita al fg. 6 mappale 112 da cui deriva l'attuale fg 6 mappale 268, in forza di tipo mappale dell'08/03/2001 protocollo n. 126747 su cui è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente valutazione.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (proprietaria da data antecedente il ventennio fino al 20/12/1997)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione per l'esecuzione di lavori edili N. 8746 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di autorimesse interrato, ai sensi della L. 122/89, con contestuale sistemazione a verde e parcheggio pubblico a raso. Variante n. 9012 rilasciata il 12/12/2002.

In data 23/01/2024 prot. 4719 è stata depositata la segnalazione certificata di agibilità, in data 19/03/2024 il Comune prot. 180305 ha chiesto integrazioni, in data 28/06/2024 prot 40831 sono state depositate le integrazioni richiesta, così come riferito in fase di accesso atti non sono state richieste ulteriori integrazioni e il procedimento si è concluso favorevolmente.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT – variante generale al piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio comunale 13/07/2021, n. 54 e pubblicazione dell'avviso sul Bollettino ufficiale di Regione Lombardia n. 06 del 09/02/2022.

L'immobile ricade in Aree a verde urbano, piazze e spazi pubblici /privati di uso pubblico | V/VP, a verde pubblico, negli elementi costitutivi della Rete Ecologica Comunale: Aree verdi in progetto pubbliche o ad uso pubblico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di cui alla presente relazione e non sull'intero compendio immobiliare. I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio Tecnico. La scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia.

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro

120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PPDD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione e/o non rilevate sono da considerarsi già ricomprese nel valore di mercato proposto. Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto.

Fermo quanto emergente dalla presente relazione, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi eventualmente non richiamati nella relazione di stima ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all' art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985 nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita. E' diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, tramite proprio tecnico di fiducia, se i dati catastali e le schede planimetriche depositate in catasto relativi all'immobile oggetto di vendita risultano conformi allo stato di fatto, secondo la normativa catastale vigente, nonché di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge.

Tutte le pratiche necessarie alla eventuale regolarizzazione e/o alla sanatoria di eventuali difformità sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.

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 BOTTICELLI 3

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a COLOGNO MONZESE Via Botticelli 3 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 mt. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 268 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 13 mq, rendita 44,31 Euro, indirizzo catastale: VIA SANDRO BOTTICELLI n. SC, piano: piano: S1 interno: 21, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015

- Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: da nord ed in senso orario: altra proprietà al sub. 14, corsello comune da cui si accede su due lati, stessa proprietà al sub.21; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.
superficie catastale Totale: 14 m²

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 12 Km
autobus distante 180 mt
metropolitana distante 2 Km
tangenziale distante 2 Km



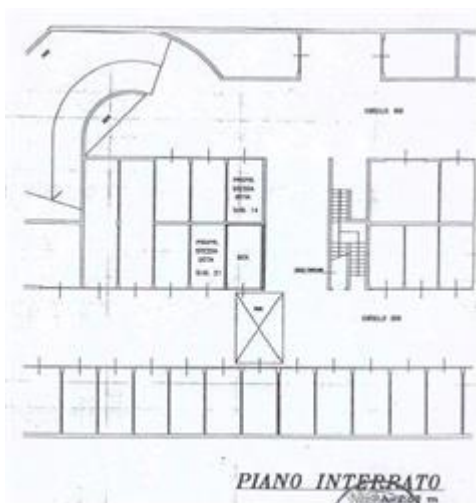
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

immobile non soggetto all'obbligo di allegazione dell'attestato energetico

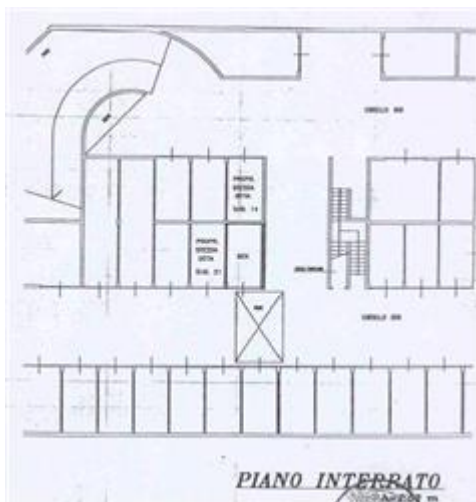


CONSISTENZA:

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
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *agenzia del territorio*

Data contratto/rilevazione: 27/09/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/111028769/?entryPoint=map>

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Gioacchino Rossini

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 8.000,00 pari a 8.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 7.200,00 pari a 7.200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/09/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/83868850/?entryPoint=map>

Descrizione: Box Singolo

Indirizzo: Via Gioacchino Rossini

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 11.000,00 pari a 11.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 9.900,00 pari a 9.900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/09/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/102584228/>

Descrizione: Box sinolo

Indirizzo: Via Amilcare Ponchielli

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 3.500,00 pari a 3.500,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 3.150,00 pari a 3.150,00 Euro/mq

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*

- sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;
- non ha eseguito alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;
 - 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);
 - L'epidemia del Nuovo Coronavirus (COVID-19), dichiarata dall'Organizzazione Mondiale della Sanità come "pandemia globale" l'11 marzo 2020, ha avuto un impatto sui mercati finanziari globali. Restrizioni e limitazioni negli spostamenti sono state implementate da molti Paesi, e riconfermate a seguito della seconda ondata di COVID-19, con successive misure di lockdown, parziali o totali, avviate a partire dall'autunno 2020.

Si segnala che i mercati si sono mostrati fortemente sensibili alle notizie diffuse dalle diverse case farmaceutiche, e centri di ricerca internazionali, relative al rilascio dei vaccini anti Covid-19 e alla campagna vaccinale in corso, con risultati estremamente promettenti.

L'attività commerciale di molti settori è stata colpita. Riteniamo che, alla data della valutazione, si possa fare minor affidamento sulle transazioni immobiliari e sui dati di mercato pregressi per esprimere un'opinione di valore. L'attuale situazione COVID-19 ci pone di fronte a circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio.

La nostra valutazione considera pertanto "un'incertezza concreta" come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global. 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. Visto l'incerto impatto futuro che COVID-19 potrebbe avere sul mercato immobiliare, si consiglia di aggiornare frequentemente la valutazione degli asset oggetto della presente.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **6.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 6.750,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 6.750,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

“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 "[1].

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.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, agenzie: Gabetti – Tempocasa- Tecnocasa – Professionecasa – professionisti del settore, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare, ed inoltre: Gabetti – Tempocasa- Tecnocasa – Professionecasa – professionisti del settore

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	0,00	0,00	6.750,00	6.750,00
				6.750,00 €	6.750,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
assenza di garanzie per vizi e conformità, obsolescenza e vetustà.	-20%	-1.350,00
		1.350,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 5.400,00**

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:	€. 5.400,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - FALLIMENTARE 2/2008

LOTTO 14

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a COLOGNO MONZESE Via Botticelli 3 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 mt. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 268 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 12 mq, rendita 40,90 Euro, indirizzo catastale: VIA SANDRO BOTTICELLI n. SC, piano: piano: S1 interno: 23, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: da nord ed in senso orario: altra proprietà al sub. 13 , stessa proprietà al sub. 25, corsello comune da cui si accede, altra proprietà al sub.23; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.
superficie catastale Totale: 13 m²

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.400,00
Data della valutazione:	23/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

in fase di sopralluogo non è stato possibile accedere al bene

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La stima viene effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù, pesi e privilegi e qui riportati ove

trascritti, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente in forza dei titoli di acquisto citati per tutti i patti e atti in essi citati o richiamati che nella partecipazione all'asta si hanno per letteralmente accettati il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel Certificato Notarile art.567 comma 2 c.p.c. a cui si rimanda per la completezza delle formalità.

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato.

Si riporta per esteso il paragrafo del certificato notarile a cui si rimanda: "Atto unilaterale d'obbligo stipulato il 07/07/1999 a firma di Dott. Ubaldo LAPORTA Notaio in Milano ai nn. 7026 di repertorio, trascritto il 25/07/1999 a Milano 2 ai nn. 48613/70887 con cui la società fallita si è obbligata a vendere i boxes realizzati a persone, proprietarie di immobili destinati a residenza o altri usi compresi nel raggio di 200 metri dagli accessi dell'intervento e disponibili ad istituire vincoli di pertinenzialità con immobile di proprietà; inoltre i boxes non potranno essere ceduti separatamente dall'appartamento di pertinenza. In caso contrario i relativi atti di cessione risulteranno nulli.

Con convenzione in autentica Notaio CORTUCCI Dario in data 23/10/2002 rep. 3928 registrata e trascritta a Milano 2 in data 04/11/2002 ai nn. 79957/137588 la società fallita ha integrato il citato atto unilaterale d'obbligo obbligandosi:

- alla gestione ed all'uso pubblico dell'area superficiaria adibita a verde pubblico, consentendo l'utilizzo della stessa a chiunque e garantendo l'apertura al pubblico tutti i giorni;
- alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area per 90 (novanta) anni dalla data del collaudo, nonché a provvedere alla pulizia e decoro della struttura stessa. Con detto atto è stata costituita servitù a passo sull'area ad uso pubblico, per 'area evidenziata con bordo blu, nella planimetria allegata alla delibera del 24 giugno 2002 sotto il n. 3. La servitù costituita è volta a regolare il solo passaggio lungo il vialetto perdonale, dalle scale di servizio di accesso ai box interrati, all'eventuale cancello di ingresso all'area privata del condominio di via Don Luigi Sturzo n. 9.

Nota bene: ai sensi della Deliberazione di C.C. n. 25 del 30/03/2017 "per tutti gli interventi realizzati nell'ambito dei P.U.P., i vincoli di pertinenzialità sono da riferirsi estesi a tutto il territorio comunale, venendo meno l'obbligo della distanza massima di 200 metri originariamente imposta dalla normativa di settore

"La proprietà dei parcheggi può essere trasferita, anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali, solo con contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso comune di Cologno Monzese."

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:*

impegnativa di asservimento ad uso pubblico del giardino in soprasuolo, stipulata il 07/07/1999 a firma di Notaio Ubaldo LAPORTA ai nn. 7026/3555 di repertorio, registrata il 13/07/1999 a Milano, a favore del *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Si rimanda all'allegato clausole, obblighi e vincoli tra cui:

- i lavori di manutenzione dello scolmatore sono a carico del condominio,
- i lavori di manutenzione del giardino per 90 anni dalla data di avvenuto collaudo sono a carico del condominio,
- i box dovranno essere di pertinenza di abitazioni poste nel raggio di 200 mt dalla costruzione,

istituendo apposito vincolo.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, del 05/10/2001 a firma di Dott. Dario CORTUCCI Notaio in Milano ai nn. 2616 di repertorio, iscritta il 09/10/2001 a Milano 2 ai nn. 25330/106907, a favore di *** DATO OSCURATO ***.

Importo ipoteca: 5.000.000 euro.

Importo capitale: 2.500.000 euro.

Durata ipoteca: 5 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, trascritta il 07/08/2008 a Milano 1 ai nn. 61766/108922, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

sequestro conservativo, trascritto il 05/03/2007 a Milano 2 ai nn. 17374/33060, a favore di ARREDO LEGNO DI SUARDI GIAN MARIO C. S.N.C. , contro C.I.S.E.P. S.P.A., f ino alla concorrenza di euro 750.000

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 177,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 179,49
Millesimi condominiali:	17,404

Ulteriori avvertenze:

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolte nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/12/1997), con atto stipulato il 20/12/1997 a firma di Dott. Ubaldo LA PORTA Notaio in Milano ai nn. 2717/1198 di repertorio, trascritto il 09/01/1998 a Milano 2 ai nn. 327/445,.

Il titolo è riferito all'area originaria censita al fg. 6 mappale 112 da cui deriva l'attuale fg 6 mappale 268, in forza di tipo mappale dell'08/03/2001 protocollo n. 126747 su cui è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente valutazione.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (proprietaria da data antecedente il ventennio fino al 20/12/1997)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione per l'esecuzione di lavori edili N. 8746 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di autorimesse interrato, ai sensi della L. 122/89, con contestuale sistemazione a verde e parcheggio pubblico a raso. Variante n. 9012 rilasciata il 12/12/2002.

In data 23/01/2024 prot. 4719 è stata depositata la segnalazione certificata di agibilità, in data 19/03/2024 il Comune prot. 180305 ha chiesto integrazioni, in data 28/06/2024 prot 40831 sono state depositate le integrazioni richiesta, così come riferito in fase di accesso atti non sono state richieste ulteriori integrazioni e il procedimento si è concluso favorevolmente.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT – variante generale al piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio comunale 13/07/2021, n. 54 e pubblicazione dell'avviso sul Bollettino ufficiale di Regione Lombardia n. 06 del 09/02/2022.

L'immobile ricade in Aree a verde urbano, piazze e spazi pubblici /privati di uso pubblico | V/VP, a verde pubblico, negli elementi costitutivi della Rete Ecologica Comunale: Aree verdi in progetto pubbliche o ad uso pubblico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di cui alla presente relazione e non sull'intero compendio immobiliare. I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio Tecnico. La scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia.

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro

120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PPDD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione e/o non rilevate sono da considerarsi già ricomprese nel valore di mercato proposto. Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto.

Fermo quanto emergente dalla presente relazione, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi eventualmente non richiamati nella relazione di stima ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all' art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985 nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita. E' diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, tramite proprio tecnico di fiducia, se i dati catastali e le schede planimetriche depositate in catasto relativi all'immobile oggetto di vendita risultano conformi allo stato di fatto, secondo la normativa catastale vigente, nonché di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge.

Tutte le pratiche necessarie alla eventuale regolarizzazione e/o alla sanatoria di eventuali difformità sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.

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 BOTTICELLI 3

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a COLOGNO MONZESE Via Botticelli 3 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 mt. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 268 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 12 mq, rendita 40,90 Euro, indirizzo catastale: VIA SANDRO BOTTICELLI n. SC, piano: piano: S1 interno: 23, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015

- Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: da nord ed in senso orario: altra proprietà al sub. 13 , stessa proprietà al sub. 25, corsello comune da cui si accede, altra proprietà al sub.23; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

superficie catastale Totale: 13 m²

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 12 Km
autobus distante 180 mt
metropolitana distante 2 Km
tangenziale distante 2 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

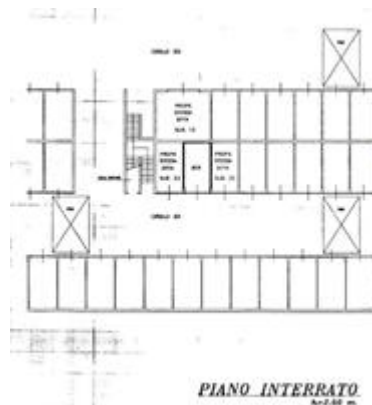
livello di piano:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

immobile non soggetto all'obbligo di allegazione dell'attestato energetico

PIANO INTERRATO

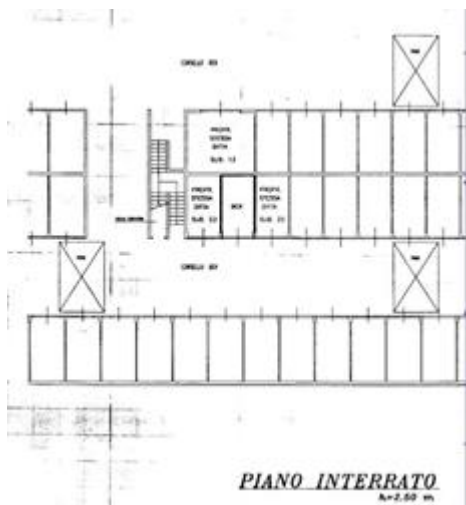


CONSISTENZA:

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
Totale:	0,00		0,00



PIANO INTERRATO



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *agenzia del territorio*

Data contratto/rilevazione: 27/09/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/111028769/?entryPoint=map>

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Gioacchino Rossini

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 8.000,00 pari a 8.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 7.200,00 pari a 7.200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/09/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/83868850/?entryPoint=map>

Descrizione: Box Singolo

Indirizzo: Via Gioacchino Rossini

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 11.000,00 pari a 11.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 9.900,00 pari a 9.900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/09/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/102584228/>

Descrizione: Box sinolo

Indirizzo: Via Amilcare Ponchielli

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 3.500,00 pari a 3.500,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 3.150,00 pari a 3.150,00 Euro/mq

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*

- sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;
- non ha eseguito alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;
 - 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);
 - L'epidemia del Nuovo Coronavirus (COVID-19), dichiarata dall'Organizzazione Mondiale della Sanità come "pandemia globale" l'11 marzo 2020, ha avuto un impatto sui mercati finanziari globali. Restrizioni e limitazioni negli spostamenti sono state implementate da molti Paesi, e riconfermate a seguito della seconda ondata di COVID-19, con successive misure di lockdown, parziali o totali, avviate a partire dall'autunno 2020.

Si segnala che i mercati si sono mostrati fortemente sensibili alle notizie diffuse dalle diverse case farmaceutiche, e centri di ricerca internazionali, relative al rilascio dei vaccini anti Covid-19 e alla campagna vaccinale in corso, con risultati estremamente promettenti.

L'attività commerciale di molti settori è stata colpita. Riteniamo che, alla data della valutazione, si possa fare minor affidamento sulle transazioni immobiliari e sui dati di mercato pregressi per esprimere un'opinione di valore. L'attuale situazione COVID-19 ci pone di fronte a circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio.

La nostra valutazione considera pertanto "un'incertezza concreta" come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global. 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. Visto l'incerto impatto futuro che COVID-19 potrebbe avere sul mercato immobiliare, si consiglia di aggiornare frequentemente la valutazione degli asset oggetto della presente.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **6.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 6.750,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 6.750,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

“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 “[1].

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.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, agenzie: Gabetti – Tempocasa- Tecnocasa – Professionecasa – professionisti del settore, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi, TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano, ed inoltre: Siti online

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	0,00	0,00	6.750,00	6.750,00
				6.750,00 €	6.750,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
assenza di garanzie per vizi e conformità, obsolescenza e vetustà.	-20%	-1.350,00
		1.350,00 €

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

€ 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 5.400,00

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: €. 5.400,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - FALLIMENTARE 2/2008

LOTTO 15

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A
box singolo a COLOGNO MONZESE Via Botticelli 3 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 mt. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 268 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 12 mq, rendita 40,90 Euro, indirizzo catastale: VIA SANDRO BOTTICELLI n. SC, piano: piano: S1 interno: 24, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: da nord ed in senso orario: stessa proprietà il subb. 12 e 26, corsello comune da cui si accede, stessa proprietà al sub. 24; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.
superficie catastale Totale: 13 m²

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.400,00
Data della valutazione:	23/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

.
in fase di sopralluogo non è stato possibile accedere al bene

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La stima viene effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù, pesi e privilegi e qui riportati ove

trascritti, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente in forza dei titoli di acquisto citati per tutti i patti e atti in essi citati o richiamati che nella partecipazione all'asta si hanno per letteralmente accettati il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel Certificato Notarile art.567 comma 2 c.p.c. a cui si rimanda per la completezza delle formalità.

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato.

Si riporta per esteso il paragrafo del certificato notarile a cui si rimanda: "Atto unilaterale d'obbligo stipulato il 07/07/1999 a firma di Dott. Ubaldo LAPORTA Notaio in Milano ai nn. 7026 di repertorio, trascritto il 25/07/1999 a Milano 2 ai nn. 48613/70887 con cui la società fallita si è obbligata a vendere i boxes realizzati a persone, proprietarie di immobili destinati a residenza o altri usi compresi nel raggio di 200 metri dagli accessi dell'intervento e disponibili ad istituire vincoli di pertinenzialità con immobile di proprietà; inoltre i boxes non potranno essere ceduti separatamente dall'appartamento di pertinenza. In caso contrario i relativi atti di cessione risulteranno nulli.

Con convenzione in autentica Notaio CORTUCCI Dario in data 23/10/2002 rep. 3928 registrata e trascritta a Milano 2 in data 04/11/2002 ai nn. 79957/137588 la società fallita ha integrato il citato atto unilaterale d'obbligo obbligandosi:

- alla gestione ed all'uso pubblico dell'area superficiaria adibita a verde pubblico, consentendo l'utilizzo della stessa a chiunque e garantendo l'apertura al pubblico tutti i giorni;
- alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area per 90 (novanta) anni dalla data del collaudo, nonché a provvedere alla pulizia e decoro della struttura stessa. Con detto atto è stata costituita servitù a passo sull'area ad uso pubblico, per 'area evidenziata con bordo blu, nella planimetria allegata alla delibera del 24 giugno 2002 sotto il n. 3. La servitù costituita è volta a regolare il solo passaggio lungo il vialetto perdonale, dalle scale di servizio di accesso ai box interrati, all'eventuale cancello di ingresso all'area privata del condominio di via Don Luigi Sturzo n. 9.

Nota bene: ai sensi della Deliberazione di C.C. n. 25 del 30/03/2017 "per tutti gli interventi realizzati nell'ambito dei P.U.P., i vincoli di pertinenzialità sono da riferirsi estesi a tutto il territorio comunale, venendo meno l'obbligo della distanza massima di 200 metri originariamente imposta dalla normativa di settore

"La proprietà dei parcheggi può essere trasferita, anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali, solo con contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso comune di Cologno Monzese."

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:

impegnativa di asservimento ad uso pubblico del giardino in soprasuolo, stipulata il 07/07/1999 a firma di Notaio Ubaldo LAPORTA ai nn. 7026/3555 di repertorio, registrata il 13/07/1999 a Milano, a favore del *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Si rimanda all'allegato clausole, obblighi e vincoli tra cui:

- i lavori di manutenzione dello scolmatore sono a carico del condominio,
- i lavori di manutenzione del giardino per 90 anni dalla data di avvenuto collaudo sono a carico del condominio,
- i box dovranno essere di pertinenza di abitazioni poste nel raggio di 200 mt dalla costruzione,

istituendo apposito vincolo.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, del 05/10/2001 a firma di Dott. Dario CORTUCCI Notaio in Milano ai nn. 2616 di repertorio, iscritta il 09/10/2001 a Milano 2 ai nn. 25330/106907, a favore di *** DATO OSCURATO ***.

Importo ipoteca: 5.000.000 euro.

Importo capitale: 2.500.000 euro.

Durata ipoteca: 5 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, trascritta il 07/08/2008 a Milano 1 ai nn. 61766/108922, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

sequestro conservativo, trascritto il 05/03/2007 a Milano 2 ai nn. 17374/33060, a favore di ARREDO LEGNO DI SUARDI GIAN MARIO C. S.N.C. , contro C.I.S.E.P. S.P.A., f ino alla concorrenza di euro 750.000

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 177,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 179,49
Millesimi condominiali:	17,404

Ulteriori avvertenze:

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolte nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/12/1997), con atto stipulato il 20/12/1997 a firma di Dott. Ubaldo LA PORTA Notaio in Milano ai nn. 2717/1198 di repertorio, trascritto il 09/01/1998 a Milano 2 ai nn. 327/445,.

Il titolo è riferito all'area originaria censita al fg. 6 mappale 112 da cui deriva l'attuale fg 6 mappale 268, in forza di tipo mappale dell'08/03/2001 protocollo n. 126747 su cui è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente valutazione.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (proprietaria da data antecedente il ventennio fino al 20/12/1997)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione per l'esecuzione di lavori edili N. 8746 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di autorimesse interrato, ai sensi della L. 122/89, con contestuale sistemazione a verde e parcheggio pubblico a raso. Variante n. 9012 rilasciata il 12/12/2002.

In data 23/01/2024 prot. 4719 è stata depositata la segnalazione certificata di agibilità, in data 19/03/2024 il Comune prot. 180305 ha chiesto integrazioni, in data 28/06/2024 prot 40831 sono state depositate le integrazioni richiesta, così come riferito in fase di accesso atti non sono state richieste ulteriori integrazioni e il procedimento si è concluso favorevolmente.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT – varante generale al piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio comunale 13/07/2021, n. 54 e pubblicazione dell'avviso sul Bollettino ufficiale di Regione Lombardia n. 06 del 09/02/2022.

L'immobile ricade in Aree a verde urbano, piazze e spazi pubblici /privati di uso pubblico | V/VP, a verde pubblico, negli elementi costitutivi della Rete Ecologica Comunale: Aree verdi in progetto pubbliche o ad uso pubblico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di cui alla presente relazione e non sull'intero compendio immobiliare. I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio Tecnico. La scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia.

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro

120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PPDD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione e/o non rilevate sono da considerarsi già ricomprese nel valore di mercato proposto. Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto.

Fermo quanto emergente dalla presente relazione, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi eventualmente non richiamati nella relazione di stima ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all' art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985 nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita. E' diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, tramite proprio tecnico di fiducia, se i dati catastali e le schede planimetriche depositate in catasto relativi all'immobile oggetto di vendita risultano conformi allo stato di fatto, secondo la normativa catastale vigente, nonché di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge.

Tutte le pratiche necessarie alla eventuale regolarizzazione e/o alla sanatoria di eventuali difformità sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.

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 BOTTICELLI 3

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a COLOGNO MONZESE Via Botticelli 3 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 mt. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 268 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 12 mq, rendita 40,90 Euro, indirizzo catastale: VIA SANDRO BOTTICELLI n. SC, piano: piano: S1 interno: 24, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015

- Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: da nord ed in senso orario: stessa proprietà il subb. 12 e 26, corsello comune da cui si accede, stessa proprietà al sub. 24; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

superficie catastale Totale: 13 m²

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 12 Km
autobus distante 180 mt
metropolitana distante 2 Km
tangenziale distante 2 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

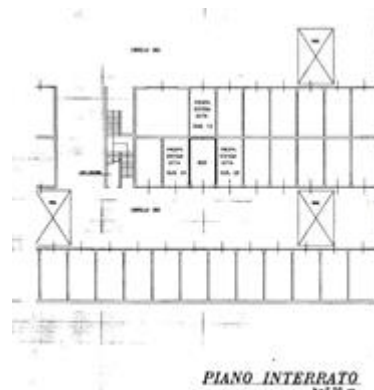
livello di piano:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

immobile non soggetto all'obbligo di allegazione dell'attestato energetico

PIANO INTERRATO

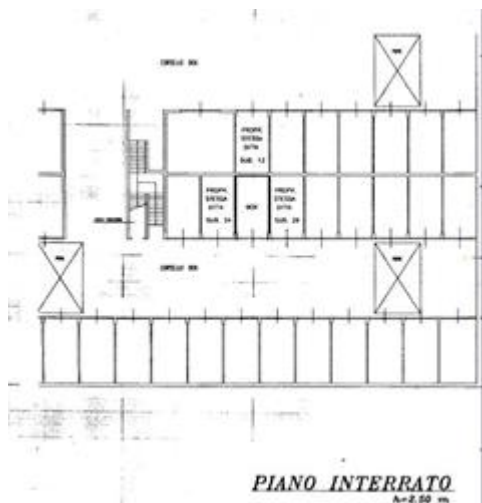


CONSISTENZA:

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
Totale:	0,00		0,00



PIANO INTERRATO



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *agenzia del territorio*

Data contratto/rilevazione: 27/09/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/111028769/?entryPoint=map>

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Gioacchino Rossini

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 8.000,00 pari a 8.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 7.200,00 pari a 7.200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/09/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/83868850/?entryPoint=map>

Descrizione: Box Singolo

Indirizzo: Via Gioacchino Rossini

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 11.000,00 pari a 11.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 9.900,00 pari a 9.900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/09/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/102584228/>

Descrizione: Box sinolo

Indirizzo: Via Amilcare Ponchielli

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 3.500,00 pari a 3.500,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 3.150,00 pari a 3.150,00 Euro/mq

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*

- sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;
- non ha eseguito alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;
 - 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);
 - L'epidemia del Nuovo Coronavirus (COVID-19), dichiarata dall'Organizzazione Mondiale della Sanità come "pandemia globale" l'11 marzo 2020, ha avuto un impatto sui mercati finanziari globali. Restrizioni e limitazioni negli spostamenti sono state implementate da molti Paesi, e riconfermate a seguito della seconda ondata di COVID-19, con successive misure di lockdown, parziali o totali, avviate a partire dall'autunno 2020.

Si segnala che i mercati si sono mostrati fortemente sensibili alle notizie diffuse dalle diverse case farmaceutiche, e centri di ricerca internazionali, relative al rilascio dei vaccini anti Covid-19 e alla campagna vaccinale in corso, con risultati estremamente promettenti.

L'attività commerciale di molti settori è stata colpita. Riteniamo che, alla data della valutazione, si possa fare minor affidamento sulle transazioni immobiliari e sui dati di mercato pregressi per esprimere un'opinione di valore. L'attuale situazione COVID-19 ci pone di fronte a circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio.

La nostra valutazione considera pertanto "un'incertezza concreta" come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global. 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. Visto l'incerto impatto futuro che COVID-19 potrebbe avere sul mercato immobiliare, si consiglia di aggiornare frequentemente la valutazione degli asset oggetto della presente.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	6.750,00
RIEPILOGO VALORI CORPO:	
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 6.750,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 6.750,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

“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 “[1].

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.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, agenzie: Gabetti – Tempocasa- Tecnocasa – Professionecasa – professionisti del settore, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare, ed inoltre: Siti online

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	0,00	0,00	6.750,00	6.750,00
				6.750,00 €	6.750,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
assenza di garanzie per vizi e conformità, obsolescenza e vetustà.	-20%	-1.350,00
		1.350,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 5.400,00**

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:	€. 5.400,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - FALLIMENTARE 2/2008

LOTTO 16

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

box singolo a COLOGNO MONZESE Via Botticelli 3 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 mt. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 268 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 12 mq, rendita 40,90 Euro, indirizzo catastale: VIA SANDRO BOTTICELLI n. SC, piano: piano: S1 interno: 25;,, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: da nord ed in senso orario: stessa proprietà il subb. 11 e 27, corsello comune da cui si accede, stessa proprietà al sub.25; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.
superficie catastale Totale: 13 m²

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.400,00
Data della valutazione:	23/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

.
in fase di sopralluogo non è stato possibile accedere al bene

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La stima viene effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù, pesi e privilegi e qui riportati ove

trascritti, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente in forza dei titoli di acquisto citati per tutti i patti e atti in essi citati o richiamati che nella partecipazione all'asta si hanno per letteralmente accettati il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel Certificato Notarile art.567 comma 2 c.p.c. a cui si rimanda per la completezza delle formalità.

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato.

Si riporta per esteso il paragrafo del certificato notarile a cui si rimanda: "Atto unilaterale d'obbligo stipulato il 07/07/1999 a firma di Dott. Ubaldo LAPORTA Notaio in Milano ai nn. 7026 di repertorio, trascritto il 25/07/1999 a Milano 2 ai nn. 48613/70887 con cui la società fallita si è obbligata a vendere i boxes realizzati a persone, proprietarie di immobili destinati a residenza o altri usi compresi nel raggio di 200 metri dagli accessi dell'intervento e disponibili ad istituire vincoli di pertinenzialità con immobile di proprietà; inoltre i boxes non potranno essere ceduti separatamente dall'appartamento di pertinenza. In caso contrario i relativi atti di cessione risulteranno nulli.

Con convenzione in autentica Notaio CORTUCCI Dario in data 23/10/2002 rep. 3928 registrata e trascritta a Milano 2 in data 04/11/2002 ai nn. 79957/137588 la società fallita ha integrato il citato atto unilaterale d'obbligo obbligandosi:

- alla gestione ed all'uso pubblico dell'area superficiaria adibita a verde pubblico, consentendo l'utilizzo della stessa a chiunque e garantendo l'apertura al pubblico tutti i giorni;
- alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area per 90 (novanta) anni dalla data del collaudo, nonché a provvedere alla pulizia e decoro della struttura stessa. Con detto atto è stata costituita servitù a passo sull'area ad uso pubblico, per 'area evidenziata con bordo blu, nella planimetria allegata alla delibera del 24 giugno 2002 sotto il n. 3. La servitù costituita è volta a regolare il solo passaggio lungo il vialetto perdonale, dalle scale di servizio di accesso ai box interrati, all'eventuale cancello di ingresso all'area privata del condominio di via Don Luigi Sturzo n. 9.

Nota bene: ai sensi della Deliberazione di C.C. n. 25 del 30/03/2017 "per tutti gli interventi realizzati nell'ambito dei P.U.P., i vincoli di pertinenzialità sono da riferirsi estesi a tutto il territorio comunale, venendo meno l'obbligo della distanza massima di 200 metri originariamente imposta dalla normativa di settore

"La proprietà dei parcheggi può essere trasferita, anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali, solo con contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso comune di Cologno Monzese."

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:

impegnativa di asservimento ad uso pubblico del giardino in soprasuolo, stipulata il 07/07/1999 a firma di Notaio Ubaldo LAPORTA ai nn. 7026/3555 di repertorio, registrata il 13/07/1999 a Milano, a favore del *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Si rimanda all'allegato clausole, obblighi e vincoli tra cui:

- i lavori di manutenzione dello scolmatore sono a carico del condominio,
- i lavori di manutenzione del giardino per 90 anni dalla data di avvenuto collaudo sono a carico del condominio,
- i box dovranno essere di pertinenza di abitazioni poste nel raggio di 200 mt dalla costruzione,

istituendo apposito vincolo.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, del 05/10/2001 a firma di Dott. Dario CORTUCCI Notaio in Milano ai nn. 2616 di repertorio, iscritta il 09/10/2001 a Milano 2 ai nn. 25330/106907, a favore di *** DATO OSCURATO ***.

Importo ipoteca: 5.000.000 euro.

Importo capitale: 2.500.000 euro.

Durata ipoteca: 5 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, trascritta il 07/08/2008 a Milano 1 ai nn. 61766/108922, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

sequestro conservativo, trascritto il 05/03/2007 a Milano 2 ai nn. 17374/33060, a favore di ARREDO LEGNO DI SUARDI GIAN MARIO C. S.N.C. , contro C.I.S.E.P. S.P.A., f ino alla concorrenza di euro 750.000

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 177,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 179,49
Millesimi condominiali:	17,404

Ulteriori avvertenze:

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolte nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/12/1997), con atto stipulato il 20/12/1997 a firma di Dott. Ubaldo LA PORTA Notaio in Milano ai nn. 2717/1198 di repertorio, trascritto il 09/01/1998 a Milano 2 ai nn. 327/445,.

Il titolo è riferito all'area originaria censita al fg. 6 mappale 112 da cui deriva l'attuale fg 6 mappale 268, in forza di tipo mappale dell'08/03/2001 protocollo n. 126747 su cui è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente valutazione.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (proprietaria da data antecedente il ventennio fino al 20/12/1997)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione per l'esecuzione di lavori edili N. 8746 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di autorimesse interrato, ai sensi della L. 122/89, con contestuale sistemazione a verde e parcheggio pubblico a raso. Variante n. 9012 rilasciata il 12/12/2002.

In data 23/01/2024 prot. 4719 è stata depositata la segnalazione certificata di agibilità, in data 19/03/2024 il Comune prot. 180305 ha chiesto integrazioni, in data 28/06/2024 prot 40831 sono state depositate le integrazioni richiesta, così come riferito in fase di accesso atti non sono state richieste ulteriori integrazioni e il procedimento si è concluso favorevolmente.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT – variante generale al piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio comunale 13/07/2021, n. 54 e pubblicazione dell'avviso sul Bollettino ufficiale di Regione Lombardia n. 06 del 09/02/2022.

L'immobile ricade in Aree a verde urbano, piazze e spazi pubblici /privati di uso pubblico | V/VP, a verde pubblico, negli elementi costitutivi della Rete Ecologica Comunale: Aree verdi in progetto pubbliche o ad uso pubblico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di cui alla presente relazione e non sull'intero compendio immobiliare. I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio Tecnico. La scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia.

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro

120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PPDD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione e/o non rilevate sono da considerarsi già ricomprese nel valore di mercato proposto. Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto.

Fermo quanto emergente dalla presente relazione, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi eventualmente non richiamati nella relazione di stima ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all' art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985 nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita. E' diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, tramite proprio tecnico di fiducia, se i dati catastali e le schede planimetriche depositate in catasto relativi all'immobile oggetto di vendita risultano conformi allo stato di fatto, secondo la normativa catastale vigente, nonché di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge.

Tutte le pratiche necessarie alla eventuale regolarizzazione e/o alla sanatoria di eventuali difformità sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.

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 BOTTICELLI 3

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a COLOGNO MONZESE Via Botticelli 3 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 mt. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 268 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 12 mq, rendita 40,90 Euro, indirizzo catastale: VIA SANDRO BOTTICELLI n. SC, piano: piano: S1 interno: 25;, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015

- Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: da nord ed in senso orario: stessa proprietà il subb. 11 e 27, corsello comune da cui si accede, stessa proprietà al sub.25; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.
superficie catastale Totale: 13 m²

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 12 Km
autobus distante 180 mt
metropolitana distante 2 Km
tangenziale distante 2 Km



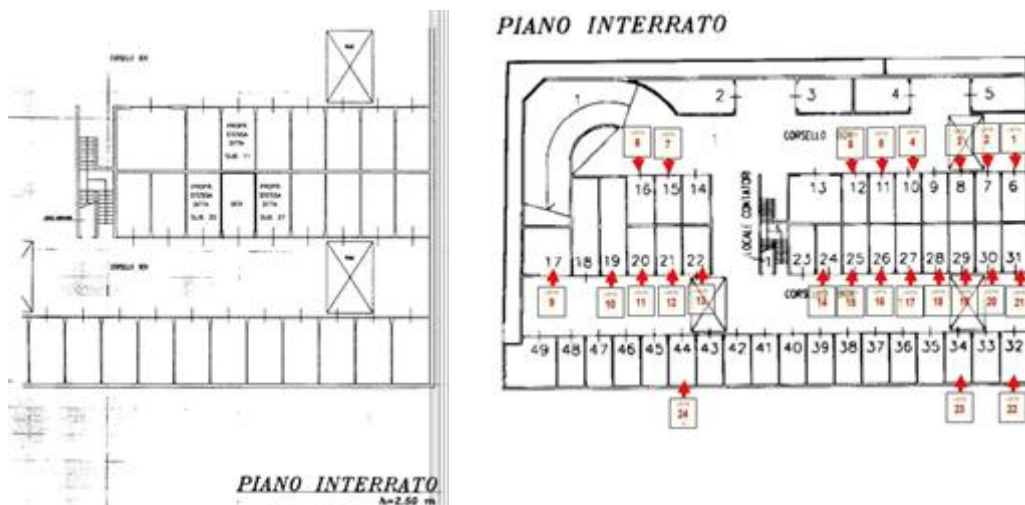
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

immobile non soggetto all'obbligo di allegazione dell'attestato energetico

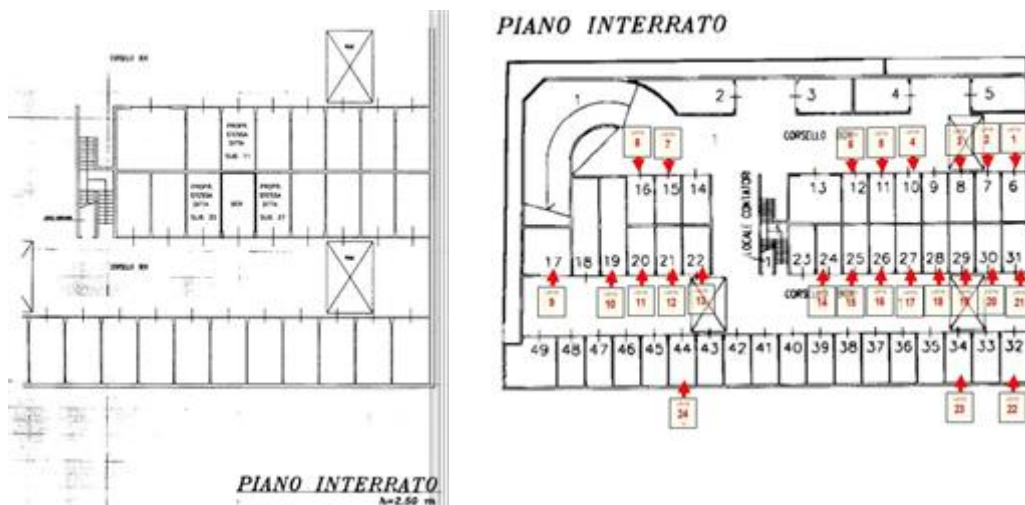


CONSISTENZA:

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
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *agenzia del territorio*

Data contratto/rilevazione: 27/09/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/111028769/?entryPoint=map>

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Gioacchino Rossini

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 8.000,00 pari a 8.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 7.200,00 pari a 7.200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/09/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/83868850/?entryPoint=map>

Descrizione: Box Singolo

Indirizzo: Via Gioacchino Rossini

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 11.000,00 pari a 11.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 9.900,00 pari a 9.900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/09/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/102584228/>

Descrizione: Box sinolo

Indirizzo: Via Amilcare Ponchielli

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 3.500,00 pari a 3.500,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 3.150,00 pari a 3.150,00 Euro/mq

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*

- sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;
- non ha eseguito alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;
 - 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);
 - L'epidemia del Nuovo Coronavirus (COVID-19), dichiarata dall'Organizzazione Mondiale della Sanità come "pandemia globale" l'11 marzo 2020, ha avuto un impatto sui mercati finanziari globali. Restrizioni e limitazioni negli spostamenti sono state implementate da molti Paesi, e riconfermate a seguito della seconda ondata di COVID-19, con successive misure di lockdown, parziali o totali, avviate a partire dall'autunno 2020.

Si segnala che i mercati si sono mostrati fortemente sensibili alle notizie diffuse dalle diverse case farmaceutiche, e centri di ricerca internazionali, relative al rilascio dei vaccini anti Covid-19 e alla campagna vaccinale in corso, con risultati estremamente promettenti.

L'attività commerciale di molti settori è stata colpita. Riteniamo che, alla data della valutazione, si possa fare minor affidamento sulle transazioni immobiliari e sui dati di mercato pregressi per esprimere un'opinione di valore. L'attuale situazione COVID-19 ci pone di fronte a circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio.

La nostra valutazione considera pertanto "un'incertezza concreta" come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global. 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. Visto l'incerto impatto futuro che COVID-19 potrebbe avere sul mercato immobiliare, si consiglia di aggiornare frequentemente la valutazione degli asset oggetto della presente.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	6.750,00
RIEPILOGO VALORI CORPO:	
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 6.750,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 6.750,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

“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 “[1].

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.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, agenzie: Gabetti – Tempocasa- Tecnocasa – Professionecasa – professionisti del settore, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi, TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano, ed inoltre: Gabetti – Tempocasa- Tecnocasa – Professionecasa – professionisti del settore

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	0,00	0,00	6.750,00	6.750,00
				6.750,00 €	6.750,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
assenza di garanzie per vizi e conformità, obsolescenza e vetustà.	-20%	-1.350,00
		1.350,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 5.400,00**

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:	€. 5.400,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - FALLIMENTARE 2/2008

LOTTO 17

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A
box singolo a COLOGNO MONZESE Via Botticelli 3 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 mt. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 268 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 12 mq, rendita 40,90 Euro, indirizzo catastale: VIA SANDRO BOTTICELLI n. SC, piano: piano: S1 interno: 26;, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: da nord ed in senso orario: stessa proprietà il subb. 10 e 28, corsello comune da cui si accede, stessa proprietà al sub.26; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.
superficie catastale Totale: 13 m²

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.400,00
Data della valutazione:	23/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

.
in fase di sopralluogo non è stato possibile accedere al bene

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La stima viene effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù, pesi e privilegi e qui riportati ove

trascritti, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente in forza dei titoli di acquisto citati per tutti i patti e atti in essi citati o richiamati che nella partecipazione all'asta si hanno per letteralmente accettati il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel Certificato Notarile art.567 comma 2 c.p.c. a cui si rimanda per la completezza delle formalità.

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato.

Si riporta per esteso il paragrafo del certificato notarile a cui si rimanda: "Atto unilaterale d'obbligo stipulato il 07/07/1999 a firma di Dott. Ubaldo LAPORTA Notaio in Milano ai nn. 7026 di repertorio, trascritto il 25/07/1999 a Milano 2 ai nn. 48613/70887 con cui la società fallita si è obbligata a vendere i boxes realizzati a persone, proprietarie di immobili destinati a residenza o altri usi compresi nel raggio di 200 metri dagli accessi dell'intervento e disponibili ad istituire vincoli di pertinenzialità con immobile di proprietà; inoltre i boxes non potranno essere ceduti separatamente dall'appartamento di pertinenza. In caso contrario i relativi atti di cessione risulteranno nulli.

Con convenzione in autentica Notaio CORTUCCI Dario in data 23/10/2002 rep. 3928 registrata e trascritta a Milano 2 in data 04/11/2002 ai nn. 79957/137588 la società fallita ha integrato il citato atto unilaterale d'obbligo obbligandosi:

- alla gestione ed all'uso pubblico dell'area superficiaria adibita a verde pubblico, consentendo l'utilizzo della stessa a chiunque e garantendo l'apertura al pubblico tutti i giorni;
- alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area per 90 (novanta) anni dalla data del collaudo, nonché a provvedere alla pulizia e decoro della struttura stessa. Con detto atto è stata costituita servitù a passo sull'area ad uso pubblico, per 'area evidenziata con bordo blu, nella planimetria allegata alla delibera del 24 giugno 2002 sotto il n. 3. La servitù costituita è volta a regolare il solo passaggio lungo il vialetto perdonale, dalle scale di servizio di accesso ai box interrati, all'eventuale cancello di ingresso all'area privata del condominio di via Don Luigi Sturzo n. 9.

Nota bene: ai sensi della Deliberazione di C.C. n. 25 del 30/03/2017 "per tutti gli interventi realizzati nell'ambito dei P.U.P., i vincoli di pertinenzialità sono da riferirsi estesi a tutto il territorio comunale, venendo meno l'obbligo della distanza massima di 200 metri originariamente imposta dalla normativa di settore

"La proprietà dei parcheggi può essere trasferita, anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali, solo con contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso comune di Cologno Monzese."

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:

impegnativa di asservimento ad uso pubblico del giardino in soprasuolo, stipulata il 07/07/1999 a firma di Notaio Ubaldo LAPORTA ai nn. 7026/3555 di repertorio, registrata il 13/07/1999 a Milano, a favore del *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Si rimanda all'allegato clausole, obblighi e vincoli tra cui:

- i lavori di manutenzione dello scolmatore sono a carico del condominio,
- i lavori di manutenzione del giardino per 90 anni dalla data di avvenuto collaudo sono a carico del condominio,
- i box dovranno essere di pertinenza di abitazioni poste nel raggio di 200 mt dalla costruzione,

istituendo apposito vincolo.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, del 05/10/2001 a firma di Dott. Dario CORTUCCI Notaio in Milano ai nn. 2616 di repertorio, iscritta il 09/10/2001 a Milano 2 ai nn. 25330/106907, a favore di *** DATO OSCURATO ***.

Importo ipoteca: 5.000.000 euro.

Importo capitale: 2.500.000 euro.

Durata ipoteca: 5 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, trascritta il 07/08/2008 a Milano 1 ai nn. 61766/108922, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

sequestro conservativo, trascritto il 05/03/2007 a Milano 2 ai nn. 17374/33060, a favore di ARREDO LEGNO DI SUARDI GIAN MARIO C. S.N.C. , contro C.I.S.E.P. S.P.A., f ino alla concorrenza di euro 750.000

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 177,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 183,39
Millesimi condominiali:	17,404

Ulteriori avvertenze:

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolte nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/12/1997), con atto stipulato il 20/12/1997 a firma di Dott. Ubaldo LA PORTA Notaio in Milano ai nn. 2717/1198 di repertorio, trascritto il 09/01/1998 a Milano 2 ai nn. 327/445,.

Il titolo è riferito all'area originaria censita al fg. 6 mappale 112 da cui deriva l'attuale fg 6 mappale 268, in forza di tipo mappale dell'08/03/2001 protocollo n. 126747 su cui è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente valutazione.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (proprietaria da data antecedente il ventennio fino al 20/12/1997)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione per l'esecuzione di lavori edili N. 8746 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di autorimesse interrato, ai sensi della L. 122/89, con contestuale sistemazione a verde e parcheggio pubblico a raso. Variante n. 9012 rilasciata il 12/12/2002.

In data 23/01/2024 prot. 4719 è stata depositata la segnalazione certificata di agibilità, in data 19/03/2024 il Comune prot. 180305 ha chiesto integrazioni, in data 28/06/2024 prot 40831 sono state depositate le integrazioni richiesta, così come riferito in fase di accesso atti non sono state richieste ulteriori integrazioni e il procedimento si è concluso favorevolmente.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT – varante generale al piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio comunale 13/07/2021, n. 54 e pubblicazione dell'avviso sul Bollettino ufficiale di Regione Lombardia n. 06 del 09/02/2022.

L'immobile ricade in Aree a verde urbano, piazze e spazi pubblici /privati di uso pubblico | V/VP, a verde pubblico, negli elementi costitutivi della Rete Ecologica Comunale: Aree verdi in progetto pubbliche o ad uso pubblico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di cui alla presente relazione e non sull'intero compendio immobiliare. I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio Tecnico. La scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia.

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro

120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PPDD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione e/o non rilevate sono da considerarsi già ricomprese nel valore di mercato proposto. Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto.

Fermo quanto emergente dalla presente relazione, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi eventualmente non richiamati nella relazione di stima ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all' art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985 nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita. E' diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, tramite proprio tecnico di fiducia, se i dati catastali e le schede planimetriche depositate in catasto relativi all'immobile oggetto di vendita risultano conformi allo stato di fatto, secondo la normativa catastale vigente, nonché di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge.

Tutte le pratiche necessarie alla eventuale regolarizzazione e/o alla sanatoria di eventuali difformità sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.

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 BOTTICELLI 3

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a COLOGNO MONZESE Via Botticelli 3 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 mt. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 268 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 12 mq,

rendita 40,90 Euro, indirizzo catastale: VIA SANDRO BOTTICELLI n. SC, piano: piano: S1
interno: 26;, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015
- Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: da nord ed in senso orario: stessa proprietà il subb. 10 e 28, corsello comune da cui
si accede, stessa proprietà al sub.26; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

superficie catastale Totale: 13 m²

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 12 Km
 autobus distante 180 mt
 metropolitana distante 2 Km
 tangenziale distante 2 Km



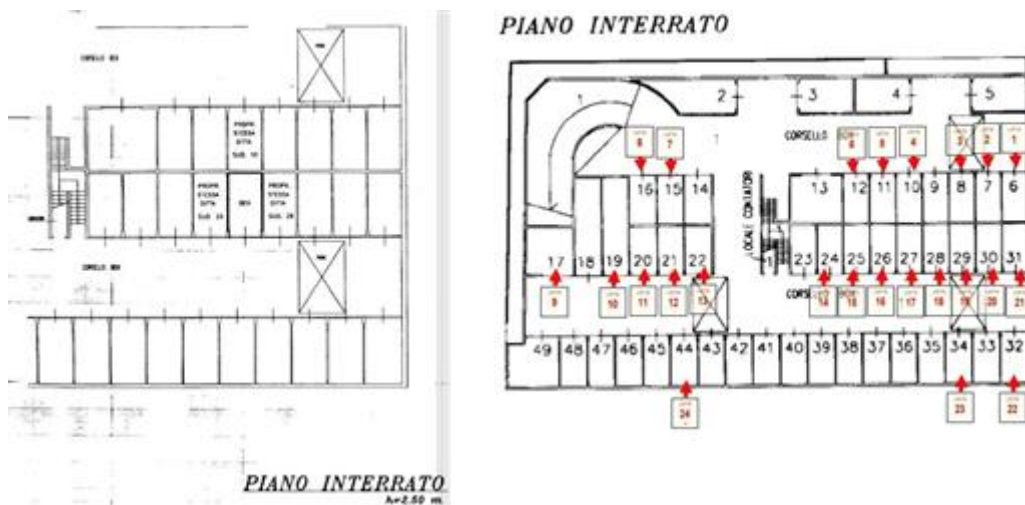
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

immobile non soggetto all'obbligo di allegazione dell'attestato energetico

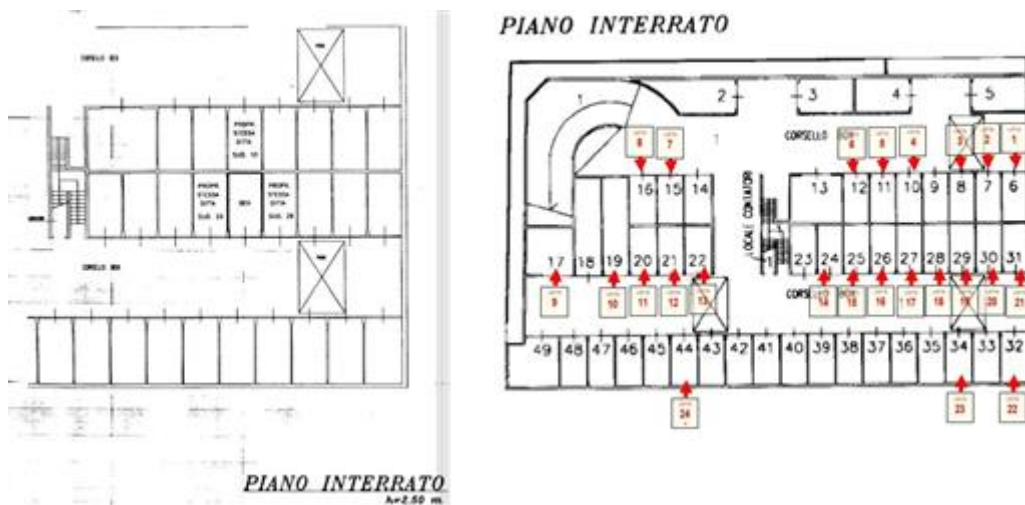


CONSISTENZA:

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
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *agenzia del territorio*

Data contratto/rilevazione: 27/09/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/111028769/?entryPoint=map>

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Gioacchino Rossini

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 8.000,00 pari a 8.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 7.200,00 pari a 7.200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/09/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/83868850/?entryPoint=map>

Descrizione: Box Singolo

Indirizzo: Via Gioacchino Rossini

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 11.000,00 pari a 11.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 9.900,00 pari a 9.900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/09/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/102584228/>

Descrizione: Box sinolo

Indirizzo: Via Amilcare Ponchielli

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 3.500,00 pari a 3.500,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 3.150,00 pari a 3.150,00 Euro/mq

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*

- sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;
- non ha eseguito alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;
 - 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);
 - L'epidemia del Nuovo Coronavirus (COVID-19), dichiarata dall'Organizzazione Mondiale della Sanità come "pandemia globale" l'11 marzo 2020, ha avuto un impatto sui mercati finanziari globali. Restrizioni e limitazioni negli spostamenti sono state implementate da molti Paesi, e riconfermate a seguito della seconda ondata di COVID-19, con successive misure di lockdown, parziali o totali, avviate a partire dall'autunno 2020.

Si segnala che i mercati si sono mostrati fortemente sensibili alle notizie diffuse dalle diverse case farmaceutiche, e centri di ricerca internazionali, relative al rilascio dei vaccini anti Covid-19 e alla campagna vaccinale in corso, con risultati estremamente promettenti.

L'attività commerciale di molti settori è stata colpita. Riteniamo che, alla data della valutazione, si possa fare minor affidamento sulle transazioni immobiliari e sui dati di mercato pregressi per esprimere un'opinione di valore. L'attuale situazione COVID-19 ci pone di fronte a circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio.

La nostra valutazione considera pertanto "un'incertezza concreta" come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global. 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. Visto l'incerto impatto futuro che COVID-19 potrebbe avere sul mercato immobiliare, si consiglia di aggiornare frequentemente la valutazione degli asset oggetto della presente.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	6.750,00
RIEPILOGO VALORI CORPO:	
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 6.750,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 6.750,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

“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 “[1].

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.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, agenzie: Gabetti – Tempocasa- Tecnocasa – Professionecasa – professionisti del settore, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi, TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano, ed inoltre: Siti online

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	0,00	0,00	6.750,00	6.750,00
				6.750,00 €	6.750,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
mancaza del certificato di agibilità, segnalazione di inizio attività antincendi, vizi e difetti palesi ed occulti.	-20% -1.350,00
1.350,00 €	

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 5.400,00**

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:	€. 5.400,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - FALLIMENTARE 2/2008

LOTTO 18

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A
box singolo a COLOGNO MONZESE Via Botticelli 3 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 mt. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 268 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 12 mq, rendita 40,90 Euro, indirizzo catastale: VIA SANDRO BOTTICELLI n. SC, piano: piano: S1 interno: 27, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: da nord ed in senso orario: altra proprietà al sub. 9, stessa proprietà al sub. 29 corsello comune da cui si accede, stessa proprietà al sub. 27; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.
superficie catastale Totale: 13 m²

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.400,00
Data della valutazione:	23/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

.
in fase di sopralluogo non è stato possibile accedere al bene

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La stima viene effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si

trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù, pesi e privilegi e qui riportati ove trascritti, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente in forza dei titoli di acquisto citati per tutti i patti e atti in essi citati o richiamati che nella partecipazione all'asta si hanno per letteralmente accettati il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel Certificato Notarile art.567 comma 2 c.p.c. a cui si rimanda per la completezza delle formalità.

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato.

Si riporta per esteso il paragrafo del certificato notarile a cui si rimanda: "Atto unilaterale d'obbligo stipulato il 07/07/1999 a firma di Dott. Ubaldo LAPORTA Notaio in Milano ai nn. 7026 di repertorio, trascritto il 25/07/1999 a Milano 2 ai nn. 48613/70887 con cui la società fallita si è obbligata a vendere i boxes realizzati a persone, proprietarie di immobili destinati a residenza o altri usi compresi nel raggio di 200 metri dagli accessi dell'intervento e disponibili ad istituire vincoli di pertinenzialità con immobile di proprietà; inoltre i boxes non potranno essere ceduti separatamente dall'appartamento di pertinenza. In caso contrario i relativi atti di cessione risulteranno nulli.

Con convenzione in autentica Notaio CORTUCCI Dario in data 23/10/2002 rep. 3928 registrata e trascritta a Milano 2 in data 04/11/2002 ai nn. 79957/137588 la società fallita ha integrato il citato atto unilaterale d'obbligo obbligandosi:

- alla gestione ed all'uso pubblico dell'area superficiaria adibita a verde pubblico, consentendo l'utilizzo della stessa a chiunque e garantendo l'apertura al pubblico tutti i giorni;
- alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area per 90 (novanta) anni dalla data del collaudo, nonché a provvedere alla pulizia e decoro della struttura stessa. Con detto atto è stata costituita servitù a passo sull'area ad uso pubblico, per 'area evidenziata con bordo blu, nella planimetria allegata alla delibera del 24 giugno 2002 sotto il n. 3. La servitù costituita e volta a regolare il solo passaggio lungo il vialetto perdonale, dalle scale di servizio di accesso ai box interrati, all'eventuale cancello di ingresso all'area privata del condominio di via Don Luigi Sturzo n. 9.

Nota bene: ai sensi della Deliberazione di C.C. n. 25 del 30/03/2017 "per tutti gli interventi realizzati nell'ambito dei P.U.P., i vincoli di pertinenzialità sono da riferirsi estesi a tutto il territorio comunale, venendo meno l'obbligo della distanza massima di 200 metri originariamente imposta dalla normativa di settore

"La proprietà dei parcheggi può essere trasferita, anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali, solo con contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso comune di Cologno Monzese."

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:

impegnativa di asservimento ad uso pubblico del giardino in soprasuolo, stipulata il 07/07/1999 a firma di Notaio Ubaldo LAPORTA ai nn. 7026/3555 di repertorio, registrata il 13/07/1999 a Milano, a favore del *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Si rimanda all'allegato clausole, obblighi e vincoli tra cui:

- i lavori di manutenzione dello scolmatore sono a carico del condominio,
- i lavori di manutenzione del giardino per 90 anni dalla data di avvenuto collaudo sono a carico del condominio,

- i box dovranno essere di pertinenza di abitazioni poste nel raggio di 200 mt dalla costruzione, istituendo apposito vincolo.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, del 05/10/2001 a firma di Dott. Dario CORTUCCI Notaio in Milano ai nn. 2616 di repertorio, iscritta il 09/10/2001 a Milano 2 ai nn. 25330/106907, a favore di *** DATO OSCURATO ***.

Importo ipoteca: 5.000.000 euro.

Importo capitale: 2.500.000 euro.

Durata ipoteca: 5 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, trascritta il 07/08/2008 a Milano 1 ai nn. 61766/108922, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

sequestro conservativo, trascritto il 05/03/2007 a Milano 2 ai nn. 17374/33060, a favore di ARREDO LEGNO DI SUARDI GIAN MARIO C. S.N.C. , contro C.I.S.E.P. S.P.A., f ino alla concorrenza di euro 750.000

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 177,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 179,49
Millesimi condominiali:	17,404

Ulteriori avvertenze:

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolute nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/12/1997), con atto stipulato il 20/12/1997 a firma di Dott. Ubaldo LA PORTA Notaio in Milano ai nn. 2717/1198 di repertorio, trascritto il 09/01/1998 a Milano 2 ai nn. 327/445,.

Il titolo è riferito all'area originaria censita al fg. 6 mappale 112 da cui deriva l'attuale fg 6 mappale 268, in forza di tipo mappale dell'08/03/2001 protocollo n. 126747 su cui è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente valutazione.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (proprietaria da data antecedente il ventennio fino al 20/12/1997)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione per l'esecuzione di lavori edili N. 8746 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di autorimesse interrato, ai sensi della L. 122/89, con contestuale sistemazione a verde e parcheggio pubblico a raso. Variante n. 9012 rilasciata il 12/12/2002.

In data 23/01/2024 prot. 4719 è stata depositata la segnalazione certificata di agibilità, in data 19/03/2024 il Comune prot. 180305 ha chiesto integrazioni, in data 28/06/2024 prot 40831 sono state depositate le integrazioni richiesta, così come riferito in fase di accesso atti non sono state richieste ulteriori integrazioni e il procedimento si è concluso favorevolmente.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT – variante generale al piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio comunale 13/07/2021, n. 54 e pubblicazione dell'avviso sul Bollettino ufficiale di Regione Lombardia n. 06 del 09/02/2022.

L'immobile ricade in Aree a verde urbano, piazze e spazi pubblici /privati di uso pubblico | V/VP, a verde pubblico, negli elementi costitutivi della Rete Ecologica Comunale: Aree verdi in progetto pubbliche o ad uso pubblico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di cui alla presente relazione e non sull'intero compendio immobiliare. I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio Tecnico. La scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia.

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro

120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PPDD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione e/o non rilevate sono da considerarsi già ricomprese nel valore di mercato proposto. Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto.

Fermo quanto emergente dalla presente relazione, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi eventualmente non richiamati nella relazione di stima ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all' art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985 nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita. E' diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, tramite proprio tecnico di fiducia, se i dati catastali e le schede planimetriche depositate in catasto relativi all'immobile oggetto di vendita risultano conformi allo stato di fatto, secondo la normativa catastale vigente, nonché di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge.

Tutte le pratiche necessarie alla eventuale regolarizzazione e/o alla sanatoria di eventuali difformità sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.

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 BOTTICELLI 3

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a COLOGNO MONZESE Via Botticelli 3 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 mt. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 268 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 12 mq,

rendita 40,90 Euro, indirizzo catastale: VIA SANDRO BOTTICELLI n. SC, piano: piano: S1
interno: 27, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015
- Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: da nord ed in senso orario: altra proprietà al sub. 9, stessa proprietà al sub. 29
corsello comune da cui si accede, stessa proprietà al sub. 27; il tutto salvo errori e come
meglio in fatto.

superficie catastale Totale: 13 m²

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Milano, Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 12 Km
 autobus distante 180 mt
 metropolitana distante 2 Km
 tangenziale distante 2 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

immobile non soggetto all'obbligo di allegazione dell'attestato energetico



PIANO INTERRATO



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
Totale:	0,00		0,00



PIANO INTERRATO



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *agenzia del territorio*

Data contratto/rilevazione: 27/09/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/111028769/?entryPoint=map>

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Gioacchino Rossini

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 8.000,00 pari a 8.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 7.200,00 pari a 7.200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/09/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/83868850/?entryPoint=map>

Descrizione: Box Singolo

Indirizzo: Via Gioacchino Rossini

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 11.000,00 pari a 11.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 9.900,00 pari a 9.900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/09/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/102584228/>

Descrizione: Box sinolo

Indirizzo: Via Amilcare Ponchielli

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 3.500,00 pari a 3.500,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 3.150,00 pari a 3.150,00 Euro/mq

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*

- sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;
- non ha eseguito alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;
 - 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);
 - L'epidemia del Nuovo Coronavirus (COVID-19), dichiarata dall'Organizzazione Mondiale della Sanità come "pandemia globale" l'11 marzo 2020, ha avuto un impatto sui mercati finanziari globali. Restrizioni e limitazioni negli spostamenti sono state implementate da molti Paesi, e riconfermate a seguito della seconda ondata di COVID-19, con successive misure di lockdown, parziali o totali, avviate a partire dall'autunno 2020.

Si segnala che i mercati si sono mostrati fortemente sensibili alle notizie diffuse dalle diverse case farmaceutiche, e centri di ricerca internazionali, relative al rilascio dei vaccini anti Covid-19 e alla campagna vaccinale in corso, con risultati estremamente promettenti.

L'attività commerciale di molti settori è stata colpita. Riteniamo che, alla data della valutazione, si possa fare minor affidamento sulle transazioni immobiliari e sui dati di mercato pregressi per esprimere un'opinione di valore. L'attuale situazione COVID-19 ci pone di fronte a circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio.

La nostra valutazione considera pertanto "un'incertezza concreta" come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global. 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. Visto l'incerto impatto futuro che COVID-19 potrebbe avere sul mercato immobiliare, si consiglia di aggiornare frequentemente la valutazione degli asset oggetto della presente.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	6.750,00
RIEPILOGO VALORI CORPO:	
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 6.750,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 6.750,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

“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 “[1].

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.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, agenzie: Gabetti – Tempocasa- Tecnocasa – Professionecasa – professionisti del settore, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare, ed inoltre: Siti online

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	0,00	0,00	6.750,00	6.750,00
				6.750,00 €	6.750,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
assenza di garanzie per vizi e conformità, obsolescenza e vetustà.	-20%	-1.350,00
		1.350,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 5.400,00**

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:	€. 5.400,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - FALLIMENTARE 2/2008

LOTTO 19

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A
box singolo a COLOGNO MONZESE via Botticelli 3 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 mt. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 268 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 12 mq, rendita 40,90 Euro, indirizzo catastale: VIA SANDRO BOTTICELLI n. SC, piano: Totale: 13 m², intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: da nord ed in senso orario: stessa proprietà il subb. 8 e 30, corsello comune da cui si accede, stessa proprietà al sub.28; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.
superficie catastale Totale: 13 m²

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.400,00
Data della valutazione:	23/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

.
in fase di sopralluogo non è stato possibile accedere al bene

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La stima viene effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù, pesi e privilegi e qui riportati ove

trascritti, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente in forza dei titoli di acquisto citati per tutti i patti e atti in essi citati o richiamati che nella partecipazione all'asta si hanno per letteralmente accettati il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel Certificato Notarile art.567 comma 2 c.p.c. a cui si rimanda per la completezza delle formalità.

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato.

Si riporta per esteso il paragrafo del certificato notarile a cui si rimanda: "Atto unilaterale d'obbligo stipulato il 07/07/1999 a firma di Dott. Ubaldo LAPORTA Notaio in Milano ai nn. 7026 di repertorio, trascritto il 25/07/1999 a Milano 2 ai nn. 48613/70887 con cui la società fallita si è obbligata a vendere i boxes realizzati a persone, proprietarie di immobili destinati a residenza o altri usi compresi nel raggio di 200 metri dagli accessi dell'intervento e disponibili ad istituire vincoli di pertinenzialità con immobile di proprietà; inoltre i boxes non potranno essere ceduti separatamente dall'appartamento di pertinenza. In caso contrario i relativi atti di cessione risulteranno nulli.

Con convenzione in autentica Notaio CORTUCCI Dario in data 23/10/2002 rep. 3928 registrata e trascritta a Milano 2 in data 04/11/2002 ai nn. 79957/137588 la società fallita ha integrato il citato atto unilaterale d'obbligo obbligandosi:

- alla gestione ed all'uso pubblico dell'area superficiaria adibita a verde pubblico, consentendo l'utilizzo della stessa a chiunque e garantendo l'apertura al pubblico tutti i giorni;
- alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area per 90 (novanta) anni dalla data del collaudo, nonché a provvedere alla pulizia e decoro della struttura stessa. Con detto atto è stata costituita servitù a passo sull'area ad uso pubblico, per 'area evidenziata con bordo blu, nella planimetria allegata alla delibera del 24 giugno 2002 sotto il n. 3. La servitù costituita è volta a regolare il solo passaggio lungo il vialetto perdonale, dalle scale di servizio di accesso ai box interrati, all'eventuale cancello di ingresso all'area privata del condominio di via Don Luigi Sturzo n. 9.

Nota bene: ai sensi della Deliberazione di C.C. n. 25 del 30/03/2017 "per tutti gli interventi realizzati nell'ambito dei P.U.P., i vincoli di pertinenzialità sono da riferirsi estesi a tutto il territorio comunale, venendo meno l'obbligo della distanza massima di 200 metri originariamente imposta dalla normativa di settore

"La proprietà dei parcheggi può essere trasferita, anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali, solo con contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso comune di Cologno Monzese."

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:

impegnativa di asservimento ad uso pubblico del giardino in soprasuolo, stipulata il 07/07/1999 a firma di Notaio Ubaldo LAPORTA ai nn. 7026/3555 di repertorio, registrata il 13/07/1999 a Milano, a favore del *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Si rimanda all'allegato clausole, obblighi e vincoli tra cui:

- i lavori di manutenzione dello scolmatore sono a carico del condominio,
- i lavori di manutenzione del giardino per 90 anni dalla data di avvenuto collaudo sono a carico del condominio,
- i box dovranno essere di pertinenza di abitazioni poste nel raggio di 200 mt dalla costruzione,

istituendo apposito vincolo.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, del 05/10/2001 a firma di Dott. Dario CORTUCCI Notaio in Milano ai nn. 2616 di repertorio, iscritta il 09/10/2001 a Milano 2 ai nn. 25330/106907, a favore di *** DATO OSCURATO ***.

Importo ipoteca: 5.000.000 euro.

Importo capitale: 2.500.000 euro.

Durata ipoteca: 5 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, trascritta il 07/08/2008 a Milano 1 ai nn. 61766/108922, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

sequestro conservativo, trascritto il 05/03/2007 a Milano 2 ai nn. 17374/33060, a favore di ARREDO LEGNO DI SUARDI GIAN MARIO C. S.N.C. , contro C.I.S.E.P. S.P.A., fino alla concorrenza di euro 750.000

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 177,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 2.370,39
Millesimi condominiali:	17,404

Ulteriori avvertenze:

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolte nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/12/1997), con atto stipulato il 20/12/1997 a firma di Dott. Ubaldo LA PORTA Notaio in Milano ai nn. 2717/1198 di repertorio, trascritto il 09/01/1998 a Milano 2 ai nn. 327/445,.

Il titolo è riferito all'area originaria censita al fg. 6 mappale 112 da cui deriva l'attuale fg 6 mappale 268, in forza di tipo mappale dell'08/03/2001 protocollo n. 126747 su cui è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente valutazione.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (proprietaria da data antecedente il ventennio fino al 20/12/1997)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione per l'esecuzione di lavori edili N. 8746 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di autorimesse interrato, ai sensi della L. 122/89, con contestuale sistemazione a verde e parcheggio pubblico a raso. Variante n. 9012 rilasciata il 12/12/2002.

In data 23/01/2024 prot. 4719 è stata depositata la segnalazione certificata di agibilità, in data 19/03/2024 il Comune prot. 180305 ha chiesto integrazioni, in data 28/06/2024 prot 40831 sono state depositate le integrazioni richiesta, così come riferito in fase di accesso atti non sono state richieste ulteriori integrazioni e il procedimento si è concluso favorevolmente.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT – varante generale al piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio comunale 13/07/2021, n. 54 e pubblicazione dell'avviso sul Bollettino ufficiale di Regione Lombardia n. 06 del 09/02/2022.

L'immobile ricade in Aree a verde urbano, piazze e spazi pubblici /privati di uso pubblico | V/VP, a verde pubblico, negli elementi costitutivi della Rete Ecologica Comunale: Aree verdi in progetto pubbliche o ad uso pubblico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di cui alla presente relazione e non sull'intero compendio immobiliare. I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio Tecnico. La scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia.

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro

120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PPDD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione e/o non rilevate sono da considerarsi già ricomprese nel valore di mercato proposto. Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto.

Fermo quanto emergente dalla presente relazione, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi eventualmente non richiamati nella relazione di stima ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all' art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985 nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita. E' diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, tramite proprio tecnico di fiducia, se i dati catastali e le schede planimetriche depositate in catasto relativi all'immobile oggetto di vendita risultano conformi allo stato di fatto, secondo la normativa catastale vigente, nonché di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge.

Tutte le pratiche necessarie alla eventuale regolarizzazione e/o alla sanatoria di eventuali difformità sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.

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 BOTTICELLI 3

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a COLOGNO MONZESE via Botticelli 3 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 mt. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 268 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 12 mq, rendita 40,90 Euro, indirizzo catastale: VIA SANDRO BOTTICELLI n. SC, piano: Totale: 13 m², intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 -

Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: da nord ed in senso orario: stessa proprietà il subb. 8 e 30, corsello comune da cui si accede, stessa proprietà al sub.28; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.
superficie catastale Totale: 13 m²

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 12 Km
autobus distante 180 mt
metropolitana distante 2 Km
tangenziale distante 2 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

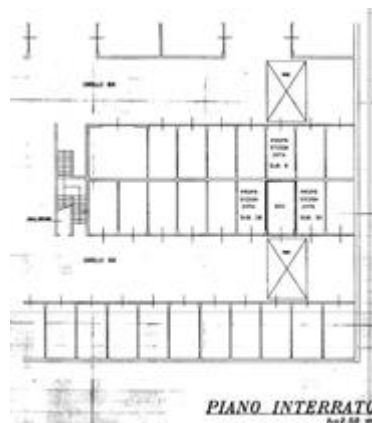
livello di piano:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

immobile non soggetto all'obbligo di allegazione dell'attestato energetico

PIANO INTERRATO

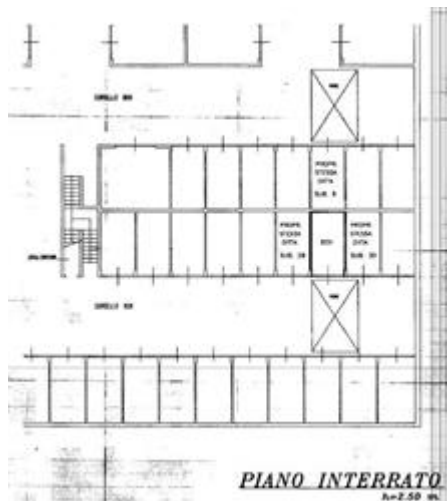


CONSISTENZA:

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
Totale:	0,00		0,00



PIANO INTERRATO



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *agenzia del territorio*

Data contratto/rilevazione: 27/09/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/111028769/?entryPoint=map>

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Gioacchino Rossini

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 8.000,00 pari a 8.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 7.200,00 pari a 7.200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/09/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/83868850/?entryPoint=map>

Descrizione: Box Singolo

Indirizzo: Via Gioacchino Rossini

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 11.000,00 pari a 11.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 9.900,00 pari a 9.900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/09/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/102584228/>

Descrizione: Box sinolo

Indirizzo: Via Amilcare Ponchielli

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 3.500,00 pari a 3.500,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 3.150,00 pari a 3.150,00 Euro/mq

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*

- sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;
- non ha eseguito alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;
 - 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);
 - L'epidemia del Nuovo Coronavirus (COVID-19), dichiarata dall'Organizzazione Mondiale della Sanità come "pandemia globale" l'11 marzo 2020, ha avuto un impatto sui mercati finanziari globali. Restrizioni e limitazioni negli spostamenti sono state implementate da molti Paesi, e riconfermate a seguito della seconda ondata di COVID-19, con successive misure di lockdown, parziali o totali, avviate a partire dall'autunno 2020.

Si segnala che i mercati si sono mostrati fortemente sensibili alle notizie diffuse dalle diverse case farmaceutiche, e centri di ricerca internazionali, relative al rilascio dei vaccini anti Covid-19 e alla campagna vaccinale in corso, con risultati estremamente promettenti.

L'attività commerciale di molti settori è stata colpita. Riteniamo che, alla data della valutazione, si possa fare minor affidamento sulle transazioni immobiliari e sui dati di mercato pregressi per esprimere un'opinione di valore. L'attuale situazione COVID-19 ci pone di fronte a circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio.

La nostra valutazione considera pertanto "un'incertezza concreta" come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global. 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. Visto l'incerto impatto futuro che COVID-19 potrebbe avere sul mercato immobiliare, si consiglia di aggiornare frequentemente la valutazione degli asset oggetto della presente.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	6.750,00
RIEPILOGO VALORI CORPO:	
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 6.750,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 6.750,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

“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 “[1].

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.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, agenzie: Gabetti – Tempocasa- Tecnocasa – Professionecasa – professionisti del settore, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi, TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano, ed inoltre: Gabetti – Tempocasa- Tecnocasa – Professionecasa – professionisti del settore

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	0,00	0,00	6.750,00	6.750,00
				6.750,00 €	6.750,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
assenza di garanzie per vizi e conformità, obsolescenza e vetustà.	-20%	-1.350,00
		1.350,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 5.400,00**

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:	€. 5.400,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - FALLIMENTARE 2/2008

LOTTO 20

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

box singolo a COLOGNO MONZESE Via Botticelli 3 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 mt. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 268 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 12 mq, rendita 40,90 Euro, indirizzo catastale: VIA SANDRO BOTTICELLI n. SC, piano: piano: S1 interno: 29, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: da nord ed in senso orario: stessa proprietà il subb. 7 e 31, corsello comune da cui si accede, stessa proprietà al sub.29; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.
superficie catastale Totale: 13 m²

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.400,00
Data della valutazione:	23/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

.
in fase di sopralluogo non è stato possibile accedere al bene

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La stima viene effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù, pesi e privilegi e qui riportati ove

trascritti, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente in forza dei titoli di acquisto citati per tutti i patti e atti in essi citati o richiamati che nella partecipazione all'asta si hanno per letteralmente accettati il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel Certificato Notarile art.567 comma 2 c.p.c. a cui si rimanda per la completezza delle formalità.

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato.

Si riporta per esteso il paragrafo del certificato notarile a cui si rimanda: "Atto unilaterale d'obbligo stipulato il 07/07/1999 a firma di Dott. Ubaldo LAPORTA Notaio in Milano ai nn. 7026 di repertorio, trascritto il 25/07/1999 a Milano 2 ai nn. 48613/70887 con cui la società fallita si è obbligata a vendere i boxes realizzati a persone, proprietarie di immobili destinati a residenza o altri usi compresi nel raggio di 200 metri dagli accessi dell'intervento e disponibili ad istituire vincoli di pertinenzialità con immobile di proprietà; inoltre i boxes non potranno essere ceduti separatamente dall'appartamento di pertinenza. In caso contrario i relativi atti di cessione risulteranno nulli.

Con convenzione in autentica Notaio CORTUCCI Dario in data 23/10/2002 rep. 3928 registrata e trascritta a Milano 2 in data 04/11/2002 ai nn. 79957/137588 la società fallita ha integrato il citato atto unilaterale d'obbligo obbligandosi:

- alla gestione ed all'uso pubblico dell'area superficiaria adibita a verde pubblico, consentendo l'utilizzo della stessa a chiunque e garantendo l'apertura al pubblico tutti i giorni;
- alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area per 90 (novanta) anni dalla data del collaudo, nonché a provvedere alla pulizia e decoro della struttura stessa. Con detto atto è stata costituita servitù a passo sull'area ad uso pubblico, per 'area evidenziata con bordo blu, nella planimetria allegata alla delibera del 24 giugno 2002 sotto il n. 3. La servitù costituita è volta a regolare il solo passaggio lungo il vialetto perdonale, dalle scale di servizio di accesso ai box interrati, all'eventuale cancello di ingresso all'area privata del condominio di via Don Luigi Sturzo n. 9.

Nota bene: ai sensi della Deliberazione di C.C. n. 25 del 30/03/2017 "per tutti gli interventi realizzati nell'ambito dei P.U.P., i vincoli di pertinenzialità sono da riferirsi estesi a tutto il territorio comunale, venendo meno l'obbligo della distanza massima di 200 metri originariamente imposta dalla normativa di settore

"La proprietà dei parcheggi può essere trasferita, anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali, solo con contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso comune di Cologno Monzese."

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:

impegnativa di asservimento ad uso pubblico del giardino in soprasuolo, stipulata il 07/07/1999 a firma di Notaio Ubaldo LAPORTA ai nn. 7026/3555 di repertorio, registrata il 13/07/1999 a Milano, a favore del *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Si rimanda all'allegato clausole, obblighi e vincoli tra cui:

- i lavori di manutenzione dello scolmatore sono a carico del condominio,
- i lavori di manutenzione del giardino per 90 anni dalla data di avvenuto collaudo sono a carico del condominio,
- i box dovranno essere di pertinenza di abitazioni poste nel raggio di 200 mt dalla costruzione,

istituendo apposito vincolo.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, del 05/10/2001 a firma di Dott. Dario CORTUCCI Notaio in Milano ai nn. 2616 di repertorio, iscritta il 09/10/2001 a Milano 2 ai nn. 25330/106907, a favore di *** DATO OSCURATO ***.

Importo ipoteca: 5.000.000 euro.

Importo capitale: 2.500.000 euro.

Durata ipoteca: 5 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, trascritta il 07/08/2008 a Milano 1 ai nn. 61766/108922, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

sequestro conservativo, trascritto il 05/03/2007 a Milano 2 ai nn. 17374/33060, a favore di ARREDO LEGNO DI SUARDI GIAN MARIO C. S.N.C. , contro C.I.S.E.P. S.P.A., f ino alla concorrenza di euro 750.000

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 177,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 179,49
Millesimi condominiali:	17,404

Ulteriori avvertenze:

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolte nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/12/1997), con atto stipulato il 20/12/1997 a firma di Dott. Ubaldo LA PORTA Notaio in Milano ai nn. 2717/1198 di repertorio, trascritto il 09/01/1998 a Milano 2 ai nn. 327/445,.

Il titolo è riferito all'area originaria censita al fg. 6 mappale 112 da cui deriva l'attuale fg 6 mappale 268, in forza di tipo mappale dell'08/03/2001 protocollo n. 126747 su cui è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente valutazione.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (proprietaria da data antecedente il ventennio fino al 20/12/1997)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione per l'esecuzione di lavori edili N. 8746 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di autorimesse interrato, ai sensi della L. 122/89, con contestuale sistemazione a verde e parcheggio pubblico a raso. Variante n. 9012 rilasciata il 12/12/2002.

In data 23/01/2024 prot. 4719 è stata depositata la segnalazione certificata di agibilità, in data 19/03/2024 il Comune prot. 180305 ha chiesto integrazioni, in data 28/06/2024 prot 40831 sono state depositate le integrazioni richiesta, così come riferito in fase di accesso atti non sono state richieste ulteriori integrazioni e il procedimento si è concluso favorevolmente.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT – varante generale al piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio comunale 13/07/2021, n. 54 e pubblicazione dell'avviso sul Bollettino ufficiale di Regione Lombardia n. 06 del 09/02/2022.

L'immobile ricade in Aree a verde urbano, piazze e spazi pubblici /privati di uso pubblico | V/VP, a verde pubblico, negli elementi costitutivi della Rete Ecologica Comunale: Aree verdi in progetto pubbliche o ad uso pubblico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di cui alla presente relazione e non sull'intero compendio immobiliare. I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio Tecnico. La scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia.

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro

120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PPDD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione e/o non rilevate sono da considerarsi già ricomprese nel valore di mercato proposto. Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto.

Fermo quanto emergente dalla presente relazione, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi eventualmente non richiamati nella relazione di stima ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all' art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985 nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita. E' diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, tramite proprio tecnico di fiducia, se i dati catastali e le schede planimetriche depositate in catasto relativi all'immobile oggetto di vendita risultano conformi allo stato di fatto, secondo la normativa catastale vigente, nonché di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge.

Tutte le pratiche necessarie alla eventuale regolarizzazione e/o alla sanatoria di eventuali difformità sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.

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 BOTTICELLI 3

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a COLOGNO MONZESE Via Botticelli 3 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 mt. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 268 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 12 mq, rendita 40,90 Euro, indirizzo catastale: VIA SANDRO BOTTICELLI n. SC, piano: piano: S1 interno: 29, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015

- Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: da nord ed in senso orario: stessa proprietà il subb. 7 e 31, corsello comune da cui si accede, stessa proprietà al sub.29; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.
superficie catastale Totale: 13 m²

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 12 Km
autobus distante 180 mt
metropolitana distante 2 Km
tangenziale distante 2 Km



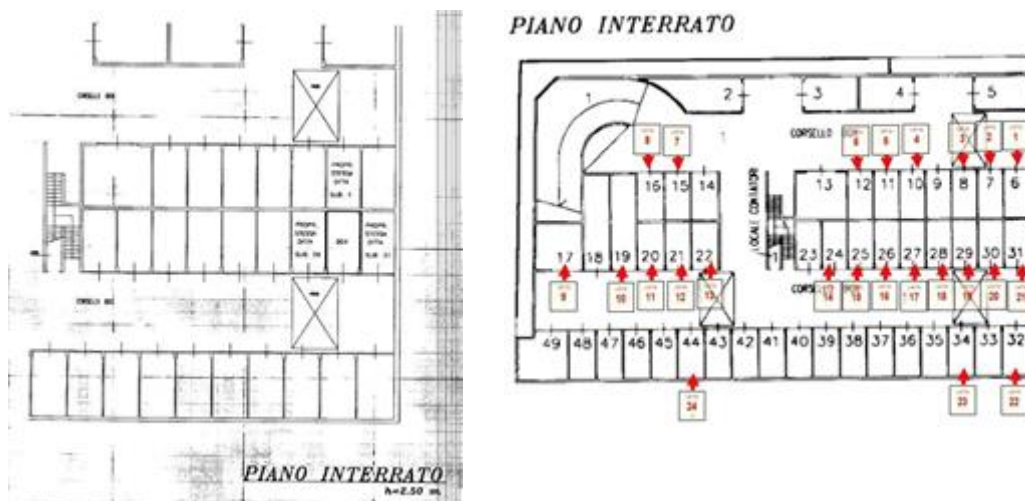
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

immobile non soggetto all'obbligo di allegazione dell'attestato energetico

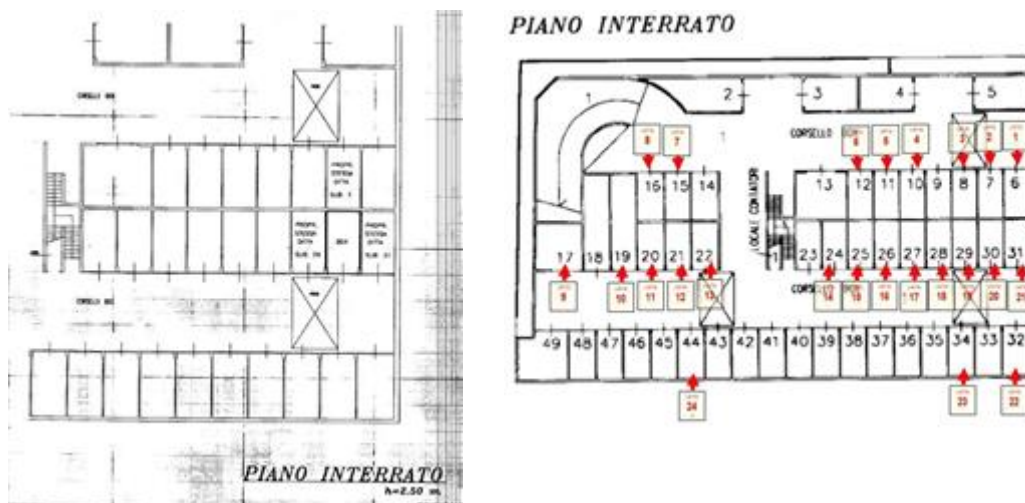


CONSISTENZA:

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
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *agenzia del territorio*

Data contratto/rilevazione: 27/09/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/111028769/?entryPoint=map>

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Gioacchino Rossini

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 8.000,00 pari a 8.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 7.200,00 pari a 7.200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/09/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/83868850/?entryPoint=map>

Descrizione: Box Singolo

Indirizzo: Via Gioacchino Rossini

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 11.000,00 pari a 11.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 9.900,00 pari a 9.900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/09/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/102584228/>

Descrizione: Box sinolo

Indirizzo: Via Amilcare Ponchielli

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 3.500,00 pari a 3.500,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 3.150,00 pari a 3.150,00 Euro/mq

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*

- sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;
- non ha eseguito alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;
 - 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);
 - L'epidemia del Nuovo Coronavirus (COVID-19), dichiarata dall'Organizzazione Mondiale della Sanità come "pandemia globale" l'11 marzo 2020, ha avuto un impatto sui mercati finanziari globali. Restrizioni e limitazioni negli spostamenti sono state implementate da molti Paesi, e riconfermate a seguito della seconda ondata di COVID-19, con successive misure di lockdown, parziali o totali, avviate a partire dall'autunno 2020.

Si segnala che i mercati si sono mostrati fortemente sensibili alle notizie diffuse dalle diverse case farmaceutiche, e centri di ricerca internazionali, relative al rilascio dei vaccini anti Covid-19 e alla campagna vaccinale in corso, con risultati estremamente promettenti.

L'attività commerciale di molti settori è stata colpita. Riteniamo che, alla data della valutazione, si possa fare minor affidamento sulle transazioni immobiliari e sui dati di mercato pregressi per esprimere un'opinione di valore. L'attuale situazione COVID-19 ci pone di fronte a circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio.

La nostra valutazione considera pertanto "un'incertezza concreta" come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global. 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. Visto l'incerto impatto futuro che COVID-19 potrebbe avere sul mercato immobiliare, si consiglia di aggiornare frequentemente la valutazione degli asset oggetto della presente.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	6.750,00
RIEPILOGO VALORI CORPO:	
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 6.750,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 6.750,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

“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 “[1].

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.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, agenzie: Gabetti – Tempocasa- Tecnocasa – Professionecasa – professionisti del settore, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi, TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano, ed inoltre: Siti online

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	0,00	0,00	6.750,00	6.750,00
				6.750,00 €	6.750,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
assenza di garanzie per vizi e conformità, obsolescenza e vetustà.	-20%	-1.350,00
		1.350,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

“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 "[1].

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.

Trattandosi di una stima finalizzata ad un fallimento si applica una riduzione del valore com'è prassi del Tribunale.

[1] International Valuation Standards IVS

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:	€. 5.400,00

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:	€. 5.400,00
---	--------------------

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - FALLIMENTARE 2/2008

LOTTO 21

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a COLOGNO MONZESE Via Botticelli 3 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 mt. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 268 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 12 mq, rendita 40,90 Euro, indirizzo catastale: VIA SANDRO BOTTICELLI n. SC, piano: piano: S1 interno: 30, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: da nord ed in senso orario: stessa proprietà al sub. 6, terrapieno, corsello comune da cui si accede, stessa proprietà al sub. 30; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.
superficie catastale Totale: 14 m²

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.400,00
Data della valutazione:	23/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

.
in fase di sopralluogo non è stato possibile accedere al bene

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La stima viene effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù, pesi e privilegi e qui riportati ove trascritti, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente in forza dei titoli di acquisto citati

per tutti i patti e atti in essi citati o richiamati che nella partecipazione all'asta si hanno per letteralmente accettati il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel Certificato Notarile art.567 comma 2 c.p.c. a cui si rimanda per la completezza delle formalità.

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato.

Si riporta per esteso il paragrafo del certificato notarile a cui si rimanda: "Atto unilaterale d'obbligo stipulato il 07/07/1999 a firma di Dott. Ubaldo LAPORTA Notaio in Milano ai nn. 7026 di repertorio, trascritto il 25/07/1999 a Milano 2 ai nn. 48613/70887 con cui la società fallita si è obbligata a vendere i boxes realizzati a persone, proprietarie di immobili destinati a residenza o altri usi compresi nel raggio di 200 metri dagli accessi dell'intervento e disponibili ad istituire vincoli di pertinenzialità con immobile di proprietà; inoltre i boxes non potranno essere ceduti separatamente dall'appartamento di pertinenza. In caso contrario i relativi atti di cessione risulteranno nulli.

Con convenzione in autentica Notaio CORTUCCI Dario in data 23/10/2002 rep. 3928 registrata e trascritta a Milano 2 in data 04/11/2002 ai nn. 79957/137588 la società fallita ha integrato il citato atto unilaterale d'obbligo obbligandosi:

- alla gestione ed all'uso pubblico dell'area superficiaria adibita a verde pubblico, consentendo l'utilizzo della stessa a chiunque e garantendo l'apertura al pubblico tutti i giorni;
- alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area per 90 (novanta) anni dalla data del collaudo, nonché a provvedere alla pulizia e decoro della struttura stessa. Con detto atto è stata costituita servitù a passo sull'area ad uso pubblico, per 'area evidenziata con bordo blu, nella planimetria allegata alla delibera del 24 giugno 2002 sotto il n. 3. La servitù costituita è volta a regolare il solo passaggio lungo il vialetto perdonale, dalle scale di servizio di accesso ai box interrati, all'eventuale cancello di ingresso all'area privata del condominio di via Don Luigi Sturzo n. 9.

Nota bene: ai sensi della Deliberazione di C.C. n. 25 del 30/03/2017 "per tutti gli interventi realizzati nell'ambito dei P.U.P., i vincoli di pertinenzialità sono da riferirsi estesi a tutto il territorio comunale, venendo meno l'obbligo della distanza massima di 200 metri originariamente imposta dalla normativa di settore

"La proprietà dei parcheggi può essere trasferita, anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali, solo con contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso comune di Cologno Monzese."

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:

impegnativa di asservimento ad uso pubblico del giardino in soprasuolo, stipulata il 07/07/1999 a firma di Notaio Ubaldo LAPORTA ai nn. 7026/3555 di repertorio, registrata il 13/07/1999 a Milano, a favore del *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Si rimanda all'allegato clausole, obblighi e vincoli tra cui:

- i lavori di manutenzione dello scolmatore sono a carico del condominio,
- i lavori di manutenzione del giardino per 90 anni dalla data di avvenuto collaudo sono a carico del condominio,
- i box dovranno essere di pertinenza di abitazioni poste nel raggio di 200 mt dalla costruzione, istituendo apposito vincolo.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, del 05/10/2001 a firma di Dott. Dario CORTUCCI Notaio in Milano ai nn. 2616 di repertorio, iscritta il 09/10/2001 a Milano 2 ai nn. 25330/106907, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 5.000.000 euro.

Importo capitale: 2.500.000 euro.

Durata ipoteca: 5 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, trascritta il 07/08/2008 a Milano 1 ai nn. 61766/108922, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

sequestro conservativo, trascritto il 05/03/2007 a Milano 2 ai nn. 17374/33060, a favore di ARREDO LEGNO DI SUARDI GIAN MARIO C. S.N.C. , contro C.I.S.E.P. S.P.A., f ino alla concorrenza di euro 750.000

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 177,29
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 326,43
Millesimi condominiali:	17,432

Ulteriori avvertenze:

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolute nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/12/1997), con atto stipulato il 20/12/1997 a firma di Dott. Ubaldo LA PORTA Notaio in Milano ai nn. 2717/1198 di repertorio, trascritto il 09/01/1998 a Milano 2 ai nn. 327/445,.

Il titolo è riferito all'area originaria censita al fg. 6 mappale 112 da cui deriva l'attuale fg 6 mappale 268, in forza di tipo mappale dell'08/03/2001 protocollo n. 126747 su cui è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente valutazione.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (proprietaria da data antecedente il ventennio fino al

20/12/1997)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione per l'esecuzione di lavori edili N. 8746 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di autorimesse interrato, ai sensi della L. 122/89, con contestuale sistemazione a verde e parcheggio pubblico a raso. Variante n. 9012 rilasciata il 12/12/2002.

In data 23/01/2024 prot. 4719 è stata depositata la segnalazione certificata di agibilità, in data 19/03/2024 il Comune prot. 180305 ha chiesto integrazioni, in data 28/06/2024 prot 40831 sono state depositate le integrazioni richiesta, così come riferito in fase di accesso atti non sono state richieste ulteriori integrazioni e il procedimento si è concluso favorevolmente.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT – variante generale al piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio comunale 13/07/2021, n. 54 e pubblicazione dell'avviso sul Bollettino ufficiale di Regione Lombardia n. 06 del 09/02/2022.

L'immobile ricade in Aree a verde urbano, piazze e spazi pubblici /privati di uso pubblico | V/VP, a verde pubblico, negli elementi costitutivi della Rete Ecologica Comunale: Aree verdi in progetto pubbliche o ad uso pubblico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di cui alla presente relazione e non sull'intero compendio immobiliare. I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio Tecnico. La scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia.

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impianistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere,

sicurezza, smaltimento alle PPDD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione e/o non rilevate sono da considerarsi già ricomprese nel valore di mercato proposto. Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto.

Fermo quanto emergente dalla presente relazione, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi eventualmente non richiamati nella relazione di stima ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all' art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985 nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita. E' diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, tramite proprio tecnico di fiducia, se i dati catastali e le schede planimetriche depositate in catasto relativi all'immobile oggetto di vendita risultano conformi allo stato di fatto, secondo la normativa catastale vigente, nonché di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge.

Tutte le pratiche necessarie alla eventuale regolarizzazione e/o alla sanatoria di eventuali difformità sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.

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 BOTTICELLI 3

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a COLOGNO MONZESE Via Botticelli 3 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 mt. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 268 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 12 mq, rendita 40,90 Euro, indirizzo catastale: VIA SANDRO BOTTICELLI n. SC, piano: piano: S1 interno: 30, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: da nord ed in senso orario: stessa proprietà al sub. 6, terrapieno, corsello comune da cui si accede, stessa proprietà al sub. 30; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.
superficie catastale Totale: 14 m²

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 12 Km
autobus distante 180 mt
metropolitana distante 2 Km
tangenziale distante 2 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

immobile non soggetto all'obbligo di allegazione dell'attestato energetico

PIANO INTERRATO

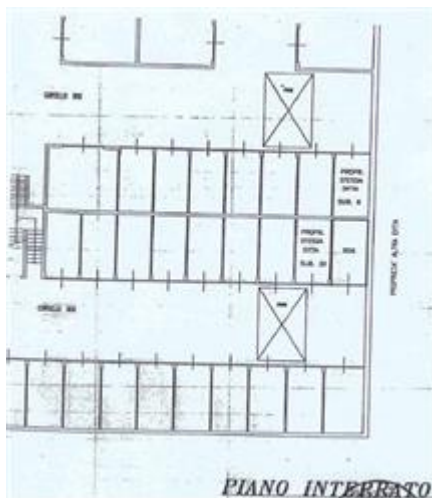


CONSISTENZA:

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
Totale:	0,00		0,00



PIANO INTERRATO



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *agenzia del territorio*

Data contratto/rilevazione: 27/09/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/111028769/?entryPoint=map>

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Gioacchino Rossini

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 8.000,00 pari a 8.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 7.200,00 pari a 7.200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/09/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/83868850/?entryPoint=map>

Descrizione: Box Singolo

Indirizzo: Via Gioacchino Rossini

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 11.000,00 pari a 11.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 9.900,00 pari a 9.900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/09/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/102584228/>

Descrizione: Box sinolo

Indirizzo: Via Amilcare Ponchielli

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 3.500,00 pari a 3.500,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 3.150,00 pari a 3.150,00 Euro/mq

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*

- sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;
- non ha eseguito alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;
 - 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);
 - L'epidemia del Nuovo Coronavirus (COVID-19), dichiarata dall'Organizzazione Mondiale della Sanità come "pandemia globale" l'11 marzo 2020, ha avuto un impatto sui mercati finanziari globali. Restrizioni e limitazioni negli spostamenti sono state implementate da molti Paesi, e riconfermate a seguito della seconda ondata di COVID-19, con successive misure di lockdown, parziali o totali, avviate a partire dall'autunno 2020.

Si segnala che i mercati si sono mostrati fortemente sensibili alle notizie diffuse dalle diverse case farmaceutiche, e centri di ricerca internazionali, relative al rilascio dei vaccini anti Covid-19 e alla campagna vaccinale in corso, con risultati estremamente promettenti.

L'attività commerciale di molti settori è stata colpita. Riteniamo che, alla data della valutazione, si possa fare minor affidamento sulle transazioni immobiliari e sui dati di mercato pregressi per esprimere un'opinione di valore. L'attuale situazione COVID-19 ci pone di fronte a circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio.

La nostra valutazione considera pertanto "un'incertezza concreta" come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global. 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. Visto l'incerto impatto futuro che COVID-19 potrebbe avere sul mercato immobiliare, si consiglia di aggiornare frequentemente la valutazione degli asset oggetto della presente.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	6.750,00
RIEPILOGO VALORI CORPO:	
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 6.750,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 6.750,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

“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 “[1].

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.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, agenzie: Gabetti – Tempocasa- Tecnocasa – Professionecasa – professionisti del settore, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi, TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano, ed inoltre: Siti online

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	0,00	0,00	6.750,00	6.750,00
				6.750,00 €	6.750,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
assenza di garanzie per vizi e conformità, obsolescenza e vetustà.	-20%	-1.350,00
		1.350,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 5.400,00**

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:	€. 5.400,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - FALLIMENTARE 2/2008

LOTTO 22

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a COLOGNO MONZESE Via Botticelli 3 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 mt. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 268 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 14 mq, rendita 47,72 Euro, indirizzo catastale: VIA SANDRO BOTTICELLI n. SC, piano: piano: S1 interno: 48;, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: da nord ed in senso orario: corsello comune da cui si accede, terrapieno su due lati, alta proprietà al sub. 33; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.
superficie catastale Totale: 16 m²

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.400,00
Data della valutazione:	23/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

.
in fase di sopralluogo non è stato possibile accedere al bene

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La stima viene effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù, pesi e privilegi e qui riportati ove trascritti, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente in forza dei titoli di acquisto citati

per tutti i patti e atti in essi citati o richiamati che nella partecipazione all'asta si hanno per letteralmente accettati il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel Certificato Notarile art.567 comma 2 c.p.c. a cui si rimanda per la completezza delle formalità.

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato.

Si riporta per esteso il paragrafo del certificato notarile a cui si rimanda: "Atto unilaterale d'obbligo stipulato il 07/07/1999 a firma di Dott. Ubaldo LAPORTA Notaio in Milano ai nn. 7026 di repertorio, trascritto il 25/07/1999 a Milano 2 ai nn. 48613/70887 con cui la società fallita si è obbligata a vendere i boxes realizzati a persone, proprietarie di immobili destinati a residenza o altri usi compresi nel raggio di 200 metri dagli accessi dell'intervento e disponibili ad istituire vincoli di pertinenzialità con immobile di proprietà; inoltre i boxes non potranno essere ceduti separatamente dall'appartamento di pertinenza. In caso contrario i relativi atti di cessione risulteranno nulli.

Con convenzione in autentica Notaio CORTUCCI Dario in data 23/10/2002 rep. 3928 registrata e trascritta a Milano 2 in data 04/11/2002 ai nn. 79957/137588 la società fallita ha integrato il citato atto unilaterale d'obbligo obbligandosi:

- alla gestione ed all'uso pubblico dell'area superficiaria adibita a verde pubblico, consentendo l'utilizzo della stessa a chiunque e garantendo l'apertura al pubblico tutti i giorni;
- alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area per 90 (novanta) anni dalla data del collaudo, nonché a provvedere alla pulizia e decoro della struttura stessa. Con detto atto è stata costituita servitù a passo sull'area ad uso pubblico, per 'area evidenziata con bordo blu, nella planimetria allegata alla delibera del 24 giugno 2002 sotto il n. 3. La servitù costituita è volta a regolare il solo passaggio lungo il vialetto perdonale, dalle scale di servizio di accesso ai box interrati, all'eventuale cancello di ingresso all'area privata del condominio di via Don Luigi Sturzo n. 9.

Nota bene: ai sensi della Deliberazione di C.C. n. 25 del 30/03/2017 "per tutti gli interventi realizzati nell'ambito dei P.U.P., i vincoli di pertinenzialità sono da riferirsi estesi a tutto il territorio comunale, venendo meno l'obbligo della distanza massima di 200 metri originariamente imposta dalla normativa di settore

"La proprietà dei parcheggi può essere trasferita, anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali, solo con contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso comune di Cologno Monzese."

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:

impegnativa di asservimento ad uso pubblico del giardino in soprasuolo, stipulata il 07/07/1999 a firma di Notaio Ubaldo LAPORTA ai nn. 7026/3555 di repertorio, registrata il 13/07/1999 a Milano, a favore del *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Si rimanda all'allegato clausole, obblighi e vincoli tra cui:

- i lavori di manutenzione dello scolmatore sono a carico del condominio,
- i lavori di manutenzione del giardino per 90 anni dalla data di avvenuto collaudo sono a carico del condominio,
- i box dovranno essere di pertinenza di abitazioni poste nel raggio di 200 mt dalla costruzione, istituendo apposito vincolo.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, del 05/10/2001 a firma di Dott. Dario CORTUCCI Notaio in Milano ai nn. 2616 di repertorio, iscritta il 09/10/2001 a Milano 2 ai nn. 25330/106907, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 5.000.000 euro.

Importo capitale: 2.500.000 euro.

Durata ipoteca: 5 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, trascritta il 07/08/2008 a Milano 1 ai nn. 61766/108922, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

sequestro conservativo, trascritto il 05/03/2007 a Milano 2 ai nn. 17374/33060, a favore di ARREDO LEGNO DI SUARDI GIAN MARIO C. S.N.C. , contro C.I.S.E.P. S.P.A., f ino alla concorrenza di euro 750.000

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 206,19
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 731,32
Millesimi condominiali:	20,274

Ulteriori avvertenze:

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolute nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/12/1997), con atto stipulato il 20/12/1997 a firma di Dott. Ubaldo LA PORTA Notaio in Milano ai nn. 2717/1198 di repertorio, trascritto il 09/01/1998 a Milano 2 ai nn. 327/445,.

Il titolo è riferito all'area originaria censita al fg. 6 mappale 112 da cui deriva l'attuale fg 6 mappale 268, in forza di tipo mappale dell'08/03/2001 protocollo n. 126747 su cui è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente valutazione.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (proprietaria da data antecedente il ventennio fino al

20/12/1997)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione per l'esecuzione di lavori edili N. 8746 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di autorimesse interrate, ai sensi della L. 122/89, con contestuale sistemazione a verde e parcheggio pubblico a raso. Variante n. 9012 rilasciata il 12/12/2002.

In data 23/01/2024 prot. 4719 è stata depositata la segnalazione certificata di agibilità, in data 19/03/2024 il Comune prot. 180305 ha chiesto integrazioni, in data 28/06/2024 prot 40831 sono state depositate le integrazioni richiesta, così come riferito in fase di accesso atti non sono state richieste ulteriori integrazioni e il procedimento si è concluso favorevolmente.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT – varante generale al piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio comunale 13/07/2021, n. 54 e pubblicazione dell'avviso sul Bollettino ufficiale di Regione Lombardia n. 06 del 09/02/2022.

L'immobile ricade in Aree a verde urbano, piazze e spazi pubblici /privati di uso pubblico | V/VP, a verde pubblico, negli elementi costitutivi della Rete Ecologica Comunale: Aree verdi in progetto pubbliche o ad uso pubblico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di cui alla presente relazione e non sull'intero compendio immobiliare. I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio Tecnico. La scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia.

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impianistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere,

sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione e/o non rilevate sono da considerarsi già ricomprese nel valore di mercato proposto. Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto.

Fermo quanto emergente dalla presente relazione, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi eventualmente non richiamati nella relazione di stima ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all' art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985 nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita. E' diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, tramite proprio tecnico di fiducia, se i dati catastali e le schede planimetriche depositate in catasto relativi all'immobile oggetto di vendita risultano conformi allo stato di fatto, secondo la normativa catastale vigente, nonché di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge.

Tutte le pratiche necessarie alla eventuale regolarizzazione e/o alla sanatoria di eventuali difformità sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.

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 BOTTICELLI 3

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a COLOGNO MONZESE Via Botticelli 3 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 mt. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 268 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 14 mq, rendita 47,72 Euro, indirizzo catastale: VIA SANDRO BOTTICELLI n. SC, piano: piano: S1 interno: 48;, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: da nord ed in senso orario: corsello comune da cui si accede, terrapieno su due lati, alta proprietà al sub. 33; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.
superficie catastale Totale: 16 m²

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 12 Km
autobus distante 180 mt
metropolitana distante 2 Km
tangenziale distante 2 Km

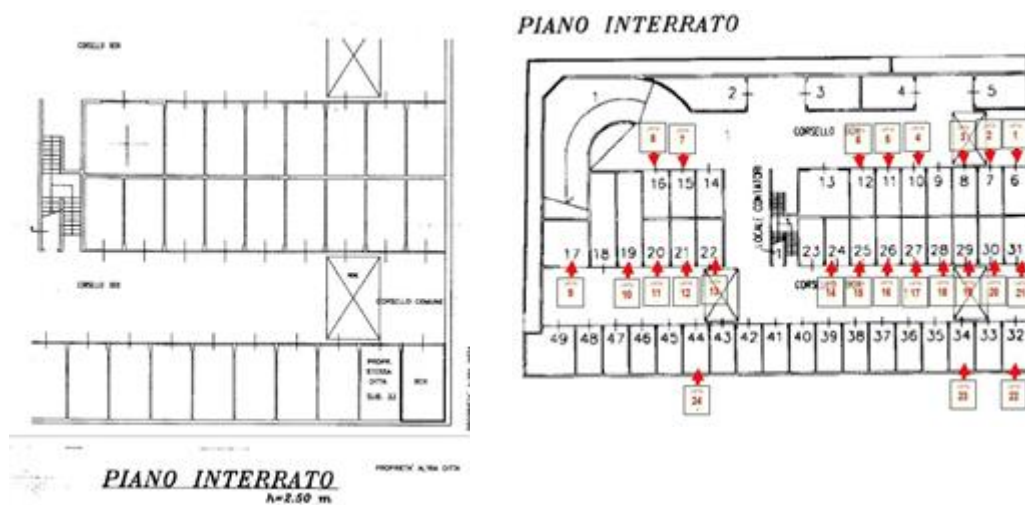


QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

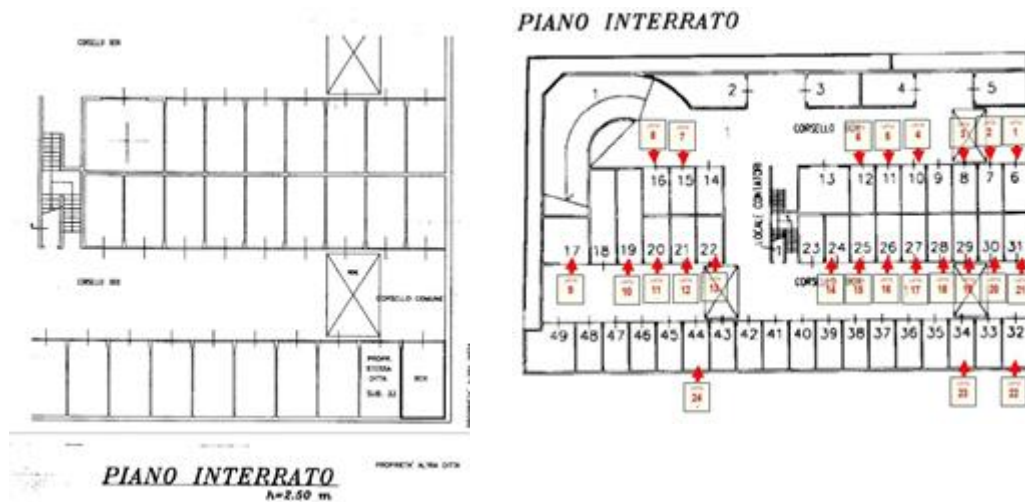


CONSISTENZA:

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
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *agenzia del territorio*

Data contratto/rilevazione: 27/09/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/111028769/?entryPoint=map>

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Gioacchino Rossini

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 8.000,00 pari a 8.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 7.200,00 pari a 7.200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/09/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/83868850/?entryPoint=map>

Descrizione: Box Singolo

Indirizzo: Via Gioacchino Rossini

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 11.000,00 pari a 11.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 9.900,00 pari a 9.900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/09/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/102584228/>

Descrizione: Box sinolo

Indirizzo: Via Amilcare Ponchielli

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 3.500,00 pari a 3.500,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 3.150,00 pari a 3.150,00 Euro/mq

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*

- sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;
- non ha eseguito alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;
 - 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);
 - L'epidemia del Nuovo Coronavirus (COVID-19), dichiarata dall'Organizzazione Mondiale della Sanità come "pandemia globale" l'11 marzo 2020, ha avuto un impatto sui mercati finanziari globali. Restrizioni e limitazioni negli spostamenti sono state implementate da molti Paesi, e riconfermate a seguito della seconda ondata di COVID-19, con successive misure di lockdown, parziali o totali, avviate a partire dall'autunno 2020.

Si segnala che i mercati si sono mostrati fortemente sensibili alle notizie diffuse dalle diverse case farmaceutiche, e centri di ricerca internazionali, relative al rilascio dei vaccini anti Covid-19 e alla campagna vaccinale in corso, con risultati estremamente promettenti.

L'attività commerciale di molti settori è stata colpita. Riteniamo che, alla data della valutazione, si possa fare minor affidamento sulle transazioni immobiliari e sui dati di mercato pregressi per esprimere un'opinione di valore. L'attuale situazione COVID-19 ci pone di fronte a circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio.

La nostra valutazione considera pertanto "un'incertezza concreta" come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global. 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. Visto l'incerto impatto futuro che COVID-19 potrebbe avere sul mercato immobiliare, si consiglia di aggiornare frequentemente la valutazione degli asset oggetto della presente.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **6.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 6.750,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 6.750,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

“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 "[1].

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.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, agenzie: Gabetti – Tempocasa- Tecnocasa – Professionecasa – professionisti del settore, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi, TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano, ed inoltre: Siti online

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	0,00	0,00	6.750,00	6.750,00
				6.750,00 €	6.750,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
assenza di garanzie per vizi e conformità, obsolescenza e vetustà.	-20%	-1.350,00
		1.350,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 5.400,00**

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:	€. 5.400,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - FALLIMENTARE 2/2008

LOTTO 23

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

box singolo a COLOGNO MONZESE Via Botticelli 3 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 mt. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 268 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 13 mq, rendita 44,31 Euro, indirizzo catastale: VIA SANDRO BOTTICELLI n. SC, piano: piano: S1 interno: 46, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: da nord ed in senso orario: corsetto comune da cui si accede, altra proprietà al sub. 33, terrapieno, alta proprietà al sub. 35; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.
superficie catastale Totale: 14 m²

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.400,00
Data della valutazione:	23/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

.
in fase di sopralluogo non è stato possibile accedere al bene

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La stima viene effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù, pesi e privilegi e qui riportati ove

trascritti, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente in forza dei titoli di acquisto citati per tutti i patti e atti in essi citati o richiamati che nella partecipazione all'asta si hanno per letteralmente accettati il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel Certificato Notarile art.567 comma 2 c.p.c. a cui si rimanda per la completezza delle formalità.

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato.

Si riporta per esteso il paragrafo del certificato notarile a cui si rimanda: "Atto unilaterale d'obbligo stipulato il 07/07/1999 a firma di Dott. Ubaldo LAPORTA Notaio in Milano ai nn. 7026 di repertorio, trascritto il 25/07/1999 a Milano 2 ai nn. 48613/70887 con cui la società fallita si è obbligata a vendere i boxes realizzati a persone, proprietarie di immobili destinati a residenza o altri usi compresi nel raggio di 200 metri dagli accessi dell'intervento e disponibili ad istituire vincoli di pertinenzialità con immobile di proprietà; inoltre i boxes non potranno essere ceduti separatamente dall'appartamento di pertinenza. In caso contrario i relativi atti di cessione risulteranno nulli.

Con convenzione in autentica Notaio CORTUCCI Dario in data 23/10/2002 rep. 3928 registrata e trascritta a Milano 2 in data 04/11/2002 ai nn. 79957/137588 la società fallita ha integrato il citato atto unilaterale d'obbligo obbligandosi:

- alla gestione ed all'uso pubblico dell'area superficiaria adibita a verde pubblico, consentendo l'utilizzo della stessa a chiunque e garantendo l'apertura al pubblico tutti i giorni;
- alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area per 90 (novanta) anni dalla data del collaudo, nonché a provvedere alla pulizia e decoro della struttura stessa. Con detto atto è stata costituita servitù a passo sull'area ad uso pubblico, per 'area evidenziata con bordo blu, nella planimetria allegata alla delibera del 24 giugno 2002 sotto il n. 3. La servitù costituita è volta a regolare il solo passaggio lungo il vialetto perdonale, dalle scale di servizio di accesso ai box interrati, all'eventuale cancello di ingresso all'area privata del condominio di via Don Luigi Sturzo n. 9.

Nota bene: ai sensi della Deliberazione di C.C. n. 25 del 30/03/2017 "per tutti gli interventi realizzati nell'ambito dei P.U.P., i vincoli di pertinenzialità sono da riferirsi estesi a tutto il territorio comunale, venendo meno l'obbligo della distanza massima di 200 metri originariamente imposta dalla normativa di settore

"La proprietà dei parcheggi può essere trasferita, anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali, solo con contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso comune di Cologno Monzese."

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:

impegnativa di asservimento ad uso pubblico del giardino in soprasuolo, stipulata il 07/07/1999 a firma di Notaio Ubaldo LAPORTA ai nn. 7026/3555 di repertorio, registrata il 13/07/1999 a Milano, a favore del *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Si rimanda all'allegato clausole, obblighi e vincoli tra cui:

- i lavori di manutenzione dello scolmatore sono a carico del condominio,
- i lavori di manutenzione del giardino per 90 anni dalla data di avvenuto collaudo sono a carico del condominio,
- i box dovranno essere di pertinenza di abitazioni poste nel raggio di 200 mt dalla costruzione,

istituendo apposito vincolo.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, del 05/10/2001 a firma di Dott. Dario CORTUCCI Notaio in Milano ai nn. 2616 di repertorio, iscritta il 09/10/2001 a Milano 2 ai nn. 25330/106907, a favore di *** DATO OSCURATO ***.

Importo ipoteca: 5.000.000 euro.

Importo capitale: 2.500.000 euro.

Durata ipoteca: 5 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, trascritta il 07/08/2008 a Milano 1 ai nn. 61766/108922, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

sequestro conservativo, trascritto il 05/03/2007 a Milano 2 ai nn. 17374/33060, a favore di ARREDO LEGNO DI SUARDI GIAN MARIO C. S.N.C. , contro C.I.S.E.P. S.P.A., f fino alla concorrenza di euro 750.000

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 191,82
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 1.557,45
Millesimi condominiali:	18,861

Ulteriori avvertenze:

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolte nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La stima viene effettuata **a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di **tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù, pesi e privilegi e qui riportati ove trascritti**, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente in forza dei titoli di acquisto citati per tutti i patti e atti in essi citati o richiamati che nella partecipazione all'asta si hanno per letteralmente accettati il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel Certificato Notarile art.567 comma 2 c.p.c. a cui si rimanda per la completezza delle formalità.

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/12/1997), con atto stipulato il 20/12/1997 a firma di Dott. Ubaldo LA PORTA Notaio in Milano ai nn. 2717/1198 di repertorio, trascritto il 09/01/1998 a Milano 2 ai nn. 327/445,.

Il titolo è riferito all'area originaria censita al fg. 6 mappale 112 da cui deriva l'attuale fg 6 mappale 268, in forza di tipo mappale dell'08/03/2001 protocollo n. 126747 su cui è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente valutazione.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (proprietaria da data antecedente il ventennio fino al 20/12/1997)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione per l'esecuzione di lavori edili N. 8746 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di autorimesse interrato, ai sensi della L. 122/89, con contestuale sistemazione a verde e parcheggio pubblico a raso. Variante n. 9012 rilasciata il 12/12/2002.

In data 23/01/2024 prot. 4719 è stata depositata la segnalazione certificata di agibilità, in data 19/03/2024 il Comune prot. 180305 ha chiesto integrazioni, in data 28/06/2024 prot 40831 sono state depositate le integrazioni richiesta, così come riferito in fase di accesso atti non sono state richieste ulteriori integrazioni e il procedimento si è concluso favorevolmente.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT – varante generale al piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio comunale 13/07/2021, n. 54 e pubblicazione dell'avviso sul Bollettino ufficiale di Regione Lombardia n. 06 del 09/02/2022.

L'immobile ricade in Aree a verde urbano, piazze e spazi pubblici /privati di uso pubblico | V/VP, a verde pubblico, negli elementi costitutivi della Rete Ecologica Comunale: Aree verdi in progetto pubbliche o ad uso pubblico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di cui alla presente relazione e non sull'intero compendio immobiliare. I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio Tecnico. La scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia.

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i

dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione e/o non rilevate sono da considerarsi già ricomprese nel valore di mercato proposto. Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto.

Fermo quanto emergente dalla presente relazione, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi eventualmente non richiamati nella relazione di stima ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all' art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985 nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita. E' diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, tramite proprio tecnico di fiducia, se i dati catastali e le schede planimetriche depositate in catasto relativi all'immobile oggetto di vendita risultano conformi allo stato di fatto, secondo la normativa catastale vigente, nonché di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge.

Tutte le pratiche necessarie alla eventuale regolarizzazione e/o alla sanatoria di eventuali difformità sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.

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 BOTTICELLI 3

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a COLOGNO MONZESE Via Botticelli 3 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 mt. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 268 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 13 mq, rendita 44,31 Euro, indirizzo catastale: VIA SANDRO BOTTICELLI n. SC, piano: piano: S1 interno: 46, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: da nord ed in senso orario: corsello comune da cui si accede, altra proprietà al sub. 33, terrapieno, alta proprietà al sub. 35; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

superficie catastale Totale: 14 m²

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 12 Km
 autobus distante 180 mt
 metropolitana distante 2 Km
 tangenziale distante 2 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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*

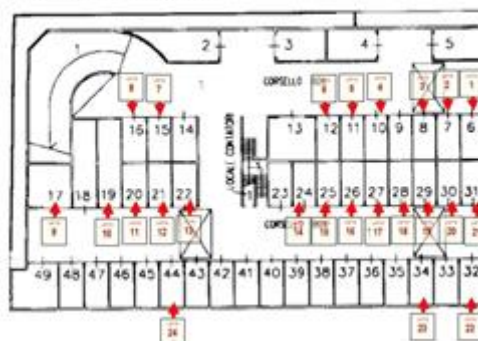
descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



PIANO INTERRATO



PIANO INTERRATO



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *agenzia del territorio*

Data contratto/rilevazione: *27/09/2021*

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/111028769/?entryPoint=map>

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Gioacchino Rossini

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 8.000,00 pari a 8.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 7.200,00 pari a 7.200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/09/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/83868850/?entryPoint=map>

Descrizione: Box Singolo

Indirizzo: Via Gioacchino Rossini

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 11.000,00 pari a 11.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 9.900,00 pari a 9.900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/09/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/102584228/>

Descrizione: Box sinolo

Indirizzo: Via Amilcare Ponchielli

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 3.500,00 pari a 3.500,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 3.150,00 pari a 3.150,00 Euro/mq

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 sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;*

- non ha eseguito alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;
- 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);*
- *L'epidemia del Nuovo Coronavirus (COVID-19), dichiarata dall'Organizzazione Mondiale della Sanità come "pandemia globale" l'11 marzo 2020, ha avuto un impatto sui mercati finanziari globali. Restrizioni e limitazioni negli spostamenti sono state implementate da molti Paesi, e riconfermate a seguito della seconda ondata di COVID-19, con successive misure di lockdown, parziali o totali, avviate a partire dall'autunno 2020.*

Si segnala che i mercati si sono mostrati fortemente sensibili alle notizie diffuse dalle diverse case farmaceutiche, e centri di ricerca internazionali, relative al rilascio dei vaccini anti Covid-19 e alla campagna vaccinale in corso, con risultati estremamente promettenti.

L'attività commerciale di molti settori è stata colpita. Riteniamo che, alla data della valutazione, si possa fare minor affidamento sulle transazioni immobiliari e sui dati di mercato pregressi per esprimere un'opinione di valore. L'attuale situazione COVID-19 ci pone di fronte a circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio.

La nostra valutazione considera pertanto "un'incertezza concreta" come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global. 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. Visto l'incerto impatto futuro che COVID-19 potrebbe avere sul mercato immobiliare, si consiglia di aggiornare frequentemente la valutazione degli asset oggetto della presente.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **6.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.750,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

“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 “[1].

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.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, agenzie: Gabetti – Tempocasa- Tecnocasa – Professionecasa – professionisti del settore, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi, TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano, ed inoltre: Siti online

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	0,00	0,00	6.750,00	6.750,00
				6.750,00 €	6.750,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
assenza di garanzie per vizi e conformità, obsolescenza e vetustà.	-20%	-1.350,00
		1.350,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 5.400,00**

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:	€. 5.400,00

data 23/07/2024

il tecnico incaricato
Arch. Raffaella Ferrara

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - FALLIMENTARE 2/2008

LOTTO 24

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

box singolo a COLOGNO MONZESE Via Botticelli 3 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 mt. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 268 sub. 44 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 13 mq, rendita 44,31 Euro, indirizzo catastale: VIA SANDRO BOTTICELLI n. SC, piano: piano: S1 interno: 36, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: da nord ed in senso orario: corsetto comune da cui si accede, altra proprietà al sub. 43, terrapieno , alta proprietà al sub. 45; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.
superficie catastale Totale: 14 m²

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 0 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.400,00
Data della valutazione:	01/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

.
in fase di sopralluogo non è stato possibile accedere al bene

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La stima viene effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si

trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù, pesi e privilegi e qui riportati ove trascritti, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente in forza dei titoli di acquisto citati per tutti i patti e atti in essi citati o richiamati che nella partecipazione all'asta si hanno per letteralmente accettati il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel Certificato Notarile art.567 comma 2 c.p.c. a cui si rimanda per la completezza delle formalità.

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato.

Si riporta per esteso il paragrafo del certificato notarile a cui si rimanda: "Atto unilaterale d'obbligo stipulato il 07/07/1999 a firma di Dott. Ubaldo LAPORTA Notaio in Milano ai nn. 7026 di repertorio, trascritto il 25/07/1999 a Milano 2 ai nn. 48613/70887 con cui la società fallita si è obbligata a vendere i boxes realizzati a persone, proprietarie di immobili destinati a residenza o altri usi compresi nel raggio di 200 metri dagli accessi dell'intervento e disponibili ad istituire vincoli di pertinenzialità con immobile di proprietà; inoltre i boxes non potranno essere ceduti separatamente dall'appartamento di pertinenza. In caso contrario i relativi atti di cessione risulteranno nulli.

Con convenzione in autentica Notaio CORTUCCI Dario in data 23/10/2002 rep. 3928 registrata e trascritta a Milano 2 in data 04/11/2002 ai nn. 79957/137588 la società fallita ha integrato il citato atto unilaterale d'obbligo obbligandosi:

- alla gestione ed all'uso pubblico dell'area superficiaria adibita a verde pubblico, consentendo l'utilizzo della stessa a chiunque e garantendo l'apertura al pubblico tutti i giorni;
- alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area per 90 (novanta) anni dalla data del collaudo, nonché a provvedere alla pulizia e decoro della struttura stessa. Con detto atto è stata costituita servitù a passo sull'area ad uso pubblico, per 'area evidenziata con bordo blu, nella planimetria allegata alla delibera del 24 giugno 2002 sotto il n. 3. La servitù costituita e volta a regolare il solo passaggio lungo il vialetto perdonale, dalle scale di servizio di accesso ai box interrati, all'eventuale cancello di ingresso all'area privata del condominio di via Don Luigi Sturzo n. 9.

Nota bene: ai sensi della Deliberazione di C.C. n. 25 del 30/03/2017 "per tutti gli interventi realizzati nell'ambito dei P.U.P., i vincoli di pertinenzialità sono da riferirsi estesi a tutto il territorio comunale, venendo meno l'obbligo della distanza massima di 200 metri originariamente imposta dalla normativa di settore

"La proprietà dei parcheggi può essere trasferita, anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali, solo con contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso comune di Cologno Monzese."

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:

iimpegnativa di asservimento ad uso pubblico del giardino in soprasuolo, stipulata il 07/07/1999 a firma di Notaio Ubaldo LAPORTA ai nn. 7026/3555 di repertorio, registrata il 13/07/1999 a Milano , a favore del *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** .

Si rimanda all'allegato clausole, obblighi e vincoli tra cui:

- i lavori di manutenzione dello scolmatore sono a carico del condominio,
- i lavori di manutenzione del giardino per 90 anni dalla data di avvenuto collaudo sono a carico del condominio,

- i box dovranno essere di pertinenza di abitazioni poste nel raggio di 200 mt dalla costruzione, istituendo apposito vincolo.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/10/2001 a firma di Dott. Dario CORTUCCI Notaio in Milano ai nn. 2616 di repertorio, iscritta il 09/10/2001 a Milano 2 ai nn. 25330/106907, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 5.000.000 euro.

Importo capitale: 2.500.000 euro.

Durata ipoteca: 5 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, trascritta il 07/08/2008 a Milano 1 ai nn. 61766/108922, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

sequestro conservativo, trascritto il 05/03/2007 a Milano 2 ai nn. 17374/33060, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , f ino alla concorrenza di euro 750.000

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 191,82
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 1.557,45
Millesimi condominiali:	18,861

Ulteriori avvertenze:

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolte nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La stima viene effettuata **a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di **tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù, pesi e privilegi e qui riportati ove trascritti**, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente in forza dei titoli di acquisto citati per tutti i patti e atti in essi citati o richiamati che nella partecipazione all'asta si hanno per letteralmente accettati il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel Certificato Notarile art.567 comma 2 c.p.c. a cui si rimanda per la completezza delle formalità.

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di

provenienza che qui si intende integralmente riportato.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/12/1997), con atto stipulato il 20/12/1997 a firma di Dott. Ubaldo LA PORTA Notaio in Milano ai nn. 2717/1198 di repertorio, trascritto il 09/01/1998 a Milano 2 ai nn. 327/445.

Il titolo è riferito solamente a all'area originaria censita al fg. 6 mappale 112 da cui deriva l'attuale fg 6 mappale 268, in forza di tipo mappale dell'08/03/2001 protocollo n. 126747 su cui è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente valutazione.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (proprietaria da data antecedente il ventennio fino al 20/12/1997)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione per l'esecuzione di lavori edili N. 8746 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** per lavori di realizzazione di autorimesse interrate, ai sensi della L. 122/89, con contestuale sistemazione a verde e parcheggio pubblico a raso. Variante n. 9012 rilasciata il 12/12/2002.

In data 23/01/2024 prot. 4719 è stata depositata la segnalazione certificata di agibilità, in data 19/03/2024 il Comune prot. 180305 ha chiesto integrazioni, in data 28/06/2024 prot 40831 sono state depositate le integrazioni richiesta, così come riferito in fase di accesso atti non sono state richieste ulteriori integrazioni e il procedimento si è concluso favorevolmente.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT – varante generale al piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio comunale 13/07/2021, n. 54 e pubblicazione dell'avviso sul Bollettino ufficiale di Regione Lombardia n. 06 del 09/02/2022.

L'immobile ricade in Aree a verde urbano, piazze e spazi pubblici /privati di uso pubblico | V/VP, a verde pubblico, negli elementi costitutivi della Rete Ecologica Comunale: Aree verdi in progetto pubbliche o ad uso pubblico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di cui alla presente relazione e non sull'intero compendio immobiliare. I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio Tecnico. La scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia.

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà

e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione e/o non rilevate sono da considerarsi già ricomprese nel valore di mercato proposto. Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto.

Fermo quanto emergente dalla presente relazione, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi eventualmente non richiamati nella relazione di stima ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all' art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985 nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita. E' diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, tramite proprio tecnico di fiducia, se i dati catastali e le schede planimetriche depositate in catasto relativi all'immobile oggetto di vendita risultano conformi allo stato di fatto, secondo la normativa catastale vigente, nonché di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge.

Tutte le pratiche necessarie alla eventuale regolarizzazione e/o alla sanatoria di eventuali difformità sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.

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 BOTTICELLI 3

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a COLOGNO MONZESE Via Botticelli 3 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 mt. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 268 sub. 44 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 13 mq, rendita 44,31 Euro, indirizzo catastale: VIA SANDRO BOTTICELLI n. SC, piano: piano: S1 interno: 36, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015
- Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: da nord ed in senso orario: corsello comune da cui si accede, altra proprietà al sub. 43, terrapieno , alta proprietà al sub. 45; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.
superficie catastale Totale: 14 m²

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 0 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 12 Km

metropolitana distante 2 Km

tangenziale distante 2 Km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

al di sopra della media

autobus distante 180 mt

ottimo

nella media

ottimo

nella media

molto scarso

molto scarso

nella media

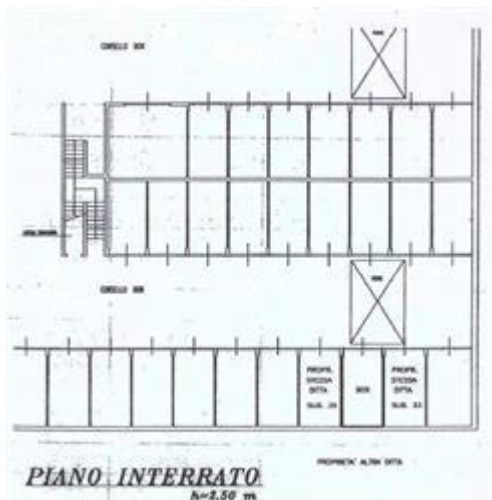
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



PIANO INTERRATO



PIANO INTERRATO



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 27/09/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/111028769/?entryPoint=map>

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Gioacchino Rossini

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 8.000,00 pari a 8.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 7.200,00 pari a 7.200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/09/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/83868850/?entryPoint=map>

Descrizione: Box Singolo

Indirizzo: Via Gioacchino Rossini

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 11.000,00 pari a 11.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 9.900,00 pari a 9.900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/09/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/102584228/>

Descrizione: Box sinolo

Indirizzo: Via Amilcare Ponchielli

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 3.500,00 pari a 3.500,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 3.150,00 pari a 3.150,00 Euro/mq

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 sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;*
- *non ha eseguito alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;*
- *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);*
- *L'epidemia del Nuovo Coronavirus (COVID-19), dichiarata dall'Organizzazione Mondiale della Sanità come "pandemia globale" l'11 marzo 2020, ha avuto un impatto sui mercati finanziari globali. Restrizioni e limitazioni negli spostamenti sono state implementate da molti Paesi, e riconfermate a seguito della seconda ondata di COVID-19, con successive misure di lockdown, parziali o totali, avviate a partire dall'autunno 2020.*

Si segnala che i mercati si sono mostrati fortemente sensibili alle notizie diffuse dalle diverse case farmaceutiche, e centri di ricerca internazionali, relative al rilascio dei vaccini anti Covid-19 e alla campagna vaccinale in corso, con risultati estremamente promettenti.

L'attività commerciale di molti settori è stata colpita. Riteniamo che, alla data della valutazione, si possa fare minor affidamento sulle transazioni immobiliari e sui dati di mercato pregressi per esprimere un'opinione di valore. L'attuale situazione COVID-19 ci pone di fronte a circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio.

La nostra valutazione considera pertanto "un'incertezza concreta" come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global. 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. Visto l'incerto impatto futuro che COVID-19 potrebbe avere sul mercato immobiliare, si consiglia di aggiornare frequentemente la valutazione degli asset oggetto della presente.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

6.750,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 6.750,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 6.750,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

“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 “[1].

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.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, agenzie: Gabetti – Tempocasa- Tecnocasa – Professionecasa – professionisti del settore, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi, TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano, ed inoltre: Siti online

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	0,00	0,00	6.750,00	6.750,00
				6.750,00 €	6.750,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
assenza di garanzie per vizi e conformità, obsolescenza e vetustà.	-20%	-1.350,00
		1.350,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 5.400,00**

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: **€. 5.400,00**

data 01/10/2024

il tecnico incaricato
Arch. Raffaella Ferrara