



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

1736/2014

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Giulia CALIARI

CUSTODE:
Avv. Francesco CIRILLO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/04/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:
Geom. Maurizio CERANA

CF:CRNMRZ68S22D286E
con studio in SEREGNO (MB) Piazza Risorgimento 1/A
telefono: 0362330247
email: mail@studioexnovo.com
PEC: maurizio.cerana@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1736/2014

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

PORZIONE DI VILLA PLURIFAMILIARE a COLOGNO MONZESE Via Treviso 10, della superficie commerciale di **236,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato - Terra - Primo e Secondo (sottotetto), ha un'altezza interna di P. Interrato =2.40m circa ;P.Terra =3.10m circa ;P.Primo =2.95m circa ;P.Secondo = h.minima 1.50m.- h. massima 3.45m circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 15 particella 80 sub. 4** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 10 vani, rendita 1.342,79 Euro, indirizzo catastale: Via Treviso n. 10, piano: Interrato - Terra - Primo - Secondo,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: cortile comune e altra u.i.u. ad est: altra u.i.u. a sud: cortile comune ad ovest: cortile comune

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1971.

B

PORZIONE DI BOX INDIVISO a COLOGNO MONZESE Via Treviso 10, della superficie commerciale di **200,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.45m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 15 particella 80 sub. 5** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 170 mq, rendita 359,97 Euro, indirizzo catastale: Via Treviso n. 10, piano: Interrato,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: altra u.i.u. e ente comune; ad est: altra u.i.u. scivolo comune, locale caldaia comune; altra u.i.u. a sud: altra u.i.u., ente comune ad ovest: altra u.i.u. enti comuni, altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1971.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	436,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 449.950,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 449.950,00
Data della valutazione:	10/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da:

*** DATO OSCURATO *** .

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

DOMANDA GIUDIZIALE, stipulata il 04/10/2011 a firma di Tribunale di Monza , iscritta il 05/12/2011 a Milano 2 ai nn. 138522/85023, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da revoca atti soggetti a trascrizione.

La formalità è riferita solamente a Cologno Monzese, Fg. 15 Mapp. 80 sub. 4 e sub. 5.

*Quadro A: La cassa di Risparmio di Ferrara spa cita in giudizio i Signori *** DATO OSCURATO *** per chiedere la revoca ex art. 2901 c.c. e comunque la dichiarazione di inefficacia nei suoi confronti dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale in data 19.05.2010 nn. 47627/16126 di Rep. Notaio Carlo Lampugnani. Annotazione a trascrizione nn. 151477/25809 del 30.12.2011 derivante da avvenuta trascrizione di domanda giudiziale del 05.12.2011 emessa da Agenzia del territorio con sede in Milano n. rep. 85023. Annotazione a trascrizione nn. 58157/7968 del 30.06.2014 derivante da inefficacia totale del 20.03.2014 emesso da Tribunale di Monza rep. 1329, la sentenza n. 1329/2014 del Tribunale di Monza*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

PIGNORAMENTO stipulata il 18/11/2014 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 18713 di repertorio, trascritta il 19/02/2015 a Milano 2 ai nn. 14606/9813, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Cologno Monzese, Fg. 15 Mapp. 80 sub. 4 (Per la quota di 1/1); Fg. 15 Mapp. 80 sub. 5 (Per la quota di 1/4).

Come precisato anche nel certificato notarile, nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di

trascrizione è stata indicata quale quota sottoposta ad esecuzione quella di 1/4 indivisa del Sub.5 (Box). In realtà il debitore è proprietario della quota di 1/3.

PIGNORAMENTO, stipulata il 19/01/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 436 di repertorio, trascritta il 16/02/2023 a Milano 2 ai nn. 20462/13828, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Cologno Monzese, Fg. 15 Mapp. 80 sub. 5 - Per la quota di 1/3.

Si precisa che il Sig. *** DATO OSCURATO *** è deceduto il 16.05.2018 e che la sua eredità è stata dichiarata giacente in persona dell' *** DATO OSCURATO *** con studio in *** DATO OSCURATO *** , cui il presente pignoramento è stato notificato.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

FONDO PATRIMONIALE , stipulata il 19/05/2010 a firma di Notaio Lampugnani Carlo ai nn. 47627/16126 di repertorio, trascritta il 09/06/2010 a Milano 2 ai nn. 72422/42769, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Cologno Monzese, Fg. 15 Mapp. 80 sub. 4 e 5.

A margine risultano:

Annotazione a trascrizione nn. 151477/25809 del 30.12.2011 derivante da avvenuta trascrizione di domanda giudiziale del 05.12.2011 emessa da Agenzia del territorio con sede in Milano n. rep. 85023.

Annotazione a trascrizione nn. 58157/7968 del 30.06.2014 derivante da inefficacia totale del 20.03.2014 emesso da Tribunalr di Monza rep. 1329, la sentenza n. 1329/2014 del Tribunale di Monza, in accoglimento della domanda attorea, ha dichiarato inefficace ex art. 2901 cc nei confronti della "Cassa di Risparmio di Ferrara s.p.a. ", l'atto di costituzione di fondo patrimoniale del 19.05.2010 rep. 47627/16126 del Notaio Carlo Lampugnani trascritto a Milano 2 in data 09.06.2010 nn. 72422/42769.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze:	
<i>il fabbricato non è costituito in condominio.</i>	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Relativamente a: Cologno Monzese, Fg. 15 Mapp. 80 sub. 4.

SIANO LUIGI nato a Ogliastro Cilento il 20.10.1938 C.F. SNILGU38R20G011U per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 14/06/1979), con atto stipulato il 14/06/1979 a firma di Dott. Proc. Aldo Bellomo ai nn. 39537 di repertorio, trascritto il 12/07/1979 a Milano 2 ai nn. 39107/32189.

Si precisa che il Sig. *** DATO OSCURATO *** è deceduto il *** DATO OSCURATO *** e che la sua eredità è stata dichiarata giacente in persona dell' *** DATO OSCURATO *** con studio in

Cesano Maderno

Relativamente a : Cologno Monzese, Fg. 15 Mapp. 80 sub. 5.

SIANO LUIGI nato a Ogliastro Cilento il 20.10.1938 C.F. SNILGU38R20G011U - Propr. per 1/3 in forza di denuncia di successione in morte di *** DATO OSCURATO *** devolutesi per legge ai fratelli *** DATO OSCURATO *** , quali unici eredi legittimi (dal 16/08/2001), con atto stipulato il 16/08/2001, registrato il 15/02/2002 a Monza ai nn. 34/3, trascritto il 01/09/2003 a Milano 2 ai nn. 127027/76552.

L'eredità di cui trattasi è stata accettata tacitamente dagli eredi in forza dell'atto in autentica per Notaio Massimo Mastrodonato di San Giovanni Bianco in data 10.10.2011 Rep. 5342/4686, Registrato a Zogno il 18.10.2011 al n. 739 serie 1T e trascritta a Milano 2 il 04.11.2011 al n. 126140/77111. Detta eredità comprendeva, tra l'altro la quota di 1/4 della porzione di autorimessa.

Si precisa che il Sig. *** DATO OSCURATO *** è deceduto il *** DATO OSCURATO *** 8 e che la sua eredità è stata dichiarata giacente in persona dell'Andrea *** DATO OSCURATO *** con studio in *** DATO OSCURATO ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 01/08/1968)

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/08/1968 fino al 14/06/1979), con atto stipulato il 01/08/1968 a firma di Dott. Pierino Rocchi coadiutore del Notaio Renzo Pomini di Milano ai nn. 284972 depositato in atti del medesimo Notaio con verbale n. 284972 di repertorio, registrato il 10/08/1968 a Milano ai nn. 14950, trascritto il 13/08/1968 a Milano ai nn. 51377/38543.

Il titolo è riferito solamente a Cologno Monzese, Terreno al Fg. 15 Mapp. 80 già mappale 57) sul quale è stato successivamente edificato il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di esecuzione.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si declina ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali altri provvedimenti edilizi, sia migliorativi o peggiorativi dell'attuale situazione dell'immobile, non sottoposti alla visione in sede di accesso agli atti.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza per esecuzione lavori edili N. 3168/68,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione casa di civile abitazione, rilasciata il 28/08/1968 con il n. 3168 di protocollo, agibilità del 23/03/1971.

Il titolo è riferito solamente a Cologno Monzese, Fg. 15 Mapp. 57/f

Denuncia di inizio attività edilizia N. 2715/98,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione di recinzione esistente in ferro e

muro in c.a.; Realizzazione a metà ex fontanile di recinzione in rete metallica con muretto di cls altezza cm. 20, presentata il 01/07/1998 con il n. 24566 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Cologno Monzese, Fg. 15 Mapp. 80

Concessione edilizia in sanatoria N. 2125/99,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento di civile abitazione con chiusura di balcone con serramenti, diversa conformazione dell'immobile nonché realizzazione di pergolato in legno e lastre in plexiglas per l'uso residenziale, presentata il 30/12/1986 con il n. 47549 di protocollo, rilasciata il 26/07/1999 con il n. 2125 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Cologno Monzese, Fg. 15 Mapp. 80

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi modifiche interne; Nel sottotetto, in corrispondenza della parete ovest della camera è presente un'apertura che consente l'accesso alla porzione di sottotetto non abitabile. Nello stesso vano (camera) sono state rilevate differenze nelle misure interne del locale. Nell'autorimessa sono presenti più pilastri/colonne rispetto a quelli già segnalati. Diversa distribuzione degli spazi interni del locale caldaia al piano interrato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: - Provvedimento edilizio in sanatoria per le difformità rilevate all'interno dell'unità residenziale. - Provvedimento edilizio in sanatoria per la corretta distribuzione del locale caldaia (comune) e per la corretta rappresentazione dei pilastri/colonne nell'autorimessa. In questo caso il provvedimento coinvolge tutti i proprietari delle villette.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €2.500,00
- Oneri comunali: (gli oneri di sanatoria indicati nella presente perizia sono da intendersi presunti e stimati alla data della presente relazione, l'esatta quantificazione deriverà dal confronto con il Comune a seguito di presentazione della pratica): €1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a Cologno Monzese, Fg. 15 Mapp. 80 sub. 4- 5

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella visura catastale del box sono riportate in modo errato le generalità del Sig. Siano Luigi. Diversa distribuzione interna del locale caldaia (comune) ed errata rappresentazione delle colonne/pilastri all'interno dell'autorimessa. Il pergolato, realizzato su un'area di proprietà comune, non è accatastato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Istanza per la correzione dell'intestazione della visura catastale. Denuncia di variazione catastale con sistema informatizzato DOC.FA. Tipo mappale e nuova scheda catastale della tettoia/pergolato. Si rammenta che il manufatto è stato realizzato su un'area comune anche alle altre unità immobiliari del Mappale 80.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €1.500,00
- Oneri catastali: €250,00

Questa situazione è riferita solamente a Cologno Monzese, Fg. 15 Mapp. 80 sub. 4- 5

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN COLOGNO MONZESE VIA TREVISO 10

PORZIONE DI VILLA PLURIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

PORZIONE DI VILLA PLURIFAMILIARE a COLOGNO MONZESE Via Treviso 10, della superficie commerciale di **236,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato - Terra - Primo e Secondo (sottotetto), ha un'altezza interna di P. Interrato =2.40m circa ;P.Terra =3.10m circa ;P.Primo =2.95m circa ;P.Secondo = h.minima 1.50m.- h. massima 3.45m circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 15 particella 80 sub. 4** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 10 vani, rendita 1.342,79 Euro, indirizzo catastale: Via Treviso n. 10, piano: Interrato - Terra - Primo - Secondo,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: cortile comune e altra u.i.u. ad est: altra u.i.u. a sud: cortile comune ad ovest: cortile comune

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1971.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

supermercato
negozi al dettaglio
spazi verde

nella media 
nella media 
nella media 

COLLEGAMENTI

metropolitana nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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










DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di perizia è una porzione di villa plurifamiliare posta su quattro livelli e composta da: al piano terra: ingresso, soggiorno, cucina/pranzo, studio e bagno; al piano primo: tre camere, doppi servizi igienici, ripostiglio oltre a disimpegno e veranda chiusa; al piano secondo (sottotetto): una camera con servizio igienico; al piano interrato: locale taverna collegato direttamente con l'autorimessa. I piani terra ed interrato sono collegati tra loro a mezzo di una scala a chiocciola interna, mentre i piani, terra, primo e secondo, con una scala interna a rampe parallele. Fa parte dell'unità immobiliare la proporzionale quota del giardino, e di tutti gli altri enti in comune con le altre unità. Posto in una zona periferica del Comune di Cologno Monzese, l'immobile ha accesso dalla Via Treviso.

Il giardino, che risulta indiviso ed in comune con tutte le unità immobiliari insistenti sul Mappale 80, in realtà risulta delimitato individuando la "proprietà" di ciascuna porzione di villa. Su dette porzioni di giardino i proprietari di ciascun immobile (porzione di villa plurifamiliare) hanno eseguito a proprio piacimento opere di sistemazione e di costruzione di manufatti in legno.

Si fa inoltre presente che le unità che insistono sul Mappale 80 hanno in comune tra loro anche gli impianti e le utenze. L'eventuale costo per rendere autonomi ed indipendenti gli immobili saranno suddivisi in quota tra tutti i proprietari.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> anta singola a battente per ingresso carraio realizzato in ferro con apertura elettrica	nella media 
<i>infissi esterni:</i> anta singola e doppia a battente realizzati in legno con doppio vetro e alluminio con doppio vetro nella veranda posta al piano primo e nella taverna	nella media 
<i>infissi interni:</i> anta a battente realizzati in legno	nella media 
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole	
<i>pareti esterne:</i> , il rivestimento è realizzato in manttoncini di clinker e intonaco tinteggiato	
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in pavimentazione in cotto; porfido e a verde	nella media 
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in parquet e piastrelle di ceramica	nella media 
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in alluminio con doppio vetro oltre ad una porta in legno e vetro con protezione in ferro	nella media 
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle (una persiana nel locale soggiorno) oltre a zanzariere in alcune finestre realizzate in pvc	nella media 

rivestimento interno: posto in cucina e bagni realizzato in piastrelle di ceramica
scale: interna con rivestimento in la scala a rampe parallele è rivestita in marmo; la scala a chiocciola è in metallo

nella media 



Degli Impianti:

citofonico: video



condizionamento: autonomo con alimentazione a elettrico con diffusori in split



elettrico: sottotraccia e con cavi a vista , la tensione è di 220V



termico: autonomo (E' presente anche un camino nel soggiorno al piano terra) con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa



Delle Strutture:

copertura: a falde costruita in c.a.



scale interne: a rampe parallele realizzate in c.a. con parapetto in legno

nella media 

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
Locali abitabili - Piano Terra (s.u. mq. circa 87,00)	100,00	x	100 %	=	100,00
Locali abitabili - Piano Primo (s.u. mq. circa 75,00)	90,00	x	100 %	=	90,00
Locali abitabili - Piano Secondo sottotetto (s.u. mq. circa 19,00)	25,00	x	100 %	=	25,00
Taverna - Piano Interrato (s.u. mq. circa 37,00)	43,00	x	50 %	=	21,50
Totale:	258,00				236,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del Territorio

Valore minimo: 1.750,00

Valore massimo: 2.350,00

Borsino immobiliare

Valore minimo: 2.300,00

Valore massimo: 2.880,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 236,50 x 1.800,00 = **425.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 425.700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 425.700,00**

BENI IN COLOGNO MONZESE VIA TREVISO 10

PORZIONE DI BOX INDIVISO

DI CUI AL PUNTO B

PORZIONE DI BOX INDIVISO a COLOGNO MONZESE Via Treviso 10, della superficie commerciale di **200,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.45m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 15 particella 80 sub. 5** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 170 mq, rendita 359,97 Euro, indirizzo catastale: Via Treviso n. 10, piano: Interrato,
- intestato a ***** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *****
- Coerenze: a nord: altra u.i.u. e ente comune; ad est: altra u.i.u. scivolo comune, locale caldaia comune; altra u.i.u. a sud: altra u.i.u., ente comune ad ovest: altra u.i.u. enti comuni, altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1971.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

supermercato
negozi al dettaglio
spazi verde



COLLEGAMENTI

metropolitana



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Quota indivisa dell'autorimessa posta al piano interrato composta da un unico vano.

L'accesso carraio lo si ha dalla Via Treviso, attraverso lo scivolo comune. L'autorimessa è accessibile direttamente anche dalla taverna dell'unità immobiliare di cui al corpo "A".

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in ferro con griglia		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>cancello:</i> scorrevole realizzato in ferro con apertura elettrica		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in battuto di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> basculante realizzato in ferro		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>elettrico:</i> con cavi a vista , la tensione è di 220V		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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
Autorimessa (s.u. mq. circa 190,00)	200,00	x	100 %	=	200,00
Totale:	200,00				200,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **90.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 90.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 30.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione, di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon,...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2 -Milano, ufficio tecnico di Cologno Monzese, agenzie: della zona , osservatori del mercato immobiliare Milano, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

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	PORZIONE DI VILLA PLURIFAMILIARE	236,50	0,00	425.700,00	425.700,00
B	PORZIONE DI BOX INDIVISO	200,00	0,00	90.000,00	30.000,00
				515.700,00 €	455.700,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 5.750,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 449.950,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 449.950,00

data 10/04/2024

il tecnico incaricato
Geom. Maurizio CERANA