



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

238/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BARLASSINA SOCIETÀ COOPERATIVA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. SIMONE ROMITO

CUSTODE:

DOTT. CARLO MARIA PIROVANO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/12/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ANNALISA CAIRO

CF:CRANLS58B54F704U

con studio in VILLASANTA (MB) VIA MOSE BIANCHI 3

telefono: 0392325209

email: annalisa.cairo@gmail.com

PEC: annalisa.cairo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 238/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a COGLIATE via Solferino 18, della superficie commerciale di **124,05** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento attualmente costituito da due livelli di piano tra loro collegati mediante scala (collegamento non autorizzato): a piano terreno ingresso, soggiorno, cucinino, due camere da letto, bagno; vani ad uso non abitativo (ma attualmente in uso come taverna e servizio igienico, non autorizzato) a piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 2,85 pT - 2,41 pS1. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 338 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 335,70 Euro, indirizzo catastale: via Solferino n. 18, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: dell'appartamento: vano scala comune, mapp. 37, mapp 339, cortile comune al mapp. 651 sui due lati della cantina: vano scala comune, corridoio comune, altro vano cantina, cortile comune al mapp 651 sui due lati

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2004.

B

box singolo a COGLIATE via Solferino 18 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box autorimessa in corpo staccato, accessibile dall'area comune al fabbricato al mappale 344 e attraverso l'area al mappale 651, questa comune alle unità al mappale 338 e quindi comune pure alla porzione abitativa di piano terreno/rialzato, Corpo "A" in presente perizia

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,23. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 344 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 22 mq, rendita 57,95 Euro, indirizzo catastale: Via Solferino, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: area di proprietà comune, a est: altra unità immobiliare, a sud e ovest: area di proprietà comune

Immobile costruito nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	124,05 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **131.518,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **98.638,50**
Data della valutazione: **05/12/2019**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 21/07/2008 a Milano II ai nn. 96062/24091, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €368.000,00.

La formalità è riferita solamente a Beni in Comune di Cogliate, fg. 3 mapp. 338 subb 702 e 704

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 10/01/2019 a Milano II ai nn. 2676/354, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo n. 5905.

Importo ipoteca: €71.950,00.

Importo capitale: €55.918,84.

La formalità è riferita a tutti i beni in oggetto di pignoramento - siti in Comune di Cogliate fg. 14 mapp. 579 sub. 2; fg. 3 mapp. 338 subb. 702 e 704

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/03/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 2850 di repertorio, trascritta il 03/04/2019 a Milano II ai nn. 41141/27114, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita a beni siti in Comune di Cogliate fg. 14 mapp. 579 sub. 2; fg. 3 mapp. 338 subb. 702 e 704

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 08/10/2004), con atto stipulato il 08/10/2004 a firma di Notaio Mottola ai nn. 226595/15702 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto della presente perizia.

Si precisa che oggetto dell'atto di compravendita risulta identificato al fg. 3 mapp. 338 sub 702 e unità al fg. 3 mapp. 344 sub. 702 (identificazione originaria dell'attuale unità al fg. 3 mapp. 344 sub. 704)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 (fino al 13/10/2004).

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto della presente perizia, per quota di 1/2 ciascuno

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. ante 1° settembre 1967

D.I.A. N. **131/04**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione di edificio ad uso residenziale (piano primo) e realizzazione di fabbricato ad uso box, presentata il 12/07/2004 con il n. 7961 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a porzione di cantina a piano interrato (parte del sub. 702 della particella 338; fabbricato box al fg. 3 mapp 344 sub 704) e non ricomprende la porzione di piano terreno in oggetto della presente perizia. In detta pratica si rileva infatti unicamente lo stato assentito della cantina di piano interrato (porzione pure in oggetto di perizia) nonchè lo stato di fatto del piano terreno (no oggetto della presente Pratica Edilizia). Il bene di piano terreno risulta invece corrispondente alla planimetria catastale in atti. Si precisa che dal 12 luglio 2004 a tutt'oggi, nessuna pratica edilizia per opere interne inerenti la citata porzione immobiliare di piano terreno è stata mai eventualmente presentata. Lo stato assentito risulta pertanto riconducibile a quanto indicato in pratica in oggetto (131/2004), presumibilmente corrispondente allo stato autorizzato in data ante 1° settembre 1967. Detta pratica edilizia è riferita pure alla realizzazione di box autorimessa in oggetto di perizia (fg. 3 mapp. 344 sub. 704)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità (si da atto che in mancanza di documentazione autorizzativa si fa riferimento a quanto indicato in pratica 131/04 e a planimetria catastale): diversa distribuzione

degli spazi interni dell'unità a piano terreno; mancata segnalazione di collegamento interno con il piano interrato; diversa destinazione d'uso dei vani di piano interrato con formazione di servizio igienico e dotazione di impiantistica per l'uso residenziale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di Sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri sanatoria: €1.032,00
- tecnico incaricato: €2.000,00
- rimozione impiantistica e dotazione igienico sanitaria non autorizzata (piano interrato): €1.500,00
- certificazione di idoneità statica redatto a cura di ingegnere strutturista (foro solaio per formazione scala interna): €3.000,00

Questa situazione è riferita solamente a unità al fg. 3 mapp. 338 sub. 702.

Si segnala che resta immutabile la destinazione d'uso a cantina di piano interrato; per quanto all'attuale servizio igienico, da utilizzarsi per il solo uso di lavanderia, dovrà essere prevista la rimozione del wc

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta conforme, corrispondente allo stato autorizzato (difforme rispetto allo stato di fatto).

Si precisa che in caso di regolarizzazione amministrativa mediante la presentazione di pratica di Sanatoria, dovrà essere presentata pratica catastale di aggiornamento mediante procedura DOCFA

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN COGLIATE VIA SOLFERINO 18

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a COGLIATE via Solferino 18, della superficie commerciale di **124,05** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento attualmente costituito da due livelli di piano tra loro collegati mediante scala (collegamento non autorizzato): a piano terreno ingresso, soggiorno, cucinino, due camere da letto, bagno; vani ad uso non abitativo (ma attualmente in uso come taverna e servizio igienico, non autorizzato) a piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 2,85 pT - 2,41 pS1. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 338 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 335,70 Euro, indirizzo catastale: via Solferino n. 18, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: dell'appartamento: vano scala comune, mapp. 37, mapp 339, cortile comune al

mapp. 651 sui due lati della cantina: vano scala comune, corridoio comune, altro vano cantina, cortile comune al mapp 651 sui due lati

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

municipio	ottimo	
scuola per l'infanzia	buono	
scuola elementare	buono	
scuola media inferiore	al di sopra della media	
negozi al dettaglio	nella media	
supermercato	nella media	
centro commerciale	al di sotto della media	
campo da calcio	al di sopra della media	
spazi verde	nella media	

COLLEGAMENTI

autobus	nella media	
autostrada distante Pedemontana 13km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In palazzina di due livelli di piano fuori terra, appartamento a piano terreno/rialzato attualmente collegato mediante scala interna a vani cantinati di piano interrato. Lo stato di manutenzione è buono: ristrutturazione del fabbricato e dell'unità immobiliare risalente al 2004 circa.

Delle Componenti Edilizie:

<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in alluminio e vetro , gli accessori presenti sono: comando elettrico. (portoncino su strada)	nella media	
<i>portone di ingresso:</i> a battente, blindato. (porta ingresso appartamento)	nella media	
<i>infissi esterni:</i> a battente, vetrocamera	nella media	

<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	nella media	
<i>pareti esterne:</i> in intonaco colorato	nella media	
<i>protezioni infissi esterni:</i> inferriate realizzate in ferro verniciato	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in ceramica, piastrelle di scaglie di marmo . (piano terreno/rialzato)	al di sotto della media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in ceramica 30x30. piano interrato	nella media	
<i>scale:</i> con rivestimento in legno. (interna di collegamento alla cantina)	nella media	
Degli Impianti:		
<i>elettrico:</i> sottotraccia. risalente all'epoca della ristrutturazione	nella media	
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione gas metano; diffusori: radiatori in ghisa leggera. caldaietta murale posizionata nel vano lavanderia di piano interrato	nella media	

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
vani abitativi di piano terreno/rialzato	111,00	x	100 %	=	111,00
vani cantinati	43,50	x	30 %	=	13,05
Totale:	154,50				124,05

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/10/2019

Descrizione: TRE LOCALI CON DOPPI SERVIZI Appartamento 3 locali doppi servizi posto in centro paese. Ristrutturazione completa nel corso dell'anno 2000. Secondo e terzo piano

Indirizzo: Cogliate vicolo Santa Caterina

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 79.000,00 pari a 877,78 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/10/2019

Descrizione: appartamento a piano primo, di ampia metratura, luminoso, sviluppa una superficie di mq 73.

Indirizzo: Cogliate via Minoretti

Superfici principali e secondarie: 73

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.575,34 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Agenzia delle Entrate (01/10/2019)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.300,00

Borsino Immobiliare (01/10/2019)

Valore minimo: 947,00

Valore massimo: 1.048,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè le indagini di mercato condotte per immobili medesimo azionamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" al momento dell'avvio della compravendita, si ritiene congrua, ai fini della stima del valore più probabile di mercato, la applicazione del valore medio riscontrabile da vendite all'attualità e mercuriali, pari ad €/mq. 1000,00 circa.

Precisazioni: 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 saranno da intendersi ricompresi della decurtazione pari al 25% applicata in sede di ribasso d'asta; di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	124,05	x	1.000,00	=	124.050,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 124.050,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 124.050,00
---	---------------------

BENI IN COGLIATE VIA SOLFERINO 18

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a COGLIATE via Solferino 18 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box autorimessa in corpo staccato, accessibile dall'area comune al fabbricato al mappale 344 e attraverso l'area al mappale 651, questa comune alle unità al mappale 338 e quindi comune pure alla porzione abitativa di piano terreno/rialzato, Corpo "A" in presente perizia

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 223. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 344 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 22 mq, rendita 57,95 Euro, indirizzo catastale: Via Solferino, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: area di proprietà comune, a est: altra unità immobiliare, a sud e ovest: area di proprietà comune

Immobile costruito nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

municipio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante Pedemontana 13km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box ha copertura piana, murature in blocchi di cemento, portone basculante dotato di porta a battente

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : basculante in ferro verniciato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in blocchi di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>idrico</i> : funzionante	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : funzionante, collegato a contatore abitazione al mapp. 338 sub, 702 (corpo "A")	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 15.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 15.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano II, ufficio tecnico di Cogliate, agenzie: locali

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	appartamento	124,05	0,00	124.050,00	124.050,00
B	box singolo	0,00	0,00	15.000,00	15.000,00
				139.050,00 €	139.050,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

i beni sono da considerarsi non comodamente divisibili

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 7.532,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 131.518,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** 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: **€ 32.879,50**

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: **€ 98.638,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 238/2019

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

negozio a COGLIATE via IV Novembre 36, della superficie commerciale di **57,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Negoziato a piano terreno, unica luce di vetrina dotata di porta ingresso in vetro. Al vano principale con affaccio sulla strada principale, sono annessi un vano retro e un servizio igienico con antibagno. Piccola area di uso esclusivo a lato cortile a cui si accede attraverso porta secondo ingresso

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4,12 - 2,98 (controsoffittatura). Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 579 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 7, consistenza 45 mq, rendita 1.129,49 Euro, indirizzo catastale: via IV Novembre n. 36, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Coerenze in contorno da nord: androne e scala a muro divisorio comune, Via 4 Novembre, proprietà di terzi, cortile comune.

L'intero edificio sviluppa 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1969.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	57,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 62.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 47.025,00
Data della valutazione:	05/12/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** cancellata, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €100.000,00.

Importo capitale: €50.000,00.

Cancellata il 7/04/2008

ipoteca **volontaria** cancellata, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €102.000,00.

Importo capitale: €60.000,00.

Cancellata il 1°/09/2017

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 10/01/2019 a Milano II ai nn. 2676/354, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo n. 5905.

Importo ipoteca: €71.950,00.

Importo capitale: €55.918,84.

La formalità è riferita a tutti i beni in oggetto di pignoramento - siti in Comune di Cogliate fg. 14 mapp. 579 sub. 2; fg. 3 mapp. 338 subb. 702 e 704

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/03/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 2850 di repertorio, trascritta il 03/04/2019 a Milano II ai nn. 41141/27114, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita a beni siti in Comune di Cogliate fg. 14 mapp. 579 sub. 2; fg. 3 mapp. 338 subb. 702 e 704

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 159,11
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:	30,94

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal

19/04/2012), con atto stipulato il 19/04/2012 a firma di Notaio Mario Lulli ai nn. 21356/13373 di repertorio, trascritto il 04/05/2012 a Milano II ai nn. 45691/31085.

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto della presente perizia

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 (fino al 09/07/2003).

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto della presente perizia

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 09/07/2003 fino al 04/05/2012), con atto stipulato il 09/07/2003 a firma di Notaio Roncoroni ai nn. 73020 di repertorio, trascritto il 16/07/2003 a Milano II ai nn. 108006/64806.

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto della presente perizia

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **86/1969**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di condominio, presentata il 30/07/1969, rilasciata il 05/08/1969, agibilità del 23/11/1970.

Il titolo è riferito a Intero complesso immobiliare

DIA N. **9757/2003** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere interne, presentata il 07/08/2003 con il n. 9757 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia.

Variante DIA n. 9757/2003 presentata il 12/03/2012

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

I dati catastali riportati in atto di pignoramento risultano corrispondenti a identificativi precedenti la denuncia di variazione, per variazione e classamento, registrata all'Agenzia del Territorio in data 8/05/2019 prot. MI0152768, con la quale di detto immobile risulta variata la classe (da classe 5 all'attuale classe 7) la rendita catastale (da €832,01 alla attuale €1.129,49)

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN COGLIATE VIA IV NOVEMBRE 36

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a COGLIATE via IV Novembre 36, della superficie commerciale di **57,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Negozio a piano terreno, unica luce di vetrina dotata di porta ingresso in vetro. Al vano principale con affaccio sulla strada principale, sono annessi un vano retro e un servizio igienico con antibagno. Piccola area di uso esclusivo a lato cortile a cui si accede attraverso porta secondo ingresso

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4,12 - 2,98 (controsoffittatura). Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 579 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 7, consistenza 45 mq, rendita 1.129,49 Euro, indirizzo catastale: via IV Novembre n. 36, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Coerenze in contorno da nord: androne e scala a muro divisorio comune, Via 4 Novembre, proprietà di terzi, cortile comune.

L'intero edificio sviluppa 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1969.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

municipio	al di sopra della media	
negozi al dettaglio	al di sopra della media	
supermercato	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il negozio è composto da vano principale e vano retro negozio. Bagno cieco con antibagno. Lo stato di manutenzione è buono

Delle Componenti Edilizie:

<i>portone di ingresso:</i> vetrina in ferro verniciato e vetro, protezione avvolgibile in ferro verniciato. apertura elettrica	mediocre	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	al di sopra della media	
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	nella media	
<i>plafoni:</i> controsoffitto zona retro negozio	nella media	
Degli Impianti:		
<i>termico:</i> centralizzato con alimentazione gas metano; diffusori: termosifoni in alluminio	nella media	

condizionamento: solo predisposizione



CLASSE ENERGETICA:



[78.55 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 108020 - 000087 /12 registrata in data 17/04/2012

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
vani commerciali	57,00	x	100 %	=	57,00
Totale:	57,00				57,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (01/10/2019)

Valore minimo: 1.088,00

Valore massimo: 1.290,00

Banca dati Agenzia delle Entrate (01/10/2019)

Valore minimo: 1.150,00

Valore massimo: 1.550,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè le indagini di mercato condotte per immobili medesimo azionamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" al momento dell'avvio della compravendita, si ritiene congrua, ai fini della stima del valore più probabile di mercato, la applicazione del valore medio riscontrabile da vendite all'attualità e mercuriali, pari ad €/mq. 1.100,00 circa.

Precisazioni: 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 saranno da intendersi ricompresi della decurtazione pari al 25% applicata in sede di ribasso d'asta; di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 57,00 x 1.100,00 = **62.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 62.700,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 62.700,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e la comparazione dei prezzi in zona per gli immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della natura stessa della vendita giudiziaria, si opera una riduzione del 25% sul valore di mercato. La stima viene effettuata a corpo e non a misura, tenuto conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù come indicati in atto, cui si fa ampio riferimento, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano II, ufficio tecnico di Cogliate, agenzie: locali

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	negozio	57,00	0,00	62.700,00	62.700,00
				62.700,00 €	62.700,00 €

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: **€ 62.700,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** 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: **€ 15.675,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 47.025,00**

data 05/12/2019

il tecnico incaricato
ANNALISA CAIRO