



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

127/2024

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA CATERINA RIZZOTTO

CURATORE:

DOTT.SSA STEFANIA ALETTO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/01/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

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 - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 127/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A laboratorio industriale a COLOGNO MONZESE via Michelangelo Buonarroti 34, frazione San Maurizio al Lambro, della superficie commerciale di **567,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Capannone industriale con annessa area di pertinenza, porzione di tettoia a confine, vani accessori e di servizio. E' ricompresa nella vendita la quota di proprietà pari ad 1/3 indiviso dell'area cortilizia che si diparte dal cancello pedonale e carraio sulla pubblica via Buonarroti

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di cap. h 3,65-6,15; tett. h 3,60-5,30; acc. h 2,26. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 154 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 4.028,36 Euro, indirizzo catastale: Via Michelangelo Buonarroti n. 34, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: del capannone industriale con annessa area di pertinenza: mappali 199, 124, 125, 277, 155, 156, 153 (area a cortile di proprietà per quota di 1/3 indiviso), 349, tutti del fg 12

L'intero edificio sviluppa 1 piano, . Immobile ristrutturato nel 1985.

B appezzamento di terreno pertinenziale (cortile) a COLOGNO MONZESE via Michelangelo Buonarroti 34, frazione San Maurizio al Lambro, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

porzione di cortile comune per quota di 1/3 ciascuno tra le unità immobiliari identificate ai mappali 154, 156, 158

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 153 (catasto terreni), partita 1, superficie 380, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: mapp 349, mapp 154, mapp 156, mapp 158, la via Michelangelo Buonarroti da cui si accede

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 586,50 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € . 228.000,00 |

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 228.000,00

Data della valutazione: 27/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Si precisa che il debitore occupa, ai fini dell'adempimento della propria attività imprenditoriale, sia il bene di cui alla presente perizia, sia altre porzioni confinanti ma di proprietà di terzi

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale**, stipulata il 18/11/2015 a firma di Equitalia Nord SPA ai nn. 7450/6815 di repertorio, iscritta il 30/11/2015 a Milano II ai nn. 119365/21348, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca della riscossione.

Importo ipoteca: € 203.274,72.

Importo capitale: € 101.637,36.

La formalità è riferita solamente a beni in oggetto di perizia (solo capannone per quota intera - fg. 12 mapp 154)

ipoteca **legale**, stipulata il 24/10/2016 a firma di Equitalia servizi di Riscossione SPA ai nn. 9328/6816 di repertorio, iscritta il 31/10/2016 a Milano II ai nn. 123338/23176, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca della riscossione.

Importo ipoteca: € 412.609,88.

Importo capitale: € 206.304,94.

La formalità è riferita solamente a beni in oggetto di perizia (solo capannone per quota intera - fg. 12 mapp 154)

ipoteca **legale**, stipulata il 11/05/2018 a firma di Agenzia delle Entrate-Riscossione SPA ai nn. 12063/6818 di repertorio, iscritta il 14/05/2018 a Milano II ai nn. 61727/10499, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca della riscossione.

Importo ipoteca: € 838.213,62.

Importo capitale: € 419.106,81.

La formalità è riferita solamente a beni in oggetto di perizia (capannone per quota intera, area cortilizia per quota di 1/3 indiviso)

ipoteca **legale**, stipulata il 16/01/2019 a firma di Agenzia delle Entrate-Riscossione SPA ai nn. 13402/6819 di repertorio, iscritta il 18/01/2019 a Milano II ai nn. 6301/951, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca della riscossione.

Importo ipoteca: € 2.651.475,74.

Importo capitale: € 1.325.737,87.

La formalità è riferita solamente a beni in oggetto di perizia (capannone per quota intera, area cortilizia per quota di 1/3 indiviso)

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

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 08/09/2004), con atto stipulato il 13/11/2024 a firma di Notaio Gavazzi Aurelio ai nn. 257084/27060 di repertorio, trascritto il 21/09/2004 a Milano II ai nn. 133467/70436.

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

La società "L'A. S.N.C. DI G. F. & C." si è trasformata in società in accomandita semplice con la denominazione "L'A. S.A.S. DI G. I. & C." con atto in autentica e raccolta Notaio Marco Lovisetti di Milano in data 17 giugno 2021 repertorio n. 9158/4419, registrato a Milano in data 21 giugno 2021 al n. 52977 Serie 1T

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 (dal 19/12/1969 fino al 07/07/2002), con atto stipulato il 19/12/1969 a firma di Notaio Alessandro Maffi ai nn. 134.626/17.757 di repertorio, trascritto il 05/01/1970 a Milano ai nn. 504/382.

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia

*** DATO OSCURATO *** , in forza di successione testamentaria di R.G. (dal 07/07/2002 fino al 21/09/2004), registrato il 15/11/2002 a Rimini ai nn. 31 vol 53.

Successione testamentaria in forza di testamento pubblico del 7/10/1999 n. 71 rep Atti di ultima

volontà Dott. Alfredo D'Ausilio, registrato con verbale del 26/07/2002 n. 110.421/12.296 di rep Notaio Alfredo D'Ausilio registrato a Cesana il 9/08/2002 n. 2600 Mod 1.

*** DATO OSCURATO *** , in forza di successione testamentaria di R.G. (dal 07/07/2002 fino al 21/09/2004), registrato il 15/11/2002 a Rimini ai nn. 31 vol 53.

Successione testamentaria in forza di testamento pubblico del 7/10/1999 n. 71 rep Atti di ultima volontà Dott. Alfredo D'Ausilio, registrato con verbale del 26/07/2002 n. 110.421/12.296 di rep Notaio Alfredo D'Ausilio registrato a Cesana il 9/08/2002 n. 2600 Mod 1.

*** DATO OSCURATO *** , in forza di successione (dal 14/06/2003 fino al 21/09/2004), registrato il 24/07/2003 a Rimini ai nn. 94 vol 58

*** DATO OSCURATO *** , in forza di successione (dal 14/06/2003 fino al 21/09/2004), registrato il 24/07/2003 a Rimini ai nn. 94 vol 58

*** DATO OSCURATO *** , in forza di successione (dal 14/06/2003 fino al 21/09/2004), registrato il 24/07/2003 a Rimini ai nn. 94 vol 58

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. edificazione ante 1° settembre 1967

Condono in Sanatoria N. **45/94**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio d'uso di uno spazio magazzino a laboratorio con demolizione di una parete e realizzazione d un portone, presentata il 07/02/1995 con il n. 5041 di protocollo, rilasciata il 06/12/1996 con il n. 45/94 di protocollo, agibilità del 06/12/1996 con il n. 981 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a porzione immobiliare in oggetto di perizia

CONDONO IN SANATORIA N. **1141/85**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di pensilina aperta e copertura cortile, ampliamento capannone ad uso laboratorio, realizzazione corpo servizi e depositi, presentata il 02/05/1986 con il n. 17416 di protocollo, rilasciata il 03/10/1997 con il n. 1141/85 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a porzione immobiliare in oggetto di perizia

DIA N. **153/07**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne in unità immobiliare ad uso laboratorio (vasconi interrati con struttura i muratura e demolizione parete interna), presentata il 19/02/2007 con il n. 7747 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a porzione immobiliare in oggetto di perizia

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Con riguardo alle verifiche recenti attuate da ARPA relativamente alla attuale attività condotta in situ, si precisa che per il compendio edificato risultano necessari interventi urgenti di adeguamento impiantistico, di depurazione, di manutenzione; in particolare: risulta in corso di progettazione un nuovo impianto di depurazione ove risulta previsto, pure, l'acquisto di un campionatore automatico per il prelievo dei campioni (termostato e autosvuotante); dovrà essere prevista la realizzazione di

aspirazione in corrispondenza delle vasche interrate; l'adeguamento dei punti di prelievo in quanto non sufficientemente raggiungibili; adeguamenti per mancanza di dispositivi di controllo/allarme acustico; adeguamento cappe aspiranti; adeguamento vasche di lavorazione con realizzazione di interventi di pulizia e aspirazione, nonchè predisposizione di chiusure delle vasche medesime; necessità di predisposizione di studio di fattibilità per l'introduzione di sistemi di ricircolo acque di lavaggio; predisposizione di copertura di aree scoperte al fine di evitare il dilavamento delle zone eventualmemnte contaminate; predisposizione di sistema di controllo degli scarichi in fognatura pubblica; ripristino delle parti deteriorate/fessurate della pavimentazione; adeguamento impianto elettrico al fine di monitorare il bilancio energetico con relativa valutazione di fattibilità in merito alla introduzione di sistemi di recupero/risparmio energetico; redazione di progettazione ed esecuzione di rinnovamento dei reparti di lavorazione mediante eventuale ripavimentazione, trattamenti impermeabilizzanti, sostituzione di strutture ammalorate; ecc.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: si rileva la presenza in elaborato grafico di scala interna a "corpo uffici", scala di fatto non esistente

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

Costi di regolarizzazione:

- segnalazione difformità interna: €1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: errata identificazione della quota di possesso dell'area libera cortilizia al mappale 153, questa di proprietà per quota di 1/3 indiviso e non in piena proprietà, come da visura

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento visura catastale per migliore identificazione quote di possesso: €500,00

Questa situazione è riferita solamente a area cortilizia al mappale 153

Sono state rilevate le seguenti difformità: planimetria non aggiornata

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione DOCFA di aggiornamento: €1.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN COLOGNO MONZESE VIA MICHELANGELO BUONARROTI 34, FRAZIONE
SAN MAURIZIO AL LAMBRO

LABORATORIO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio industriale a COLOGNO MONZESE via Michelangelo Buonarroti 34, frazione San Maurizio al Lambro, della superficie commerciale di **567,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Capannone industriale con annessa area di pertinenza, porzione di tettoia a confine, vani accessori e di servizio. E' ricompresa nella vendita la quota di proprietà pari ad 1/3 indiviso dell'area cortilizia che si diparte dal cancello pedonale e carraio sulla pubblica via Buonarroti

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di cap. h 3,65-6,15; tett. h 3,60-5,30; acc. h 2,26. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 154 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 4.028,36 Euro, indirizzo catastale: Via Michelangelo Buonarroti n. 34, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: del capannone industriale con annessa area di pertinenza: mappali 199, 124, 125, 277, 155, 156, 153 (area a cortile di proprietà per quota di 1/3 indiviso), 349, tutti del fg 12

L'intero edificio sviluppa 1 piano, . Immobile ristrutturato nel 1985.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

municipio
supermercato



COLLEGAMENTI

tangenziale distante 800mt



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione:
qualità degli impianti:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Capannone inserito in più ampio contesto produttivo, questo interamente condotto da unica azienda che occupa ulteriori e diverse porzioni NON in oggetto della presente vendita. Attraverso il cancello carraio su strada si accede ad area cortilizia comune alle diverse unità immobiliari e da qui al compendio oggetto di perizia. Lo stato di manutenzione di detta porzione è scarso, con finiture ed impianti che dovranno essere revisionati ed integrati in caso di autonomo utilizzo.

Si precisa che i saloni sono interessati dalla realizzazione di vasche interrato, già predisposte ai fini dello svolgimento dell'attività a oggi insediata.

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in copertura a volta in c.a. con catene acciaio - capannone principale - con manto impermeabilizzante; tettoie con coperture il lastre coibentate o ondolux

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in intonaco ammalorato
infissi esterni: a battente o a libro realizzati in telaio in ferro ammalorato e vetro traslucido o retinato

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi esterni: antoni a libro di recente realizzazione

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi esterni: portoni a battente realizzati in ferro verniciato

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: canalizzazioni esterne. contatore indipendente per la singola porzione immobiliare

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: i diffusori sono in robur. saloni di lavorazione

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



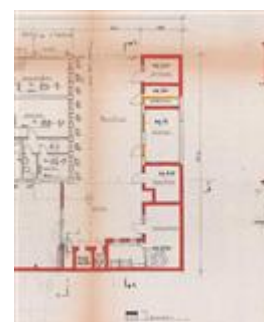
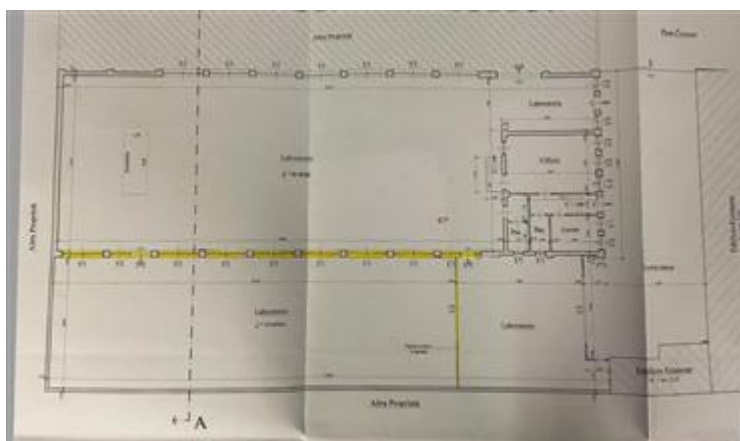


CONSISTENZA:

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 |
|--|---------------|---|--------|---|---------------|
| salone lavorazione con volta a botte | 328,00 | x | 100 % | = | 328,00 |
| zona ex uffici, magazzini e servizi | 65,00 | x | 100 % | = | 65,00 |
| tettoia lato ovest | 267,00 | x | 50 % | = | 133,50 |
| cortile interno (con copertura in ondolux) | 128,00 | x | 10 % | = | 12,80 |
| depositi attrezzi, servizi igienici zona cortile interno | 94,00 | x | 30 % | = | 28,20 |
| Totale: | 882,00 | | | | 567,50 |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/11/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 306/2022

Descrizione: Immobile industriale sito in viale liguria 57 cologno monzese

Indirizzo: Viale LIGURIA, 57 Cologno Monzese, MI

Superfici principali e secondarie: 630

Superfici accessorie:

Prezzo: 516.000,00 pari a 819,05 Euro/mq

Valore Ctu: 414.682,50 pari a: 658,23 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 414.682,50 pari a: 658,23 Euro/mq

Distanza: 653.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/10/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 306/2022

Descrizione: Immobile industriale sito in viale spagna 145 cologno monzese

Indirizzo: Viale Spagna, 145 Cologno Monzese, MI

Superfici principali e secondarie: 809

Superfici accessorie:

Prezzo: 331.000,00 pari a 409,15 Euro/mq

Valore Ctu: 525.850,00 pari a: 650,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 440.800,00 pari a: 544,87 Euro/mq

Distanza: 653.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/11/2024

Descrizione: capannone industriale di mq 1175, in buono stato

Indirizzo: Zona Dei Parchi-Cascina Gatti-Parpagliona

Superfici principali e secondarie: 1170

Superfici accessorie:

Prezzo: 460.110,00 pari a 393,26 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 19/11/2024
Descrizione: Capannone industriale con area esterna
Indirizzo: Cologno Monzese
Superfici principali e secondarie: 600
Superfici accessorie:
Prezzo: 650.000,00 pari a 1.083,33 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 19/11/2024
Descrizione: Capannone industriale con area esterna
Indirizzo: Cologno Monzese
Superfici principali e secondarie: 414
Superfici accessorie:
Prezzo: 400.000,00 pari a 966,18 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 19/11/2024
Descrizione: capannone industriale
Indirizzo: Via Michelangelo Buonarroti
Superfici principali e secondarie: 840
Superfici accessorie:
Prezzo: 850.000,00 pari a 1.011,90 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 19/11/2024
Descrizione: capannone industriale
Indirizzo: Via Brunelleschi
Superfici principali e secondarie: 472
Superfici accessorie:
Prezzo: 330.000,00 pari a 699,15 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Agenzia delle Entrate (19/11/2024)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 600,00

Borsino Immobiliare (19/11/2024)

Valore minimo: 450,00

Valore massimo: 732,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè le indagini di mercato condotte per immobili medesimo azzonamento, 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, dato atto dello stato dell'immobile, con finiture ed impianti in scarso stato di manutenzione, a parte di immobile in ottima ubicazione (zona industriale), si ritiene congrua, ai fini della stima del valore più probabile di mercato, la applicazione del valore pari ad €/mq. 400,00 circa. Si precisa che il valore finale sarà decurtato in relazione alla necessità della presentazione di pratica di Sanatoria per interventi eseguiti in assenza di regolare autorizzazione amministrativa. Precisioni: il valore finale è da intendersi comprensivo dei vizi e difetti segnalati ed eventualmente occulti, questi 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 nella stima finale; di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti parti comuni con terzi (compresa impiantistica) 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: 567,50 x 400,00 = **227.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 227.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 227.000,00**

BENI IN COLOGNO MONZESE VIA MICHELANGELO BUONARROTI 34, FRAZIONE
SAN MAURIZIO AL LAMBRO

**APPEZZAMENTO DI TERRENO PERTINENZIALE
(CORTILE)**

DI CUI AL PUNTO B

appezzamento di terreno pertinenziale (cortile) a COLOGNO MONZESE via Michelangelo Buonarroti 34, frazione San Maurizio al Lambro, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

porzione di cortile comune per quota di 1/3 ciascuno tra le unità immobiliari identificate ai mappali 154, 156, 158

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 153 (catasto terreni), partita 1, superficie 380, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: mapp 349, mapp 154, mapp 156, mapp 158, la via Michelangelo Buonarroti da cui si accede



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

municipio
supermercato



COLLEGAMENTI

tangenziale distante 800mt




DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

l'accesso al cortile è dotato di cancello carraio a doppio battente, apertura manuale

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in cemento battuto al di sotto della media 

portone di ingresso: a doppio battente realizzato in ferro verniciato mediocre 

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 |
|----------------|---------------|---|--------|---|--------------|
| | 380,00 | x | 5 % | = | 19,00 |
| Totale: | 380,00 | | | | 19,00 |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.000,00**

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 stima il bene 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, al netto degli interventi di eventuale adeguamento. 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 Cologno Monzese, 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 | laboratorio industriale | 567,50 | 0,00 | 227.000,00 | 227.000,00 |
| B | appezzamento di terreno pertinenziale (cortile) | 19,00 | 0,00 | 12.000,00 | 4.000,00 |
| | | | | 239.000,00 € | 231.000,00 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene è da considerarsi non comodamente divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 228.000,00**

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: **€. 228.000,00**

data 27/01/2025

il tecnico incaricato
Annalisa Cairo