

TRIBUNALE DI COMO

Sezione Liquidazioni Giudiziali

Liquidazione Giudiziale: [REDACTED]

N. Gen rep.: **33/2025**

Giudice Delegato: **Dott. Aliquò Luciano Pietro**

Curatore della liquidazione giudiziale: **Dott.ssa Arianna Volontè**

ELABORATO PERITALE

Lotto 001

Tecnico incaricato: **Dott. Arch. Alessandro Maino**

iscritto all'Albo degli Architetti PPC della provincia di Como al N. 1862

iscritto all'Albo del Tribunale di Como al N. 1085

C.F. MNALSN69L11C933A - P.Iva 02670980131

con studio in Olgiate Comasco (Como) Via Roma n. 68

cellulare: 348 0826050 - E-mail: alessandro.maino2@gmail.com

**Immobili siti in Cogliate (MB) – Via De Amicis n. 5**

1 - Premessa	Pag.	2
2 - Identificazione dei beni	Pag.	3
3 - Descrizione sommaria	Pag.	5
4 – Stato di Possesso	Pag.	6
5 – Vincoli ed oneri giuridici	Pag.	6
6 – Altre informazioni per l’acquirente	Pag.	8
7 – Giudizio di conformità urbanistico-edilizia – castale	Pag.	9
8 - Attuali e precedenti proprietari	Pag.	10
9 – Pratiche edilizie	Pag.	14
10 – Valutazione dei beni immobiliari	Pag.	15
11 – Adeguamenti e correzioni della stima	Pag.	16
11. Prezzo base d’asta del lotto	Pag.	17

1 - Premessa

A seguito dell’incarico conferitogli dalla Curatrice della Liquidazione Giudiziale Dott.ssa Arianna Volontè, il sottoscritto Arch. Alessandro Maino, con studio in Olgiate Comasco (CO) via Roma, 68, iscritto all’Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della provincia di Como al n. 1862 ed al Registro dei Consulenti del Tribunale di Como al n. 1085, veniva nominato perito nel procedimento di Liquidazione Giudiziale n. 33/2025, , , ed iniziava le operazioni peritali.

Il sottoscritto, sulla scorta di quanto visionato nel sopralluogo del 22/11/2025 e dai documenti reperiti durante la fase istruttoria, redige il presente elaborato peritale, con annessi allegati, come sottoindicato.

LOTTO 001

Beni immobili in Comune di Cogliate (MB)

Via De Amicis n. 5

2 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 delle unità immobiliari site in Cogliate (MB) via De

Amicis n. 5 e precisamente:

Così censite al Catasto Terreni Comune di Cogliate (C820) (MI):

A. Foglio 8, **particella 285**, area di enti urbani e promiscui – partita speciale 1 – qualità Ente urbano - superficie 150 mq.

Così censite al Catasto Fabbricati:

B. Foglio 8, **particella 285**, subalterno 1, categoria F/1, consistenza 109 mq, indirizzo Via De Amicis n. 5, piano T (variazione toponomastica del 11/03/2011 Pratica n. MI0238185 in atti dal 11/03/2011 Variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 45276.1/2011).

C. Foglio 8, **particella 285**, subalterno 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 23 mq, dati di superficie totale 26 mq, indirizzo Via De Amicis n. 5, piano T (variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie).

D. Foglio 8, **particella 285**, subalterno 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, dati di superficie totale 15 mq, indirizzo Via De Amicis n. 5, piano T (variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie).

Intestazione catastale degli immobili:

- **[REDACTED]** - **[REDACTED]** – sede Fino Mornasco - **per 1/1 di proprietà.**

SITUAZIONE CATASTALE al 13/03/2026 dalle risultanze del visurista incaricato:

Da ispezione ipotecaria e catastale ultraventennale effettuata presso Agenzia Entrate,

Ufficio Provinciale di **MILANO** – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di **MILANO 3** -
MILANO 2 e Servizi Catastali di **MILANO**, riguardante immobili siti in **COGLIATE** in Via De
Amicis nr.5 **con accesso anche dalla corte al mapp.288 di mq.15 (???)** e precisamente:

QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETA'

- Terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di frazionamento e t.m.1382 del 24.2.2003, al
fg.8 con:

mapp.285 are 01.50 ente urbano (ex mapp.132/e)

sul quale insistono area urbana al piano terra, locale deposito al piano terra in corpo di
fabbrica staccato e autorimessa al piano terra in corpo di fabbricata staccato; il tutto
denunciato presso UTE con scheda di nuova costruzione nr.408926 del 17.4.2003 e censito
al Catasto Fabbricati fg.8 con:

mapp.285/1 – PT – F/1 – mq.109

mapp.285/2 – PT – C/2 – cl.3 – mq.23 - €40,39

mapp.285/3 – PT – C/6 – cl.2 – mq.12 - €31,61

PROPORZIONALE QUOTA DI PIENA COMPROPRIETA'

- Corte comune ai mapp.132, mapp.283, mapp.284, mapp.285 e mapp.135, distinta al
Catasto Terreni, in forza di frazionamento nr.1382 del 24.2.2003, al fg.8 con:

mapp.282 are 02.51 ente urbano (ex mapp.132/b)

denunciata presso UTE con scheda nr.303656 del 13.3.2003 e censita al Catasto Fabbricati
fg.8 con:

mapp.132/701-282 – PT,1,2 – bene comune non censibile.

**(trattasi di parte in quanto la corte al mapp.282 è graffiata al vano scala comune
mapp.132/701 del fabbricato al mapp.132).**

ISPEZIONE CATASTALE

A) Non risultano ulteriori variazioni.

COERENZE dell'intero complesso: mappale 284, mappale 282, mappale 135, mappale 288, mappale 136, mappale 286, mappale 243, mappale 129.

ACCESSO: da Via De Amicis.

3 – DESCRIZIONE SOMMARIA

A seguito del sopralluogo esperito dallo scrivente nella data del 22/11/2025, presa visione dei luoghi e delle unità immobiliari oggetto della presente perizia, il tutto ubicato in Comune di Cogliate (MB) in Via De Amicis n 5, si descrive quanto segue.

Il complesso immobiliare, oggetto di liquidazione giudiziale, è composto da un terreno su cui insistono dei fabbricati accessori (mappale 285 sub 2 e mappale 285 sub 3). Al terreno si accede dal mappale 282 il quale, a sua volta, ha accesso alla Via De Amicis. Dal sopralluogo effettuato in data 22/11/2025, il terreno al mappale 285 sub 1 ha una forma rettangolare, è recintato e si accede da un cancello carraio posto in prospicienza del mappale 282. L'area è pianeggiante, con scarsa manutenzione e all'interno vi è un filare di piante da frutto.

Per quanto concerne le unità immobiliari accessorie poste all'interno del sopracitato mappale esse consistono in:

- un box (mappale 285 sub 3). Il fabbricato è composto da una struttura prefabbricata composta da pilastri e lastre scomponibili in cemento infilate tra i sostegni, da una copertura composta da lastre ondulate in eternit sorrette da una struttura semplice in profilati metallici e da un ingresso con porta in metallo tipo basculante. La pavimentazione interna è in battuto di cemento e la parete rivolta verso il giardino presenta delle aperture finestrate.

Nel fabbricato non si è potuto accedere, sembrerebbe, da una sommaria visione, che la struttura non abbia impianti. Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare ha al suo interno materiali di diverso genere.

- un locale deposito (mappale 285 sub 2). Il fabbricato è composto da una struttura prefabbricata in pilastri e lastre scomponibili in cemento infilate tra i sostegni, oltre che da piccole pozioni in mattoni. La pavimentazione interna è in battuto di cemento. La copertura è composta da lastre ondulate in eternit sorrette da una struttura semplice in legno e profilati metallici. Dalla scheda planimetrica catastale protocollo n. 000408926 del 17/04/2023, la costruzione, di forma rettangolare, è rappresentata graficamente come un unico locale il cui accesso avviene direttamente dal “giardino” (mappale 285), mentre alla data del sopralluogo del 22/11/2025 il fabbricato, nel suo insieme, è composto da due locali: un locale di maggior dimensione, avente due ingressi dal mappale 285, e un locale di piccole dimensioni, avente un ingresso autonomo dal mappale 282.

Il locale di maggiore dimensione ha un affaccio posto sul versante del mappale 285, affaccio con presenza di rete metallica plastificata ed internamente all’apertura stessa vi sono in appoggio dei pannelli in ondulino. Il locale è vuoto ed è presente al suo interno un divisorio non a tutta altezza.

Il locale di piccole dimensioni è costituito da una latrina con turca, il tutto fatiscente. Il piccolo locale “latrina” si presenta e si sviluppa non a tutta altezza e come un manufatto in mattoni posto all’interno del locale di maggiore dimensione. Indicativamente il manufatto in mattoni, di forma quasi quadrata, ha un’altezza di circa mt. 1,90 misurata dal piano di calpestio dello stesso ambiente che lo contiene.

Entrambi i locali, da quanto si è potuto osservare, non hanno impiantistica (elettricità e riscaldamento).

4 – STATO DI POSSESSO

Le unità immobiliari alla data del sopralluogo del 22/11/2025 risultano libere. Non è pervenuta nessuna documentazione di eventuali contratti di affitto.

5 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI



Dal documento di ispezione ipotecaria e catastale ultraventennale del 13/03/2026, ricevuto

dal visurista, i suddetti beni risultano essere gravati dalle seguenti formalità

5.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

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

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

5.1.3. Atti di urbanistici: **Nessuno**

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

5.2 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

5.2.1. Iscrizioni:

- ISC.33983/6701 (14.3.2025) - IPOTECA LEGALE

Ipoteca legale emessa in data 13.3.2025 rep.3660/3325 di Agenzia delle Entrate-

Riscossione di Roma a favore AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE/ROMA e a carico

della società  per €.209.749,50 di cui €.104.874,75 di capitale.

Grava su immobili siti in COGLIATE e precisamente:

- unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.8 con:

mapp.285/1 – F/1 – mq.109

mapp.285/2 – C/2 – mq.23

mapp.285/3 – C/6 – mq.12

- ISC.33985/6703 (14.3.2025) - IPOTECA LEGALE

Ipoteca legale emessa in data 13.3.2025 rep.3663/3325 di Agenzia delle Entrate-

Riscossione di Roma a favore AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE/ROMA e a carico

della società  per €.122.221,30 di cui €.61.110,65 di capitale.

Grava su immobili siti in COGLIATE e precisamente:

- unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.8 con:

mapp.285/1 – F/1 – mq.109

mapp.285/2 – C/2 – mq.23

mapp.285/3 – C/6 – mq.12

- ISC.33986/6704 (14.3.2025) - IPOTECA LEGALE

Ipoteca legale emessa in data 13.3.2025 rep.3662/3325 di Agenzia delle Entrate-

Riscossione di Roma a favore AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE/ROMA e a carico

della società [REDACTED] per €.188.143,48 di cui €.94.071,74 di capitale.

Grava su immobili siti in COGLIATE e precisamente:

- unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.8 con:

mapp.285/1 – F/1 – mq.109

mapp.285/2 – C/2 – mq.23

mapp.285/3 – C/6 – mq.12

5.2.2. Trascrizioni:

- TRA.114742/78998 (31.7.2025) – LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale emessa in data 22.4.2025 rep.33/2025 del

Tribunale di Como a favore MASSA DEI CREDITORI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED]

e a carico della società [REDACTED]

Grava immobili siti in COGLIATE Via De Amicis nr.5 e precisamente:

- terreno distinto al Catasto Terreni fg.8 con: mapp.285 are 01.50

- unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.8 con:

mapp.285/1 – F/1 – mq.109

mapp.285/2 – C/2 – mq.23

mapp.285/3 – C/6 – mq.12.

6 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- I provvedimenti di cui ai D.G.R. 3868 del 17 Luglio 2015 e D.G.R. n. 224 del 18 Gennaio

2016 hanno definitivamente chiarito che le procedure esecutive individuali e quelle concorsuali sono esonerate sia dall'obbligo di dotazione che di allegazione dell'APE.

7 - GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE.

7.1. – Conformità urbanistico edilizia e catastale.

- Mappale 285 sub 3. La scheda catastale protocollo 000408926 del 17/04/2023 graficamente raffigura il fabbricato di forma rettangolare. Dal punto di vista amministrativo, da quanto si è potuto visionare dall'ente pubblico, ufficio tecnico edilizia, l'edificio "box" ha una pratica edilizia del 1971 per la costruzione di un box in lastre di cemento.

- Mappale 285 sub 2. Differenze tra la scheda planimetrica catastale prot. n. 000408926 del 17/04/2023 e lo stato di fatto. La scheda catastale sopra citata graficamente rappresenta un fabbricato rettangolare formato da un unico locale con un unico accesso dal mappale 285. Dal sopralluogo il fabbricato ha esternamente la forma rettangolare ma presenta due ingressi. Oltretutto si è notato che all'interno dello stesso fabbricato vi è un'altra costruzione, non rappresentata nella scheda planimetrica catastale, di piccole dimensioni che ha un ingresso autonomo dal mappale 282. Tale struttura in mattoni è la latrina con turca. Dal punto di vista amministrativo lo scrivente ha eseguito diverse ricerche per verificare se il fabbricato nel suo insieme è autorizzato. Da quanto si è potuto visionare dall'ente pubblico, ufficio tecnico edilizia, non è scaturita nessuna pratica amministrativa che fa riferimento alla costruzione.

Da quanto sopra, non essendoci la pratica edilizia che garantisca la costruzione del fabbricato accessorio al mappale 285 sub 2, il sottoscritto, in via prudenziale, né ipotizza la rimozione della struttura.

8. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal documento di ispezione ipotecaria e catastale ultraventennale del 13/03/2026, ricevuto dal visurista, risultano di proprietà dei suddetti proprietari così come si evince dalla seguente cronistoria:

- TRA.23900/20862 (19.8.52)

Successione di [REDACTED] (m.1.3.52) denuncia nr.95 vol.155 U.R. di Desio devoluta per testamento pubblico del 7.11.48 rep.452 a.u.v. Notaio Massimiliano Malberti di Saronno registrato con verbale del 22.4.52 rep.3926 Archivio Notariale di Milano e rep.11761/3001 stesso Notaio, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] (precisando che non viene indicata [REDACTED] per l'usufrutto generale).

Vengono denunciati, per quota non menzionata (si suppone quota intera di piena proprietà), anche immobili siti in COGLIATE e precisamente:

- fabbricato distinto al Cessato Catasto Fabbricati con: mapp.1073 – P3 – v.3.

- TRA.16723/14490 (10.6.52)

Atto in data 19.5.52 rep.1210/423 Notaio Mario Belasio di Saronno portante accettazione da [REDACTED]

[REDACTED] disposizioni

precis [REDACTED]

[REDACTED] per l'usufrutto generale.

- TRA.25478/22166 (9.9.52)

Atto in data 13.8.52 rep.1525/510 Notaio Mario Belasio di Saronno con il quale

per quota 1/4 ciascuno di piena

proprietà, immobili siti in COGLIATE e precisamente:

- porzione di casa di due piani, cinque vani e annesso cortile, il tutto distinto al Cessato

Catasto Terreni con: mapp.209 are 03.20

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata

effettuata per L.200.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

- **TRA.31236/27146 (15.11.52)**

Atto in data 20.10.52 rep.1776/576 Notaio Mario Belasio di Saronno con il quale viene

stipulato quanto segue:

- in primo luogo –

dona quota intera complessiva di usufrutto

immobili siti in COGLIATE e precisamente:

- fabbricato distinto al Cessato Catasto Fabbricati con: mapp.1073 – p3 – v.3.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la donazione risulta avere un

valore complessivo di L.40.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

- in secondo luogo –

vende a

1/4 ciascuno di piena proprietà, quota 1/5 complessiva di piena proprietà di immobili siti in

COGLIATE e precisamente:

- fabbricato distinto al Cessato Catasto Fabbricati con: mapp.1073 – p3 – v.3

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.72.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

– in terzo luogo –

addivengono a divisione.

Vengono assegnati a per quota intera di piena proprietà, anche immobili siti in COGLIATE e precisamente:

- porzione di casa distinta al Cessato Catasto Terreni con:

mapp.209/a are 00.65 f.r.

mapp.209/d are 00.85 f.r.

mapp.209/e are 00.60 f.r.

e distinta al Cessato Catasto Fabbricati con:

mapp.1073/g are 00.30

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza gli immobili assegnati risultano avere un valore complessivo di L.186.000 e liberi da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

- **TRA.49004/41651 (23.10.73)**

Successione di (22.2.1925,m.19.6.72) denuncia nr.51

vol.282 U.R. di Desio devoluta per legge a favore (13.1.52),

██████████ 30.6.65) per la proprietà e ██████████ (31.5.1925) per l'usufrutto parziale.

Vengono denunciati, per non quota non menzionata (si suppone quota intera di piena proprietà), anche immobili siti in COGLIATE e precisamente:

- fabbricato di tipo rurale in corte comune con annesso orto; il tutto censito al Catasto Fabbricati fg.8 con: mapp.132/2 – PT,1,2 – A/6 – cl.3 – v.3,5.

- TRA.145147/87783 (7.10.2003) – TITOLO ALLEGATO

Atto in data 1.10.2003 rep.182965/33123 Notaio Alessio Michele Chiambretti di Saronno con il ██████████ (30.6.65) – celibe - vende a ██████████

(13.1.52) – coniugato in regime di separazione dei beni – per quota 2/6 di piena proprietà e quota 1/6 di nuda proprietà (precisando che la quota 2/6 di usufrutto è di ██████████ n.31.5.1925), anche immobili siti in COGLIATE Via De Amicis nr.5 e precisamente:

- area urbana al piano terra censita al Catasto Fabbricati fg.8 con:

mapp.285/1 – PT – F/1 – mq.109

- locale deposito al piano terra in corpo di fabbrica staccato censito al Catasto Fabbricati fg.8 con: mapp.285/2 – PT – C/2 – cl.3 – mq.23

- autorimessa al piano terra in corpo di fabbrica staccato censita al Catasto Fabbricati fg.8 con: mapp.285/3 – PT – C/6 – cl.2 – mq.12

compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, compresa l'area cortilizia

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per €.22.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

AVVERTENZA: Si precisa che risulta avvenuta riunione di usufrutto in morte di ██████████
██████████ ██████████

- TRA.46334/31318 (6.4.2021)

Decreto di trasferimento emesso in data 29.3.2021 rep.637 del Tribunale di Monza a carico

di [REDACTED] (13.1.52) e a favore della società [REDACTED]

relativamente a quota intera di piena proprietà di immobili siti in COGLIATE Via De Amicis nr.5 e precisamente:

- area urbana sulla quale insistono un locale uso deposito e un vano uso autorimessa, il tutto

censito al Catasto Fabbricati fg.8 con:

mapp.285/1 – PT – F/1 – mq.109

mapp.285/2 – PT – C/2 – cl.3 – mq.23

mapp.285/3 – PT – C/6 – cl.2 – mq.12

compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni ai sensi di legge

OSSERVAZIONI: Si precisa che non è stato possibile consultare il titolo del decreto di trasferimento emesso in data 29.3.2021 rep.637 del Tribunale di Monza, di cui sopra, in quanto irreperibile presso l'Archivio del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2.

9 – PRATICHE EDILIZIE

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cogliate (MB) è emersa, per la costruzione del complesso immobiliare dove sono collocate le unità immobiliari oggetto della presente relazione, la seguente pratica:

- **Denuncia di Costruzione ed Opere Edilizie n. 149/1971.** Oggetto: costruzione di box in lastre di cemento. Titolare: [REDACTED] Domanda di costruzione presentata in data 29/09/1971. Passata dal Tecnico comunale in data 29/09/1971. Sottoposta alla Commissione edilizia in data 29/09/1971. Rilasciata licenza di costruzione in data 17/12/1971. Non è stata rilevata tra la documentazione l'agibilità.

- **Destinazione urbanistica:**

Allegato al presente elaborato in fascicolo separato è presente il Certificato di Destinazione

urbanistica alla data del 12/01/2026.

1. Destinazioni

Descrizione	Sup. lorda cat.	Coefficiente	Valore equivalente
A. 285/1 - terreno	135,00	0,50	67,50
285/3 – box	15,00	1,00	15,00
Totale	150,00		82,50

Descrizione	Sup. lorda cat.
A. 285/2 - deposito	26,00 (non viene conteggiato in quanto oggetto di rimozione)

10 – VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI

10.1. – Criterio di stima

Il metodo di stima intrapreso è di tipo sintetico comparativo. Si è proceduto anche all'analisi dei listini in Monza Brianza e provincia e Banca OMI. Per la superficie commerciale si sono considerati, oltre alla superficie netta, i muri interni compresi i pilastri portanti e vani delle condutture, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni e la metà dei muri in comune con unità confinanti. Questo criterio è preso in considerazione in quanto corrisponde alla consolidata pratica del mercato (ed a regole fiscali) e si basa sull'ovvio principio che non può esistere un edificio e/o abitazione in mancanza di muri che ne delimitano il perimetro e che ne distribuiscano gli spazi interni. Tenendo conto della posizione, della tipologia, delle attuali condizioni di mercato, delle finiture, dello stato di manutenzione e quant'altro utile ai fini della presente relazione si pone un valore a corpo del box in euro 6.500,00. Per il terreno al mappale 285 sub 1 un valore di euro/mq 150,00.

Tuttavia, dalla stima globale si dovrà detrarre la parte della spesa per la rimozione del deposito che indicativamente si presume in un importo di demolizione di euro 3.000,00

esclusa IVA. Demolizione consistente nella rimozione del manto di copertura in ondulino

“eternit”, delle lastre in cemento armato prefabbricate, dei pilastri e della latrina con turca.

Compreso carico e trasporto dei materiali di risulta presso le discariche autorizzate. Un

importo al mq di circa euro/mq 115,38 desunto dal costo indicativo totale di euro 3.000,00,

escluso Iva, diviso per mq. 26,00 di fabbricato a deposito. Oltretutto necessiterà la

soppressione della scheda catastale del locale deposito e la soppressione grafica

dall’estratto del fabbricato. Costo tecnico indicativo euro 1.800,00 (sono esclusi bolli, diritti

ed eventuali sanzioni per omessa o ritardata presentazione della documentazione, in quanto

determinabili solo al momento della lavorazione della pratica).

NB: dalla presente valutazione sono esclusi tutti i beni mobili presenti all’interno delle unità

immobiliari.

10.2. – Fonti di informazione

Catasto di Milano- Monza Brianza, Ufficio Tecnico del Comune di Cogliate (MB), Agenzie

Immobiliari ed Osservatori del Mercato di Monza Brianza e provincia.

10.3. – Valutazione corpo

Descrizione	Sup. lorda cat.	valore/mq	valore intero	valore diritto/quota
1/1				
A. 285/1	135,00	€ 150,00	€ 10.125,00	€ 10.125,00
285/3	15,00		€ 6.500,00	€ 6.500,00
Totale			€ 16.625,00	€ 16.625,00

11 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su

base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per

rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel

biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita

giudiziaria Euro (16.625,00 x 0.15)= € 2.493,75

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale € 4.800,00

- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Nessuno

- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico

dell'acquirente:

Nessuno

12. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di

fatto in cui si trova: € 9.331,25

Data: 16/03/2026

Firma: Arch. Alessandro Maino

Documenti allegati:- Allegato "A": documentazione Catastale

- Allegato "A1" documentazione fotografica

- Allegato "A2" doc. stralci P.E..

- Allegato "A3" doc. Certificato destinazione urbanistica

- Allegato "A4" documentazione ipotecaria - visurista