



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 476/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CONDOMINIO VIA FRIULI 22

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
DOTT. FRANCESCO AMBROSIO

CUSTODE:  
DOTT. ALBERTO LUIGI PARMA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/02/2023



TECNICO INCARICATO:

**DOTT. ARCH. LUIGI MOSCONI**

CF:MSCLGU65A31F205E  
con studio in SESTO SAN GIOVANNI (MI) VIA GUGLIELMO MARCONI 74  
telefono: 0236576276  
email: luigi@mosconi.it  
PEC: mosconi.11820@oamilano.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 476/2022

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **deposito artigianale** a CINISELLO BALSAMO VIALE FRIULI 22, frazione CINISELLO, quartiere CROCETTA, della superficie commerciale di **51,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'EDIFICIO all'interno del quale si trova l'unità immobiliare pignorata è un corpo di fabbrica facente parte di un vasto complesso edilizio ed è costituito da quindici piani fuori terra oltre un piano interrato con accesso dal civico 22 di Via Friuli 22 Cinisello Balsamo (MI). L'immobile risale alla seconda decade degli anni sessanta del secolo scorso. A seguito del sopralluogo effettuato, risulta in discrete condizioni d'uso e presenta le seguenti caratteristiche: struttura in cemento armato; tamponamenti esterni in blocchi di laterizio rivestiti da intonaco a civile tinteggiato, listelli in clinker (fronte sul cortile) e zoccolatura in ceppo; solai in latero cemento di tipo tradizionale; copertura in latero cemento a falde con rivestimento in pannelli di lamiera coibentati.

Il MAGAZZINO in discrete condizioni d'uso è costituito da, al S1: 1 VANO A MAGAZZINO, 1 BAGNO. Altri vani sono stati realizzati con un frazionamento dello spazio non assentito. Presenta le seguenti caratteristiche: serramenti esterni in pvc e ferro con grate, porta di accesso in ferro; partizioni interne costituite da tavolati in laterizio intonacato e tinteggiato; pavimenti in ceramica monocottura, impianto di riscaldamento centralizzato con distribuzione del calore mediante radiatori in ghisa (attualmente distaccato). Impianto idrico, elettrico. Tutti gli impianti sono da verificare ed eventualmente ricertificare.

Al piano S1 si trova la cantina di pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala accesso alle cantine, ha un'altezza interna di maggiore di m. 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 63 sub. 76 (catasto fabbricati), partita 2101, scheda 20899 del 23.11.1964, zona censuaria C707, categoria C/2, superficie 47, classe 05, consistenza 47 mq, rendita 106,80 Euro, indirizzo catastale: VIALE FRIULI N. 22 CINISELLO BALSAMO, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 27.06.2018 Pratica n. MI0276684 in atti dal 27.06.2018 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 94499.1/2018). Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 23.11.1964, prot. n. 20899 Coerenze: del magazzino: cantine nn. 65,66,67,68, parti comuni, mappale 60, mappale 72; della cantina: cantine nn. 27 e 28, cantina n. 9, corridoio, cantina n. 11.

L'intero edificio sviluppa 16 piani, 15 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>51,00 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€ 17.850,00</b>         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€ 15.172,50</b>         |

Data della valutazione:

13/02/2023

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 17/12/2018 00:00:00 stabilita attraverso PROCURA SPECIALE. La PROCURA SPECIALE non costituisce atto opponibile agli atti.

**L'unità immobiliare C2 (magazzino S.P.P.) è attualmente abitata abusivamente in quanto non residenziale.**

### 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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/07/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Monza ai nn. 2309/2346 di repertorio, trascritta il 06/09/2022 a Agenzia del Territorio Milano 2 ai nn. 126256/85370, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO DI PIGNORAMENTO

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: € 1.834,62

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 5.289,27

Millesimi condominiali: 9,33/1000,00

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: cortile, portineria

Ulteriori avvertenze:

Si raccomanda AL MOMENTO DELL' AGGIUDICAZIONE di consultare l'Amministratore di Condominio al fine di AGGIORNARE / INTEGRARE le informazioni relative alle spese condominiali con particolare riferimento ad eventuali spese straordinarie deliberate successivamente alla data riportata nel presente elaborato e maturate nel frattempo.

L'unità immobiliare è dotata di termosifoni ma risulta priva di riscaldamento (lo stabile ha riscaldamento di tipo centralizzato in gestione al Supercondominio. La quota imputata al consumo di gas riguarda la quota fissa del riscaldamento dello stabile).

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 17/12/2018), con atto stipulato il 17/12/2018 a firma di Dott. Paolo De Martinis ai nn. 126557/38353 di repertorio, registrato il 20/12/2018 a Agenzia delle Entrate Milano 6 ai nn. 52706 - Serie 1T, trascritto il 21/12/2018 a Agenzia del Territorio Milano 2 ai nn. 164221/107843.

In regime di separazione dei beni.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 250/1000 ciascuno, in forza di atto di compravendita ( fino al 22/01/2018), con atto stipulato il 14/05/1980 a firma di Dott. Pasquale Iannello ai nn. 22498 di repertorio, registrato il 03/06/1980 a Atti privati ai nn. 29761, trascritto il 11/06/1980 a Agenzia del Territorio Milano 2 ai nn. 34104/27723.

Acquisto in comunione legale dei beni. Il numero di repertorio riportato nell'Atto di provenienza (22496) non corrisponde a quello riportato nella Visura Storica per immobile (22498).

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 250/1000 ciascuno, in forza di atto di compravendita ( fino al 22/01/2018), con atto stipulato il 03/11/1983 a firma di Dott. Gian Luigi Laffranchi ai nn. 9607 di repertorio, registrato il 23/11/1983 a Atti privati ai nn. 54213, trascritto il 25/11/1983 a Agenzia del Territorio Milano 2 ai nn. 66967/52464.

Acquisto in comunione legale dei beni. Il numero di trascrizione riportato nel Certificato Notarile (66967/52464) non corrisponde a quello riportato nell'Atto di provenienza (66967/16000).

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 22/01/2018 fino al 17/12/2018), con atto stipulato il 22/01/2018 a firma di Dott. Paolo De Martinis ai nn. 124138/36143 di repertorio, registrato il 29/01/2018 a Agenzia delle Entrate Milano 6 ai nn. 3156 - Serie 1T, trascritto il 29/01/2018 a Agenzia del Territorio Milano 2 ai nn. 11351/7360

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero immobile.

Quanto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali.

Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia esse migliorative o peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nulla osta per opere edilizie **N. 62\_62** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di GRUPPO DI FABBRICATI CIVILI USO ABITAZIONE CON UNA AUTORIMESSA SOTTERRANEA, presentata il 01/02/1962, rilasciata il 09/05/1962, agibilità del 13/05/1965.

LOTTO B

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 3696\_86** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RICHIESTA DI CONDONO EDILIZIO PARTI COMUNI

OLTRE I M. 16 / VARIANTE ALLA P.E. 62\_62, presentata il 26/09/1986 con il n. 046492/6818 di protocollo, rilasciata il 25/07/1994.

Il titolo è riferito solamente a PARTI COMUNI DELLO STABILE

Segnalazione di opere interne ai sensi della Legge 47/85 art. 26 N. 178\_92, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE TAVOLATO E CHIUSURA PORTA WC CON AERAZIONE MECCANICA, presentata il 08/04/1992 con il n. 021503 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 48 del 24.10.2013 (B.U.R.L. n. 10 del 05.03.2014) e successive varianti, l'immobile ricade in zona Art. 23 - Tessuti consolidati residenziali interni agli Ambiti di Progetto Strategico (TCR 0). Norme tecniche di attuazione ed indici: 23.1 - Definizione e Obiettivi I Tessuti Consolidati prevalentemente residenziali TCRO individuano parti del tessuto urbano consolidato che, indipendentemente dalla loro densità, rientrano nel perimetro di Ambiti di Progetto Strategico (APS) del Documento di Piano. L'obiettivo degli interventi è la riqualificazione morfologica e funzionale del tessuto urbano esistente ovvero la sostituzione o la riqualificazione edilizia con finalità di decoro, la realizzazione di integrazioni di destinazioni d'uso finalizzate a vitalizzare lo spazio pubblico coerentemente con gli obiettivi del DdP. 23.2 - Destinazioni d'uso non ammesse - IA, T, C (ad eccezione di MSV1), IT - Non sono ammessi i cambi di destinazione d'uso in residenza delle superfici commerciali in essere collocate al piano terra degli edifici con affaccio diretto su area stradale. 23.3 - Parametri edilizi e urbanistici -  $U_f = 0,60$  mq/mq o, se superiore, esistente -  $R_c = 50\%$  -  $H_{max}$  = maggior altezza tra quella dell'edificio esistente e quella degli edifici dei lotti immediatamente adiacenti -  $R_p = 15\%$  23.4 - Attuazione degli interventi a) Intervento edilizio diretto. b) Piano attuativo volontario, anche per lotti non contigui purché appartenenti al medesimo APS, con Superficie territoriale complessiva minima di 2.500 mq. In tal caso l'indice di utilizzazione territoriale  $U_t$  (0,6 mq/mq o esistente, calcolato sulla base del rapporto tra  $S_{lp}$  esistente e Superficie territoriale) è incrementato fino a 0,2 mq/mq attraverso l'utilizzo di crediti edificatori provenienti da "ambiti della compensazione" secondo le modalità individuate dal Piano dei Servizi. 23.5 - Dotazioni di interesse pubblico Come definite dalle disposizioni del piano dei servizi.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'unità immobiliare, avente come destinazione d'uso quella di MAGAZZINO / LOCALE DI DEPOSITO, risulta, nell'attuale stato di fatto, frazionata internamente con tavolati divisori che vanno a suddividere, senza alcun titolo, lo spazio indiviso rappresentato nell'ultimo progetto assentito. (normativa di riferimento: Regolamento Edilizio, Norme Tecniche d'Igiene Edilizia, Norme Tecniche Attuative del Piano di Governo del Territorio)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese  
Questa situazione è riferita solamente a deposito

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale, ultima in atti, rappresenta lo originario del bene e non coincide con quanto riportato nell'ultima pratica edilizia depositata agli atti del Comune. La scheda inoltre non riporta la cantina di proprietà. (normativa di riferimento: Agenzia del Territorio)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese  
Questa situazione è riferita solamente a deposito

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CINISELLO BALSAMO VIALE FRIULI 22, FRAZIONE CINISELLO, QUARTIERE CROCETTA

## DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

**deposito artigianale** a CINISELLO BALSAMO VIALE FRIULI 22, frazione CINISELLO, quartiere CROCETTA, della superficie commerciale di **51,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'EDIFICIO all'interno del quale si trova l'unità immobiliare pignorata è un corpo di fabbrica facente parte di un vasto complesso edilizio ed è costituito da quindici piani fuori terra oltre un piano interrato con accesso dal civico 22 di Via Friuli 22 Cinisello Balsamo (MI). L'immobile risale alla seconda decade degli anni sessanta del secolo scorso. A seguito del sopralluogo effettuato, risulta in discrete condizioni d'uso e presenta le seguenti caratteristiche: struttura in cemento armato; tamponamenti esterni in blocchi di laterizio rivestiti da intonaco a civile tinteggiato, listelli in clinker (fronte sul cortile) e zoccolatura in ceppo; solai in latero cemento di tipo tradizionale; copertura in latero cemento a falde con rivestimento in pannelli di lamiera coibentati.

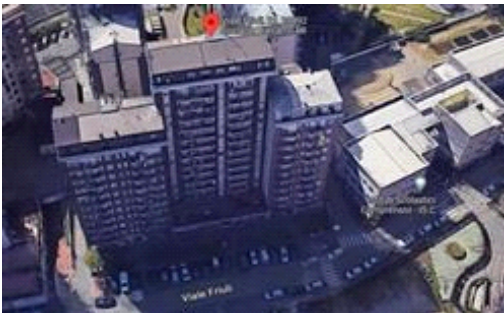
Il MAGAZZINO in discrete condizioni d'uso è costituito da, al S1: 1 VANO A MAGAZZINO, 1 BAGNO. Altri vani sono stati realizzati con un frazionamento dello spazio non assentito. Presenta le seguenti caratteristiche: serramenti esterni in pvc e ferro con grate, porta di accesso in ferro; partizioni interne costituite da tavolati in laterizio intonacato e tinteggiato; pavimenti in ceramica monocottura, impianto di riscaldamento centralizzato con distribuzione del calore mediante radiatori in ghisa (attualmente distaccato). Impianto idrico, elettrico. Tutti gli impianti sono da verificare ed eventualmente ricertificare.

Al piano S1 si trova la cantina di pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala accesso alle cantine, ha un'altezza interna di maggiore di m. 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 63 sub. 76 (catasto fabbricati), partita 2101, scheda 20899 del 23.11.1964, zona censuaria C707, categoria C/2, superficie 47, classe 05, consistenza 47 mq, rendita 106,80 Euro, indirizzo catastale: VIALE FRIULI N. 22 CINISELLO BALSAMO, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 27.06.2018 Pratica n. MI0276684 in atti dal 27.06.2018 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 94499.1/2018). Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 23.11.1964, prot. n. 20899 Coerenze: del magazzino: cantine nn. 65,66,67,68, parti comuni, mappale 60, mappale 72; della cantina: cantine nn. 27 e 28, cantina n. 9, corridoio, cantina n. 11.

L'intero edificio sviluppa 16 piani, 15 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.

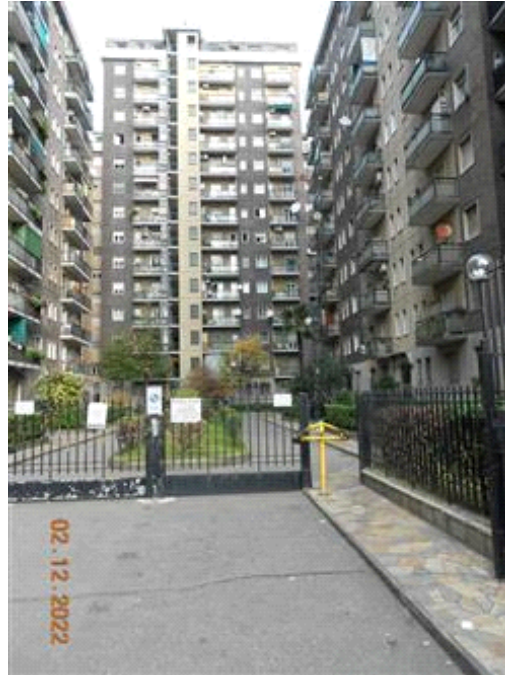




VISTA AEREA



VIA FRIULI



VIA FRIULI

VISTA DELL'IMMOBILE DAL CORTILE



PORTA DI ACCESSO AL PIANO S1



PROSPETTO SUL CORTILE - PARTICOLARE SULLE FINESTRE DEL SEMINTERRATO

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

asilo nido

nella media ★★☆☆☆☆

biblioteca

nella media ★★☆☆☆☆

|                        |                         |                     |
|------------------------|-------------------------|---------------------|
| campo da tennis        | molto scarso            | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| campo da calcio        | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| centro commerciale     | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| centro sportivo        | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| cinema                 | mediocre                | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| farmacie               | eccellente              | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| municipio              | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| musei                  | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| negozi al dettaglio    | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ospedale               | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| palestra               | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| parco giochi           | eccellente              | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| palazzetto dello sport | scarso                  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| piscina                | scarso                  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| polizia                | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola elementare      | eccellente              | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola per l'infanzia  | eccellente              | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media inferiore | eccellente              | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media superiore | eccellente              | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| spazi verde            | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stadio                 | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| supermercato           | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| teatro                 | scarso                  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| università             | molto scarso            | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| verde attrezzato       | molto scarso            | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| vigili del fuoco       | mediocre                | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

COLLEGAMENTI

|                             |            |                     |
|-----------------------------|------------|---------------------|
| autobus distante 100 m.     | eccellente | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| superstrada distante 300 m. | eccellente | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

|                                 |        |                     |
|---------------------------------|--------|---------------------|
| livello di piano:               | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| esposizione:                    | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità:                     | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità:                   | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| impianti tecnici:               | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione generale: | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |



servizi:

scarso 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

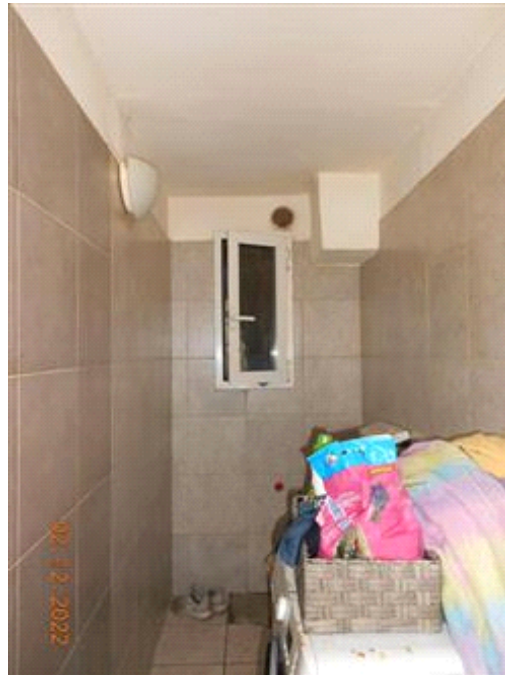
L'EDIFICIO all'interno del quale si trova l'unità immobiliare pignorata è un corpo di fabbrica facente parte di un vasto complesso edilizio ed è costituito da quindici piani fuori terra oltre un piano interrato con accesso dal civico 22 di Via Friuli 22 Cinisello Balsamo (MI). L'immobile risale alla seconda decade degli anni sessanta del secolo scorso. A seguito del sopralluogo effettuato, risulta in discrete condizioni d'uso e presenta le seguenti caratteristiche: struttura in cemento armato; tamponamenti esterni in blocchi di laterizio rivestiti da intonaco a civile tinteggiato, listelli in clinker (fronte sul cortile) e zoccolatura in ceppo; solai in latero cemento di tipo tradizionale; copertura in latero cemento a falde con rivestimento in pannelli di lamiera coibentati.

Il MAGAZZINO in discrete condizioni d'uso è costituito da, al S1: 1 VANO A MAGAZZINO, 1 BAGNO. Altri vani sono stati realizzati con un frazionamento dello spazio non assentito. Presenta le seguenti caratteristiche: serramenti esterni in pvc e ferro con grate, porta di accesso in ferro; partizioni interne costituite da tavolati in laterizio intonacato e tinteggiato; pavimenti in ceramica monocottura, impianto di riscaldamento centralizzato con distribuzione del calore mediante radiatori in ghisa (attualmente distaccato). Impianto idrico, elettrico. Tutti gli impianti sono da verificare ed eventualmente ricertificare.

Al piano S1 si trova la cantina di pertinenza.



CORRIDOIO VERSO L'INGRESSO



BAGNO



CORRIDOIO



CAMERA



SOGGIORNO



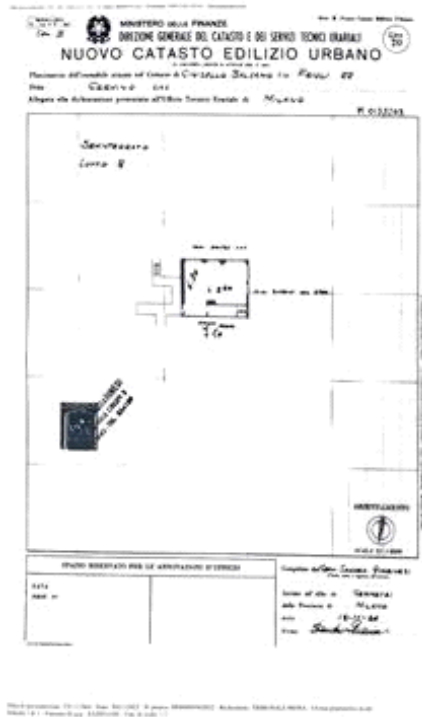
SOGGIORNO VERSO ZONA COTTURA

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione                 | consistenza  |   | indice |   | commerciale  |
|-----------------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| MAGAZZINO E VANO DI CANTINA | 51,00        | x | 100 %  | = | 51,00        |
| <b>Totale:</b>              | <b>51,00</b> |   |        |   | <b>51,00</b> |



PLANIMETRIA CATASTALE

**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: 11/02/2022

Fonte di informazione: FALLIMENTO, 47/2021

Descrizione: Capannone industriale monopiano ad uso deposito mq. 298,40 , 2

Indirizzo: Viale F.lli Casiraghi 345 angolo Via Balilla, 345 Sesto San Giovanni, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 122.750,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 136.404,59 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 137.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 561.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/02/2022

Fonte di informazione: FALLIMENTO, 47/2021

Descrizione: Capannone industriale monopiano ad uso deposito mq. 313,77 , 1

Indirizzo: Viale F.lli Casiraghi 345 angolo Via Balilla, 345 Sesto San Giovanni, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 156.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 143.907,71 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 144.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 561.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/06/2021

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 198/2018

Descrizione: LABORATORIO di mq. 514,40, capannone ad uso laboratorio al piano terra, celle frigorifere, zona lavorazione, spaccio aziendale, ufficio, depositi, spogliatoio, servizi, locale cabina elettrica, con annesso cortile coperto. , 1

Indirizzo: Via Bartolomeo Colleoni , 12 Cinisello Balsamo, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 162.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 385.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 215.043,75 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,283.00 m

Numero Tentativi: 4

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |       |   |        |   |                  |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|------------------|
| Valore superficie principale: | 51,00 | x | 350,00 | = | <b>17.850,00</b> |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|------------------|

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

|  |                    |
|--|--------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà): | <b>€ 17.850,00</b> |
|--|--------------------|

|   |                    |
|---|--------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€ 17.850,00</b> |
|---|--------------------|

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima viene fatta a corpo e non a misura, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione) nello stato di fatto e di diritto in cui i beni su descritti attualmente si trovano.

**Il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, di eventuali oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici da applicare all'unità per sanare (ove possibile) le difformità rilevate. Non vengono pertanto evidenziati a parte ulteriori costi di regolarizzazione. Si precisa che tali costi possono variare anche in maniera significativa in funzione delle scelte progettuali che guideranno l'adeguamento/ "ristrutturazione" dell'unità.**

Verrà applicata una sanzione quantificabile solo in fase di richiesta/rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria.

Metodo sintetico comparativo basato sulla messa confronto di beni simili in vendita nella zona,

considerando quelle che sono le specifiche caratteristiche tipologiche, metriche e costruttive dell'immobile nel suo stato di fatto attuale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Cinisello Balsamo, agenzie: Operatori della zona di riferimento dell'immobile, osservatori del mercato immobiliare Dati dell'Agenzia del Territorio, ed inoltre: Annunci immobiliari della zona di riferimento; considerazioni del Perito effettuate sulla base dello stato d'uso e manutenzione del bene

#### 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  | deposito artigianale | 51,00       | 0,00            | 17.850,00          | 17.850,00          |
|    |                      |             |                 | <b>17.850,00 €</b> | <b>17.850,00 €</b> |

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: **€ 17.850,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€ 2.677,50**

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: **€ 15.172,50**

data 13/02/2023

il tecnico incaricato  
DOTT. ARCH. LUIGI MOSCONI