



Dott. Ing. Paolo Formichelli
Via San Gottardo, 85
20900 MONZA
Tel.: 3492464411
Fax.: 039.9461862

e-mail: studio.ingformic@gmail.com
PI: 03497970966 – CF: FRMPLA72S09F205M
www.studioformichelli.it

- Tecnico Certificato PND di II livello KIWA in:
 - Prove con martinetti piatti, a compressione diagonale e taglio PnD-CIV-0956A
 - Prova sonica PnD-CIV-0954A
 - Prove di estrazione “pull-out” e di aderenza “pull-off” PnD-CIV-02030A
- Tecnico Certificato PND di III livello KIWA in:
 - Visivo PnD-CIV-03863
 - Prova magnetometrica PnD-CIV-0485A
 - Prova di carico PnD-CIV-03782
 - Prova sclerometrica PnD-CIV-0484A
 - Misure in campo statico PnD-CIV-0486A
 - Prova ultrasonica PnD-CIV-0483A
- Tecnico Certificato PND di II livello BUREAU VERITAS in:
 - Termografia Multisetoriale IND-17-00072-C
- Prevenzione Incendi:
 - Elenco Ministero Interni L.818/84: MB-1335-I-221
 - Coordinatore della Sicurezza ai sensi del Dlgs 81/08-TITOLO IV
 - Tecnico Competente in Acustica Ambientale TC9878

Cernusco Sul Naviglio - Via Olmo, 12

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



DATA: 24 marzo 2026

DOTT. ING. PAOLO FORMICHELLI
VIA SAN GOTTARDO, 85 - 20900 MONZA - P. IVA 03497970966
TEL: 039.3492464411 / FAX: 039.9461862 E-MAIL STUDIO.INGFORMIC@GMAIL.COM
WWW.STUDIOFORMICHELLI.IT

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA:

A capannone a CERNUSCO SUL NAVIGLIO Via Olmo 12, della superficie commerciale di 317,75 m² per la quota di:

- 1000/1000 di piena proprietà (** DATO OSCURATO **)

Il fabbricato, oggetto di stima, è un capannone artigianale composto da laboratorio, disimpegno e bagno al piano terra nonché ripostiglio al piano soppalco a cui si accede da scala interna, con annessa area cortilizia di proprietà esclusiva.

Identificazione catastale:

- **foglio 15, particella 67, sub. 706**, (catasto fabbricati), sezione urbana /, zona censuaria /, categoria C/3, classe 2, consistenza 363m², vani, rendita 1012,36€, indirizzo catastale: VIA OLMO, 12, piano: terra, codice Comune: C523, intestato a *** **DATO OSCURATO** *** (1/1), derivante da ACQUISTO dal signor *** DATO OSCURATO ***. SCRITTURA PRIVATA del 07/07/1993 Pubblico ufficiale GAVAZZI A. Sede COLOGNO MONZESE (MI) Repertorio n. 200984 - UR Sede MONZA (MI) Registrazione n. 4626 registrato in data 21/07/1993 - Voltura n. 288918.1/1993 - Pratica n. 122894 in atti dal 06/02/2001
- Confini e coerenze del fabbricato da Nord in senso orario:
altra u.i. particella 67, altra u.i. particella 14, altra u.i. particella 67, altra u.i. particella 67.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	305,04 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	12,71 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 249.938,97
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 176.901,73
Data della valutazione:	24/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta in disuso da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario (quota:1/1).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Non vi sono formalità sull'immobile oggetto di stima.

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:

L'IMMOBILE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO FG. 15, MAPP. 67, SUB. 706 **È LIBERO DA IPOTECHE.**

L'ipoteca iscritta dal vecchio venditore è stata cancellata con atto notarile e annotata. La formalità è riferita solamente all'unità identificata catastalmente come segue: fg. 15, mapp. 67, sub. 706 sita in Via

Olmo, 12 in Cernusco sul Naviglio (MI).

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

Millesimi condominiali: /

Ulteriori avvertenze:

vedere l'Allegato G alla presente perizia di stima

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 27/07/1993), con atto stipulato il 07/07/1993, trascritto il 09/08/1993 ai nn. 64278/45475. Il titolo è riferito solamente all'immobile sito in Via Olmo, 12. Identificato, catastalmente come segue: fg. 15, mapp. 67, sub. 706. Confini e coerenze dell'immobile: NORD: altra u.i. particella 67; EST: altra u.i. particella 14; SUD: altra u.i. particella 67; OVEST: altra u.i. particella 67.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/05/19861 fino al 27/07/1993), con atto stipulato il 02/05/1961 a firma di notaio Dott. Giulio Rodino ai nn. 10603/5038 di repertorio, registrato il 16/05/1961 a Monza al nn. 7167 vol 198. Il titolo è riferito solamente all'immobile sito in Via Olmo, 12. Confini e coerenze dell'immobile: NORD: altra u.i. particella 67; EST: altra u.i. particella 14; SUD: altra u.i. particella 67; OVEST: altra u.i. particella 67.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONDONO EDILIZIO (SANATORIA EDILIZIA STRAORDINARIA) N. 36/04, per:

- Opere abusive relative ad "ampliamento capannone industriale";
- Verifiche urbanistiche;
- Verifiche rapporti aereoilluminanti.

presentata il 03/12/2004 con il n. 064405 di protocollo, il titolo è riferito solamente all'immobile sito in comune di Cernusco Sul Naviglio in Via Olmo, 12 – rif. catastali: fg. 15, mapp. 67.

RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 36/04, per:

- Opere abusive relative ad "ampliamento capannone industriale";

presentata il 01/02/2007 con il n. 00882 di protocollo, il titolo è riferito solamente all'immobile sito in comune di Cernusco Sul Naviglio in Via Olmo, 12 – rif. catastali: fg. 15, mapp. 67.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

DINIEGO DELL'ISTANZA DI CONDONO N. 36/04, per:

- Mancata documentazione.

emesso dal Comune il 04/02/2013 con il n. 6087 di protocollo, il titolo è riferito solamente all'edificio sito in comune di Cernusco Sul Naviglio in Via Olmo, 12 – rif. catastali: fg. 15, mapp. 67.

RICHIESTA DI INTEGRAZIONE DOCUMENTALE N. 36/04, per:

- Conclusione istanza di Permesso di Costruire in Sanatoria.

emesso dal Comune il **08/04/2019** con il **n. 21515 di protocollo**, il titolo è riferito solamente all'edificio sito in comune di Cernusco Sul Naviglio in Via Olmo, 12 – rif. catastali: fg. 15, mapp. 67.

PROROGA DELLA RICHIESTA DI INTEGRAZIONE DOCUMENTALE N. 36/04, per:

- Conclusione istanza di Permesso di Costruire in Sanatoria.

emesso dal Comune il **17/05/2019** con il **n. 28182 di protocollo**, il titolo è riferito solamente all'edificio sito in comune di Cernusco Sul Naviglio in Via Olmo, 12 – rif. catastali: fg. 15, mapp. 67.

ANNULLAMENTO PER AUTOTUTELA DEL DINIEGO DI SANATORIA PROT. 58656 DEL 18/12/2013 E CONTESTUALE RILASCI DELL'ISTANZA DELLA SANATORIA EDILIZIA STRAORDINARIA N. 36/04, per:

- Opere abusive relative ad “ampliamento capannone industriale”.

emesso dal Comune il **12/03/2020** con il **n. 14572 di protocollo**, il titolo è riferito solamente all'edificio sito in comune di Cernusco Sul Naviglio in Via Olmo, 12 – rif. catastali: fg. 15, mapp. 67.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: DIFFORMITÀ

Non conforme ma regolarizzabile con sanatoria di cui c.ca 1000 € per oblazione + 2500 € per spese tecniche + c.ca 10.000 € per lavori edili.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: DIFFORMITÀ

Non conforme ma regolarizzabile con variazione catastale di cui 70 € per oblazione + 500 € per spese tecniche.

DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Il fabbricato è situato in Via Olmo, 12 a Cernusco sul Naviglio nell'area di Cascina Olmo, la quale conserva un impianto rurale storico con complessi abitativi che possono risalire al 1900. Nelle zone limitrofe non è raro trovare nelle immediate vicinanze, o a ridosso della strada, la presenza di terreni agricoli, conferendo un aspetto più verde e meno denso rispetto al centro città. Un punto di forza della zona è la facilità di accesso stradale grazie alla vicinanza dell'autostrada.



- asilo nido
- biblioteca
- campo da tennis
- campo da calcio
- centro commerciale
- centro sportivo
- cinema
- farmacie
- municipio
- musei
- negozi al dettaglio
- ospedale
- palestra
- parco giochi
- palazzetto dello sport
- piscina
- polizia
- scuola per l'infanzia
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- università
- spazi verdi
- stadio
- supermercato
- teatro
- verde attrezzato
- vigili del fuoco



aeroporto distante 7,20 Km
autobus distante 705 m
autostrada distante 945 m
ferrovia distante 5,10 Km
porto distante 128 Km
tangenziale distante 5,70 Km
metropolitana distante 1,20 Km



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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA
Delle componenti edilizie

pavimentazione interna:
realizzata in calcestruzzo
industriale

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

copertura:
tettoia a shed

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pareti esterne:
il rivestimento è realizzato
in intonaco ed elementi
metallici

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

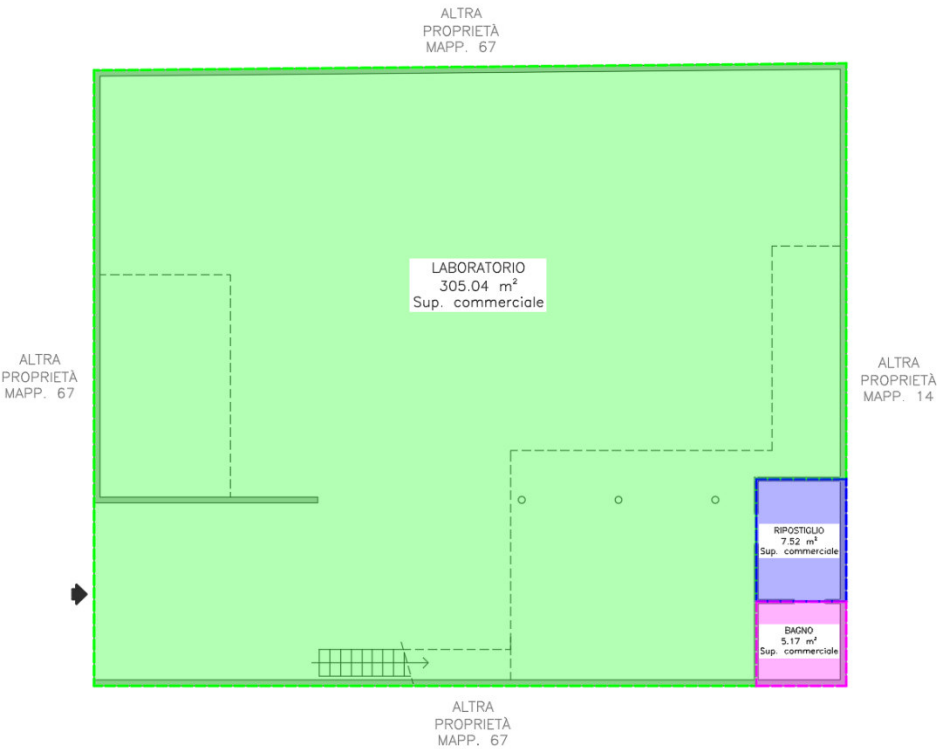
CLASSE ENERGETICA: /

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
laboratorio	305.04	x	100%	=	305.04
Totale:	305.04				305.04
descrizione	consistenza		indice		commerciale
bagno	5.19	x	100%	=	5.19
ripostiglio	7.52	x	100%	=	7.52
Totale accessori:	12.71				12.71



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: BOLLETTINO PREZZI DEGLI IMMOBILI DELLA PROVINCIA DI MILANO, OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DEL TERRITORIO, PUBBLICAZIONI PERIODICHE DEL SETTORE IMMOBILIARE, LIBERI PROFESSIONISTI OPERANTI NEL SETTORE EDILIZIO DELLA ZONA

Descrizione: Fabbricato ubicato al piano terra

Indirizzo: Via Olmo, 12 Cernusco sul Naviglio (MI)

Superfici principali: 305,04 m²

Superfici accessorie: 12,71 m²

Prezzo/Prezzo richiesto: 249.938,97€ pari a 786,59 €/m²

SVILUPPO VALUTAZIONE:

BOLLETTINO PREZZI DEGLI IMMOBILI DELLA PROVINCIA DI MILANO, OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DEL TERRITORIO, PUBBLICAZIONI PERIODICHE DEL SETTORE IMMOBILIARE, LIBERI PROFESSIONISTI OPERANTI NEL SETTORE EDILIZIO DELLA ZONA

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	€. 249.938,97
-----------------	----------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 249.938,97
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 249.938,97
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

BOLLETTINO PREZZI DEGLI IMMOBILI DELLA PROVINCIA DI MILANO, OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DEL TERRITORIO, PUBBLICAZIONI PERIODICHE DEL SETTORE IMMOBILIARE, LIBERI PROFESSIONISTI OPERANTI NEL SETTORE EDILIZIO DELLA ZONA.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di CERNUSCO SUL NAVIGLIO, ufficio del registro di MILANO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO, ufficio tecnico di CERNUSCO SUL NAVIGLIO, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare CERNUSCO SUL NAVIGLIO, ed inoltre: BOLLETTINO PREZZI DEGLI IMMOBILI DELLA PROVINCIA DI MILANO, OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DEL TERRITORIO, PUBBLICAZIONI PERIODICHE DEL SETTORE IMMOBILIARE, LIBERI PROFESSIONISTI OPERANTI NEL SETTORE EDILIZIO DELLA ZONA.

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 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	capannone	305,04	12,71	249.938,97	249.938,97
				249.938,97 €	249.938,97 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 14.070,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 249.938,97**

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: **€. 58.967,24**

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: **€. 176.901,73**

data 24/03/2026

il tecnico incaricato
PAOLO FORMICIELLO

