



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL SOVRAINDEBITATO CCII

16/2023

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA PATRIZIA FANTIN

LIQUIDATORE:

DOTT. LUIGI MARIO MEAZZA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/04/2024

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

ING. SALVATORE CORREALE

CF:CRRSVT64L10F839U

con studio in MONZA (MB) VIA PHILIPS 12

telefono: 0399140777

email: salvatore.correale@ingpec.eu

PEC: salvatore.correale@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL
SOVRAINDEBITATO CCII 16/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **monocale** a SEREGNO VIA TOMMASO GROSSI 43, della superficie commerciale di **33,30** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata all'interno di un fabbricato cosiddetto "a cortina" con il fronte principale allineato lungo la Via Tommaso Grossi. Il fabbricato, oggetto di ristrutturazione nel 2005, si trova in discrete condizioni di manutenzione esterna ed è privo di ascensore.

L'appartamento è un monocale sito al piano sottotetto costituito da una zona giorno con angolo cottura, disimpegno e bagno.

L'unità immobiliare presenta serramenti esterni in legno con doppio vetro e persiane scorrevoli sempre in legno, mentre gli infissi interni sono a battente in legno tamburato. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica. La finitura delle pareti è a civile ad esclusione del bagno rivestito con piastrelle di ceramica.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia interna marchio Beretta (modello: CIAO 24 CSI AR MTN – Curit: ML4KI46380898303), termostato e diffusori in ghisa.

Dalle verifiche effettuate presso il catasto online CEER della Regione Lombardia non è presente un Attestato di Prestazione Energetica (APE). Si precisa che in sede di sopralluogo non è stato possibile verificare il corretto funzionamento di tutta la parte impiantistica dell'immobile, ma allegata alla pratica edilizia dell'agibilità sono presenti le certificazioni di conformità degli impianti.

Si segnala che attualmente l'utenza elettrica risulta staccata e nel bagno deve essere ripristinata la placca di copertura della cassetta wc ad incasso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 230/325 cm (assito). Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 362 sub. 710 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita 251,77 Euro, indirizzo catastale: Via Tommaso Grossi n. 43, piano: 2, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE del 07/02/2006 Pratica n. MI0072110 in atti dal 07/02/2006 DIVISIONE-AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6939.1/2006)
Coerenze: (da nord in senso orario): vano scala comune, altra proprietà mappale 363, Via Tommaso Grossi, altra unità immobiliare, pianerottolo comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

33,30 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.100,00
Data della valutazione:	23/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 **volontaria** cancellata, stipulata il 24/05/2000 a firma di Notaio Dott. BETTAGLIO Enrica ai nn. 36118 di repertorio, iscritta il 17/06/2000 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 57886/16545, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 300.000,00 €.

Importo capitale: 150.000,00 €.

Durata ipoteca: 10 anni.

CANCELLAZIONE TOTALE con annotazione n. 28367 del 28.07.2004

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 17/10/2006 a firma di Notaio Dott.ssa LEGGIO Elisa ai nn. 65359/19854 di repertorio, iscritta il 21/10/2006 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 39727/160852, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Comunicazione n. 9328 del 09/04/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 10/03/2009. CANCELLAZIONE TOTALE eseguita in data 10/04/2009

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/05/2014 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Milano ai nn. 17020 di repertorio, iscritta il 22/04/2015 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 36138/5988, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 225.000,00 €.

Importo capitale: 182.680,00 €.

La formalità è riferita solamente a Subalterno 3 - appartamento

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 05/08/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Milano ai nn. 9854 di repertorio, iscritta il 15/12/2016 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 142589/26795, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

Importo ipoteca: 17.040,00 €.

Importo capitale: 13.430,00 €

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 19/06/2013 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Milano ai nn. 24748 di repertorio, iscritta il 18/01/2017 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 5685/894, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 270.794,52.

Importo capitale: 250.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/03/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Monza ai nn. 120/2023 di repertorio, trascritta il 15/05/2023 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 65275/45457, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario

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:	€. 650,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 949,96
Millesimi condominiali:	92,25/1000

Ulteriori avvertenze:

L'esperto, nel provvedere alla redazione della relazione di stima, deve indicare informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto e su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Come precisato nell'art. 63 disp. att. c.c., a partire dal decreto di trasferimento l'aggiudicatario dell'immobile sarà tenuto, in via solidale, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente e, considerando i tempi della procedura esecutiva, gli oneri da versare potrebbero subire delle variazioni ed essere differenti da quelli indicati nella presente perizia.

L'amministratore di condominio con comunicazione del 13.03.2024 ha precisato che:

- millesimi di proprietà sono 92,25/1000;
- importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (ordinaria/straordinaria); ordinare circa euro 650,00 annue;
- eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute: nessuna

- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni: euro 320,46 per l'anno 2022/2023 ed euro 629,50 per l'anno 2023/2024 preventivo, per un totale di euro 949,96);

Amministratore di condominio:

Studio Greca srl

Via Montello n. 68 - 20831 Seregno (MB)

Tel. 0362 241168

email: info@studiogrecasrl.it

Si precisa che all'immobile compete la proporzionale quota di comproprietà dell'area su cui sorge la casa, area cortiva annessa, ingresso carraio, vano scala e scala e di quant'altro è proprietà comune ed indivisa tra i comproprietari dell'edificio di cui lo stesso fa parte, il tutto riportato nelle mappe del Catasto Terreni al foglio 17 mappale 362 enel Catasto Fabbricati al foglio 10 mappale 362 sub. 701 (beni comuni non censibili). Sono altresì presenti un atto di vincolo di pertinenzialità in data 13 settembre 2004 rep. n. 62143/17445 del notaio Elisa Leggio di Seregno trascritto a Milano 2 in data 24 settembre 2004 ai nn. 135242/71292 e dell'atto di costituzione di vincolo di inedificabilità e di spazi per parcheggi in data 13 settembre 2004 rep. n. 62144/17446 del notaio Leggio Elisa di Seregno trascritto a Milano 2 in data 24 settembre 2004 ai nn. 135241/71291.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 10/03/2009), con atto stipulato il 10/03/2009 a firma di Notaio Dott. RONCORONI Giovanni ai nn. 102032/21867 di repertorio, trascritto il 13/03/2009 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 28449/16973

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di permuta (dal 20/03/1995 fino al 19/05/1999), con atto stipulato il 20/03/1995 a firma di Notaio Dott. ssa LEGGIO Elisa ai nn. 44595 di repertorio, registrato il 30/03/1995 a Desio ai nn. 1349, trascritto il 15/05/2000 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 31028/45442.

La formalità è riferita alla trascrizione n. 19029 del 1995

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 19/05/1999 fino al 29/11/2001), con atto stipulato il 19/05/1999 a firma di ufficio del registro ai nn. 39/718 di repertorio, trascritto il 09/10/2002 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 124085/72287

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 24/05/2000 fino al 27/07/2004), con atto stipulato il 24/05/2000 a firma di Notaio Dott.ssa BETTAGLIO Enrica ai nn. 36117 di repertorio, trascritto il 17/06/2000 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 57885/39395

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 19/07/2004 fino al 17/10/2006), con atto stipulato il 19/07/2004 a firma di Notaio Dott.ssa LEGGIO Elisa ai nn. 62050/17378 di repertorio, trascritto il 27/07/2004 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 111311/56903

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 17/10/2006 fino al 10/03/2009), con atto stipulato il 17/10/2006 a firma di Notaio Dott.ssa LEGGIO Elisa ai nn. 65358/19853 di repertorio, trascritto il 21/10/2006 a Agenzia del Territorio - Servizi di

Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 160851/83850

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che le pratiche edilizie consultate sono quelle messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale di Seregno, pertanto le verifiche di conformità edilizio-urbanistiche sono state condotte sulla base della documentazione effettivamente messa a disposizione dello scrivente perito estimatore in sede di accesso agli atti, declinando pertanto ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche non visionate.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **554/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edilizia dell'edificio esistente con recupero del sottotetto esistente ai fini abitativi , presentata il 06/09/2004 con il n. 49550 di protocollo, agibilità del 20/04/2007

DIA N. **139/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera alla DIA 544/04 consistenti nel recupero del sottotetto esistente ai fini abitativi, presentata il 10/03/2005 con il n. 15359 di protocollo

DIA N. **823/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di esecuzione di varianti in corso d'opera alle precedenti PE n. 544/04 e 139/05. Opere interne ed esterne con modifica del n. di unità immobiliari, presentata il 21/12/2005 con il n. 75108 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 35 del 28/06/2022 (adozione) C.C. n. 66 del 22/12/2022 (approvazione) riferito a variante del Piano delle Regole, l'immobile ricade in zona: Assetti insediativi: Tessuto Consolidato - Tessuto di ricucitura morfologica e tipologica.

Piano delle Regole

Art.23 - Tessuto di ricucitura morfologica e tipologica

1. Nel tessuto di ricucitura morfologica e tipologica gli interventi edilizi e urbanistici hanno come obiettivo il mantenimento e il consolidamento, ove già presente, e la riproposizione, ove necessario, della struttura e della forma urbana nonché della tipologia edilizia il cui paradigma di riferimento è rappresentato dal tessuto storico. Questo obiettivo viene perseguito attraverso:

- a) il completamento del sistema costituito dai fabbricati e dalle aree libere che concorrono alla definizione degli isolati;
- b) la persistenza e la ricostruzione della maglia urbana attraverso il recupero dei rettili stradali e delle relative cortine ove esistenti;
- c) la conservazione degli specifici caratteri storico – morfologici – materiali ed immateriali – presenti;
- d) la tutela e la valorizzazione dei beni vincolati;
- e) la riqualificazione degli edifici e delle aree degradate o dismesse, anche attraverso interventi di demolizione con o senza ricostruzione;
- f) la riqualificazione e la manutenzione qualitativa degli spazi aperti esterni appartenenti al sistema infrastrutturale (strade, piazze, aree sistemate a verde) ed a quello insediativo (cortili, giardini, orti);

a) Norme generali

1. Nel tessuto di ricucitura morfologica e tipologica si distinguono i seguenti micro tessuti in ragione della tipologia edilizia e/o delle funzioni in essi prevalentemente esercitate:

- micro tessuto polifunzionale
- micro tessuto produttivo
- micro tessuto “verde privato”
- micro tessuto commerciale

b) Norme per il micro tessuto polifunzionale

Nel micro tessuto “polifunzionale” sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

1. relativamente al fabbricato autorizzato prima del 1940 con presenza al loro interno e/o in facciata di elementi e parti decorativi di particolare rilevanza architettonica: recupero edilizio

- Interventi di manutenzione ordinaria
- Interventi di manutenzione straordinaria
- Interventi di restauro e risanamento conservativo
- Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo (e non sostitutivo), anche con modifica del numero delle unità, con obbligo del mantenimento degli elementi e dei partt decorativi di particolare rilevanza architettonica e con modifiche, e nuovi inserimenti, di aperture nelle facciate anche ai fini igienico sanitari se compatibili.

2. relativamente a tutte le altre aree edificate e non: recupero edilizio

- Interventi di manutenzione ordinaria
- Interventi di manutenzione straordinaria
- Interventi di restauro e risanamento conservativo
- Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo sostitutivo, previo ricorso alla procedura del progetto urbano, nel rispetto dei seguenti indici e parametri: o H = esistente o in funzione della sviluppo in altezza della cortina stradale da definire in sede di Progetto Urbano o Ds = esistente. In caso di ricorso al Progetto Urbano da definire in funzione dell’allineamento stradale prevalente o Df = così come prescritto dall’articolo 9 del D.M. 1444/68, comunque non inferiori a quelle preesistente o Dc = non inferiori a quelle preesistente fatto salvo quanto previsto all’art. 2 comma 4

Nuova costruzione

- Interventi di nuova costruzione nel rispetto dei seguenti indici e parametri: o Uf = 0,6 mq/mq con Uf max = 0,69 mq/mq o Rc = 40% o Ip = 20% o H = da definire nel Progetto Urbano in funzione dello sviluppo, in altezza, prevalente della cortina stradale o Ds = ml. 5,00 o in aderenza agli edifici confinanti, come da Codice Civile in presenza di pareti cieche. In fregio al ciglio stradale in funzione dell’allineamento prevalente, ove esistente. o Df = così come prescritto dall’articolo 9 del D.M. 1444/68, o Dc = non inferiori a quelle preesistenti fate salve le deroghe di cui all’art. 2 punto 4

3. Oltre agli interventi edilizi precedentemente indicati, sono consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi superreattivi e/o degli accessori eventualmente presenti sull’area di pertinenza privi di elementi e parti decorativi di particolare rilevanza architettonica. In questo caso gli interventi: - dovranno, in linea prioritaria, costruire ampliamento dei corpi di fabbrica interni e meno percepibili dalle strade e dagli spazi pubblici;

- potranno sostanzarsi nella sopraelevazione dei corpi di fabbrica prospiciente la sede stradale quando queste presentino altezze minori di quelle degli edifici adiacenti e l’intervento proposto consenta il miglioramento della cortina stradale;

- potranno essere effettuate anche a confine di proprietà ma solo in caso di preesistenza a confine: in tal caso l’intervento dovrà essere realizzato in aderenza e non potrà esorbitare rispetto allo sviluppo del manufatto attestato sulla linea confinale.

4. Tutti i progetti di intervento, ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria, devono essere corredata:

- di documentazione fotografica
- di indagini storiche, catastali, documentali in forza delle quali i fabbricati vengono individuati e

classifica così come previsto ai punti precedenti.

- di dichiarazione del progettista con la quale assevera la data dell'atto autorizzativo del fabbricato e la presenza o meno di elementi e parti decorativi di particolare rilevanza architettonica

5. I progetti relativi ad interventi di grado superiore alla manutenzione ordinaria sui fabbricati di cui al precedente punto b1) devono informarsi ai seguenti principi: - riconoscimento, mediante adeguata indagine storico-architettonica, dei caratteri tipologici originari dell'edificio nonché delle aree libere di pertinenza (corte e giardini), con evidenziazione delle eventuali modificazioni intervenute nel tempo, con estensione delle analisi e dello studio a supporto del progetto all'intero edificio; - preservazione di elementi strutturali o decorativi (intonaci, lesene, marcapiani, insegne, decori, gronde in pietra ed in vivo così come dedotti dall'indagine precedente), previa evidenziazione degli stessi anche a mezzo di specifiche analisi prescrivibili (a pena di inammissibilità dell'istanza) dal Dirigente dell'area Territorio; - mantenimento di ogni altro elemento, carattere, stilema formale e materico che concorra a dettare lo statuto e l'impronta del manufatto nei suoi tratti originari.

6. Tutti gli interventi si attuano mediante intervento diretto; gli interventi appartenenti alla categoria "nuova costruzione", ad esclusione degli ampliamenti minori, e "ristrutturazione edilizia di tipo sostitutivo" sono assoggettati alla procedura del progetto urbano.

7. In caso di mutamento della destinazione d'uso il carico urbanistico, come disciplinato all'art. 12 comma 4 delle presenti norme, si determina in funzione delle dotazioni territoriali, di cui all'art. 6 della normativa del Piano dei Servizi e l'art. 42 delle presenti norme, verificando la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale. E' sempre richiesta la verifica dei parcheggi pertinenziali. Laddove sia certificata l'impossibilità di reperimento in loco degli stessi, è facoltà della Giunta Comunale, previa relazione istruttoria degli uffici e attraverso apposita delibera, assentire il soddisfacimento di parcheggi pertinenziali nelle seguenti modalità: - parcheggi con vincolo pertinenziale con atto registrato e trascritto entro il raggio di 400 ml dall'edificio; - parcheggi con vincolo pertinenziale con atto registrato e trascritto raggiungibili con isocrona pedonale non superiore a 15 minuti, - monetizzato, come previsto dalle presenti norme (art. 13, c.7, lettera c).

8. L'amministrazione comunale può sempre imporre, con l'assenso edilizio, prescrizioni particolari circa il rispetto di scansioni, colori, materiali ed elementi vari di facciata, al fine di garantire omogeneità nel tempo tra i singoli interventi.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: i rapporti aeroilluminanti della zona giorno non sono garantiti in quanto mancano le due velux (dimensioni: 0,90x0,40) previste nel progetto che non sono state realizzate. (normativa di riferimento: art. 5 del DM del 5 luglio 1975 e Regolamento locale d'igiene)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: inserimento delle due velux sulla copertura del sottotetto L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Stima costo inserimento velux (incluse opere di lattoneria): €8.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella planimetria catastale depositata sono rappresentate le due velux che in fase di recupero del sottotetto non sono state realizzate (normativa di riferimento: L. 30 luglio 2010 n. 122)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione da parte di un tecnico abilitato di una pratica DOCFA con causale "corretta rappresentazione planimetrica" dell'unità immobiliare oggetto di stima.

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

Costi di regolarizzazione:

- Stima costo DOCFA: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SEREGNO VIA TOMMASO GROSSI 43

MONOLOCALE

DI CUI AL PUNTO A

monocale a SEREGNO VIA TOMMASO GROSSI 43, della superficie commerciale di **33,30** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata all'interno di un fabbricato cosiddetto "a cortina" con il fronte principale allineato lungo la Via Tommaso Grossi. Il fabbricato, oggetto di ristrutturazione nel 2005, si trova in discrete condizioni di manutenzione esterna ed è privo di ascensore.

L'appartamento è un monocale sito al piano sottotetto costituito da una zona giorno con angolo cottura, disimpegno e bagno.

L'unità immobiliare presenta serramenti esterni in legno con doppio vetro e persiane scorrevoli sempre in legno, mentre gli infissi interni sono a battente in legno tamburato. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica. La finitura delle pareti è a civile ad esclusione del bagno rivestito con piastrelle di ceramica.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia interna marchio Beretta (modello: CIAO 24 CSI AR MTN – Curit: ML4KI46380898303), termostato e diffusori in ghisa.

Dalle verifiche effettuate presso il catasto online CEER della Regione Lombardia non è presente un Attestato di Prestazione Energetica (APE). Si precisa che in sede di sopralluogo non è stato possibile verificare il corretto funzionamento di tutta la parte impiantistica dell'immobile, ma allegata alla pratica edilizia dell'agibilità sono presenti le certificazioni di conformità degli impianti.

Si segnala che attualmente l'utenza elettrica risulta staccata e nel bagno deve essere ripristinata la placca di copertura della cassetta wc ad incasso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 230/325 cm (assito). Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 362 sub. 710 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita 251,77 Euro, indirizzo catastale: Via Tommaso Grossi n. 43, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 07/02/2006 Pratica n. MI0072110 in atti dal 07/02/2006 DIVISIONE-AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6939.1/2006)
Coerenze: (da nord in senso orario): vano scala comune, altra proprietà mappale 363, Via Tommaso Grossi, altra unità immobiliare, pianerottolo comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2005.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza (12 km) Milano (37 km) Vimercate (18,4 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Fabbricato (prospetto Via Tommaso Grossi)



Zona giorno/cottura



Zona giorno/cottura



Disimpegno



Bagno



Bagno

SERVIZI

- biblioteca
- asilo nido
- centro sportivo
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- scuola media inferiore
- scuola elementare



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante Linate (28km) Malpensa (50 km)
- ferrovia distante Stazione FS di Seregno (1,2 km)
- autostrada distante SS 36 (2,8 km)



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dalla visura effettuata online sul Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) per l'immobile oggetto di procedura non è presente un Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Si precisa che il decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c) "obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per [...] provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali". Il decreto di trasferimento è, pertanto, esente dall'obbligo di allegazione.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno con doppio vetro al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in blindata al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

citofonico: video conformità: non rilevabile al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

elettrico: sottotraccia conformità: non rilevabile nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: autonomo con alimentazione in caldaia Beretta i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: non rilevabile nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Monolocale	26,00	x	100 %	=	26,00
Disimpegno	2,40	x	100 %	=	2,40
Bagno	4,90	x	100 %	=	4,90
Totale:	33,30				33,30



Planimetria monolocale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/11/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 8/2016

Descrizione: Quota di 1000/1000 di usufrutto e 1000/1000 di nuda proprietà di appartamento di mq. 59,16, piano terzo sottotetto, tre locali oltre servizi e cantina di pertinenza al piano seminterrato. , 1

Indirizzo: Via Boccaccio , 17 Seregno, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 39.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 51.255,30 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 52.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 245.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/07/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 479/2021

Descrizione: Appartamento di mq. 51,50, piano 1° soggiorno/cottura, camera, bagno, scala a chiocciola. Piano 2° sottotetto, unico ampio locale e piccolo ripostiglio., 1

Indirizzo: Vicolo Orti, 14 Seregno, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 38.760,00 pari a 0,00 Euro/mq

Distanza: 354.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/07/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 479/2021

Descrizione: Appartamento di mq. 47, piano t., ingresso su soggiorno con angolo cottura, bagno e camera., 2

Indirizzo: Vicolo Orti, 14 Seregno, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Distanza: 354.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/07/2014

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 592/2009

Descrizione: Appartamento: mq. 91,55, piano 3°, ingresso, 2 camere, servizio, disimpegno, ripostiglio e 4 balconi; sottotetto non abitabile mq. 72., 1

Indirizzo: Via Leopardi, 6 Seregno, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 48.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 146.591,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 48.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 405.00 m

Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/03/2024

Fonte di informazione: Affiliato Tecnorete: AD MAIORA SRL

Descrizione: ultimo piano mansardato senza ascensore

Indirizzo: Via Luigi Settembrini - Seregno

Superfici principali e secondarie: 40

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 72.000,00 pari a 1.800,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/03/2024

Fonte di informazione: Affiliato Tecnocasa: STUDIO DELFINO SRL

Descrizione: appartamento sito al piano terra finemente ristrutturato a nuovo. L'ingresso è caratterizzato da un terrazzino vivibile con accesso all'open space arredato in stile moderno, disimpegno e bagno.

Indirizzo: via Cesare Cantù - Seregno

Superfici principali e secondarie: 35

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 2.428,57 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 76.500,00 pari a 2.185,71 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La metodologia di calcolo applicata è conforme agli Standard Internazionali (IVS) e prevede per la stima del valore degli immobili oggetto della procedura - definiti genericamente subject - l'individuazione del segmento di mercato e quindi di immobili comparabili a quelli in esame.

Il processo di segmentazione comporta una analogia comparativa in ragione della quale è opportuno stabilire per il subject: la localizzazione ovvero la posizione delle unità immobiliari nello spazio geografico; la destinazione d'uso degli immobili; la tipologia immobiliare; la tipologia edilizia; La superficie convenzionale scelta è la superficie esterna lorda (SEL), ovvero la consistenza che considera la parte lorda delle unità immobiliari (muri di tamponamento inclusi e partizioni interne al 50%). I rapporti mercantili definiti sono quelli della norma ex UNI 10750.

Ulteriori informazioni:

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo quali non conformità e problemi agli impianti e di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche a livello condominiale.

Ai soli fini di conoscenza peritale sono state inserite le osservazioni legate alle vendite all'asta di beni simili inseriti nella zona dell'immobile oggetto di pignoramento (categoria catastale A/2 - A/3).

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	72.000,00	76.500,00
Consistenza	33,30	40,00	35,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	2.000,00	2.428,57
Stato di manutenzione interno ((0=mediocri condizioni/da ristrutturare; 1=discrete condizioni/abitabile; 2=ottime condizioni/ristrutturato)	1,00	1,00	2,00
Livello di piano (0=piano terra/rialzato; 1= piano intermedio; 2=piano alto)	2,00	2,00	0,00
Stato di manutenzione esterno (0=mediocri condizioni; 1=discrete condizioni; 2=buone condizioni; 3=ottime condizioni)	1,00	1,00	3,00
Ubicazione (1=periferia; 2= semicentrale; 3=centrale)	2,00	2,00	2,00
Luminosità (0=mediocre; 1=discreto; 2=buono; 3=ottimo)	2,00	1,00	3,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.800,00	1.800,00
Stato di manutenzione interno ((0=mediocri condizioni/da ristrutturare; 1=discrete condizioni/abitabile; 2=ottime condizioni/ristrutturato)		13.000,00	13.000,00
Livello di piano (0=piano terra/rialzato; 1= piano intermedio; 2=piano alto)	5 %	3.600,00	3.825,00
Stato di manutenzione esterno (0=mediocri condizioni; 1=discrete condizioni; 2=buone condizioni; 3=ottime condizioni)	3 %	2.160,00	2.295,00
Ubicazione (1=periferia; 2= semicentrale; 3=centrale)	5 %	3.600,00	3.825,00
Luminosità (0=mediocre; 1=discreto; 2=buono; 3=ottimo)	3 %	2.160,00	2.295,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		72.000,00	76.500,00
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		-12.060,00	-3.060,00
Stato di manutenzione interno ((0=mediocri condizioni/da ristrutturare; 1=discrete condizioni/abitabile; 2=ottime condizioni/ristrutturato)		0,00	-13.000,00
Livello di piano (0=piano terra/rialzato; 1= piano intermedio; 2=piano alto)		0,00	7.650,00

Stato di manutenzione esterno (0=mediocri condizioni; 1=discrete condizioni; 2=buone condizioni; 3=ottime condizioni)	0,00	-4.590,00
Ubicazione (1=periferia; 2=semicentrale; 3=centrale)	0,00	0,00
Luminosità (0=mediocre; 1=discreto; 2=buono; 3=ottimo)	2.160,00	-2.295,00
Prezzo corretto	62.100,00	61.205,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **61.652,50**
 Divergenza: 1,44% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 33,30 x 1.851,43 = **61.652,62**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento valore di mercato per difetto	-52,62

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 61.600,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 61.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Seregno, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, ed inoltre: Borsino Immobiliare

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	monolocale	33,30	0,00	61.600,00	61.600,00
				61.600,00 €	61.600,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 53.100,00**

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: **€. 53.100,00**

data 23/04/2024

il tecnico incaricato
ING. SALVATORE CORREALE

