



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

## PROCEDURE CONCORSUALI

### 244/2025

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Luisa VASILE

CUSTODE:

Avv. Federico BRIGHENTI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/11/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Maurizio CERANA**



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - PROCEDURE CONCORSALE  
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 244/2025

## LOTTO 1

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

**A**

**BOX SINGOLO** a SEREGNO Via Luigi Pirandello 19, quartiere Canova, Resegone, Anna Frank, Einaudi, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.45 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 42 particella 523 sub. 14** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 72,51 Euro, indirizzo catastale: Via Umberto Saba n. 21, piano: Interrato,
- intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: a nord: corsello comune; ad est: altra u.i.u.; a sud: terrapieno; ad ovest: terrapieno

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>14,00 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>€ 14.800,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 14.800,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>10/11/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 6 anni, stipulato il 18/03/2025, con scadenza il 31/03/2031, registrato il 24/03/2025 a Desio ai nn. 2333 SERIE 3t (il contratto è stato stipulato in data antecedente la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 760,00 euro annui più IVA.

**Il contratto di locazione riguarda anche l'unità immobiliare identificata con il Fg. 42 mappale 523 subalterno 15. L'importo sopra dichiarato (760,00 euro annui più IVA) si intende per**

**entrambe le unità immobiliari.**

#### **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:*

**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO** - Servitù non aedificandi e di parcheggio, stipulata il 06/04/2009 a firma di Notaio Vallone Maria Giovanna ai nn. 23272/4342 di repertorio, trascritta il 10/04/2009 a Milano 2 ai nn. 44437/27561, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 36

**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO** - Servitù di parcheggio pubblico, stipulata il 23/11/2010 a firma di Notaio Vallone Maria Giovanna ai nn. 24331/4955 di repertorio, trascritta il 01/12/2010 a Milano 2 ai nn. 146598/86771, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 36

**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO** - Servitù di parcheggio pubblico, stipulata il 28/06/2011 a firma di Notaio Vallone Maria Giovanna ai nn. 24764/5229 di repertorio, trascritta il 04/04/2011 a Milano 2 ai nn. 74886/43285, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 36 e Mapp. 525

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

**IPOTECA VOLONTARIA**, stipulata il 06/04/2009 a firma di Notaio Vallone Maria Giovanna ai nn. 23273/4343 di repertorio, iscritta il 10/04/2009 a Milano 2 ai nn. 44438/8204, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: €. 1.530.000,00.

Importo capitale: €. 900.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno, 6 mesi ed 1 giorno.

La formalità è riferita solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 36

**IPOTECA LEGALE**, stipulata il 03/08/2023 a firma di Richiesta esattoriale da Ravenna ai nn. 794 di repertorio, iscritta il 09/08/2023 a Milano 2 ai nn. 116488/20175, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca della riscossione.

Importo ipoteca: €. 56.612,58.

Importo capitale: €. 28.306,29.

Grava tra altri beni anche su: Seregno, Fg. 42 Mapp. 523 sub. 14

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

**SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**, stipulata il 18/04/2025 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 296/2025 di repertorio, trascritta il 20/10/2025 a Milano 2 ai nn. 147245/100964, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario.

Grava tra altri beni anche su: Seregno, Fg. 42 Mapp. 523 sub. 14

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: €. 166,48

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 1.275,02

Millesimi condominiali: 9,235

Ulteriori avvertenze:

*Condominio amministrato da: AMMINISTRAZIONE FUMAGALLI - Viale Sarca n. 59 MILANO - tel. 02.66102718*

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/07/2005), con atto stipulato il 04/07/2005 a firma di Notaio Vallone Maria Giovanna ai nn. 18687/2499 di repertorio, registrato il 08/07/2005 a Monza 1 ai nn. 7008 serie 1T, trascritto il 09/07/2005 a Milano 2 ai nn. 103614/52889.

Il titolo è riferito solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 36

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**Denuncia di inizio attività N. 47/09,**

intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova costruzione di edificio residenziale, presentata il 17/02/2009 con il n. 10873 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 36

**Denuncia di inizio attività N. 261/09,**

intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla DIA n. 47/09 per recupero slp L.R. 33/07, presentata il 27/05/2009 con il n. 34560 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 36

**Denuncia di inizio attività N. 417/10,**

intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla DIA n. 47/09 e DIA n. 261/09-modifiche interne, presentata il 30/07/2010 con il n. 45899 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 36

**Denuncia di inizio attività N. 522/10,**

intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla DIA n. 47/09 e DIA n. 261/09 e 417/10 pee modifiche accessi, presentata il 20/10/2010 con il n. 60318 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 36.

Fine lavori del 23.12.2010

**Domanda di agibilità N. Ag. 4/11,**

intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 04/11/2025 con il n. 2919 di protocollo, rilasciata il 22/07/2011 con il n. 4 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 36

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Errata indicazione dell'indirizzo nella visura catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Istanza per correzione dell'indirizzo.

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali: €.200,00

Questa situazione è riferita solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 523 sub. 14

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN SEREGNO VIA LUIGI PIRANDELLO 19, QUARTIERE CANOVA, RESEGONE,  
ANNA FRANK, EINAUDI

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**BOX SINGOLO** a SEREGNO Via Luigi Pirandello 19, quartiere Canova, Resegone, Anna Frank, Einaudi, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.45 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 42 particella 523 sub. 14** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 72,51 Euro, indirizzo catastale: Via Umberto Saba n. 21, piano: Interrato,
- intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: a nord: corsello comune; ad est: altra u.i.u.; a sud: terrapieno; ad ovest: terrapieno

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde  
negozi al dettaglio



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:  
luminosità:  
qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo posto al piano interrato composto da un unico vano.  
L'unità è inserita nel condominio "Residenza San Carlo" di tre piani fuori terra oltre ad uno interrato.  
Posto in una zona periferica del Comune di Seregno, denominata "Canova, Resegone, Anna Frank, Einaudi" al confine con il Comune di Cesano Maderno ha accesso dalla strada a fondo chiuso, Via Luigi Pirandello.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni del condominio.

Delle Componenti Edilizie:

*portone di ingresso:* basculante realizzato in lamiera  
*cancello:* anta singola a battente realizzato in ferro con apertura elettrica  
*pavimentazione interna:* realizzata in battuto di



cemento

Degli Impianti:

*elettrico*: con cavi a vista , la tensione è di 220V

nella media 

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo (s.u. mq. circa 13,00)	14,00	x	100 %	=	14,00
<b>Totale:</b>	<b>14,00</b>				<b>14,00</b>

### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

*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, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione, di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.*

*Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon, ...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata.*

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Seregno, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Monza e Brianza, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

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	box singolo	14,00	0,00	15.000,00	15.000,00
				<b>15.000,00 €</b>	<b>15.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 200,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 14.800,00**

**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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 14.800,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - PROCEDURE CONCORSALE  
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 244/2025

## LOTTO 2

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

**A**

**BOX SINGOLO** a SEREGNO Via Luigi Pirandello 19, quartiere Canova, Resegone, Anna Frank, Einaudi, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.45 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 42 particella 523 sub. 15** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 72,51 Euro, indirizzo catastale: Via Umberto Saba n. 21, piano: Interrato,
- intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: a nord: corsello comune; ad est: altra u.i.u.; a sud: terrapieno; ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>14,00 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>€. 14.800,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 14.800,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>10/11/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 6 anni, stipulato il 18/03/2025, con scadenza il 31/03/2031, registrato il 24/03/2025 a Desio ai nn. 2333 SERIE 3t ( il contratto è stato stipulato in data antecedente la sentenza di liquidazione giudiziale ), con l'importo dichiarato di 760,00 Euro annui più IVA.

**Il contratto di locazione riguarda anche l'unità immobiliare identificata con il Fg. 42 mappale 523 subalterno 14. L'importo sopra dichiarato (760,00 euro annui più IVA) si intende per**

**entrambe le unità immobiliari.**

#### **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:*

**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO** - Servitù non aedificandi e di parcheggio, stipulata il 06/04/2009 a firma di Notaio Vallone Maria Giovanna ai nn. 23272/4342 di repertorio, trascritta il 10/04/2009 a Milano 2 ai nn. 44437/27561, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 36

**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO** - Servitù di parcheggio pubblico, stipulata il 23/11/2010 a firma di Notaio Vallone Maria Giovanna ai nn. 24331/4955 di repertorio, trascritta il 01/12/2010 a Milano 2 ai nn. 146598/86771, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 36

**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO** - Servitù di parcheggio pubblico, stipulata il 28/06/2011 a firma di Notaio Vallone Maria Giovanna ai nn. 24764/5229 di repertorio, trascritta il 04/04/2011 a Milano 2 ai nn. 74886/43285, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 36 e Mapp. 525

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

**IPOTECA VOLONTARIA**, stipulata il 06/04/2009 a firma di Notaio Vallone Maria Giovanna ai nn. 23273/4343 di repertorio, iscritta il 10/04/2009 a Milano 2 ai nn. 44438/8204, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: €. 1.530.000,00.

Importo capitale: €. 900.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno, 6 mesi ed 1 giorno.

La formalità è riferita solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 36

**IPOTECA LEGALE**, stipulata il 03/08/2023 a firma di Richiesta esattoriale da Ravenna ai nn. 794 di repertorio, iscritta il 09/08/2023 a Milano 2 ai nn. 116488/20175, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca della riscossione.

Importo ipoteca: €. 56.612,58.

Importo capitale: €. 28.306,29.

Grava tra altri beni anche su: Seregno, Fg. 42 Mapp. 523sub. 15

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

**SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**, stipulata il 18/04/2025 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 296/2025 di repertorio, trascritta il 20/10/2025 a Milano 2 ai nn. 147245/100964, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario.

Grava tra altri beni anche su: Seregno, Fg. 42 Mapp. 523 sub. 15

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: €. 166,48

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 3.171,59

Millesimi condominiali: 9,235

Ulteriori avvertenze:

*Condominio amministrato da: AMMINISTRAZIONE FUMAGALLI - Viale Sarca n. 59 MILANO - tel. 02.66102718*

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/07/2005), con atto stipulato il 04/07/2005 a firma di Notaio Vallone Maria Giovanna ai nn. 18687/2499 di repertorio, registrato il 08/07/2005 a Monza 1 ai nn. 7008 serie 1T, trascritto il 09/07/2005 a Milano 2 ai nn. 103614/52889.

Il titolo è riferito solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 36

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**Denuncia di inizio attività N. 47/09,**

intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova costruzione di edificio residenziale, presentata il 17/02/2009 con il n. 10873 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 36

**Denuncia di inizio attività N. 261/09,**

intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla DIA n. 47/09 per recupero slp L.R. 33/07, presentata il 27/05/2009 con il n. 34560 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 36

**Denuncia di inizio attività N. 417/10,**

intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla DIA n. 47/09 e DIA n. 261/09-modifiche interne, presentata il 30/07/2010 con il n. 45899 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 36

**Denuncia di inizio attività N. 522/10,**

intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla DIA n. 47/09 e DIA n. 261/09 e 417/10 pee modifiche accessi, presentata il 20/10/2010 con il n. 60318 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 36.

Fine lavori del 23.12.2010

**Domanda di agibilità N. Ag. 4/11,**

intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 04/11/2025 con il n. 2919 di protocollo, rilasciata il 22/07/2011 con il n. 4 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 36

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Errata indicazione dell'indirizzo nella visura catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Istanza per correzione dell'indirizzo.

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali: €.200,00

Questa situazione è riferita solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 523 sub. 15

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SEREGNO VIA LUIGI PIRANDELLO 19, QUARTIERE CANOVA, RESEGONE,  
ANNA FRANK, EINAUDI

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**BOX SINGOLO** a SEREGNO Via Luigi Pirandello 19, quartiere Canova, Resegone, Anna Frank, Einaudi, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.45 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 42 particella 523 sub. 15** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 72,51 Euro, indirizzo catastale: Via Umberto Saba n. 21, piano: Interrato,
- intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: a nord: corsello comune; ad est: altra u.i.u.; a sud: terrapieno; ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde  
negozi al dettaglio



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:  
luminosità:  
qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo posto al piano interrato composto da un unico vano.

L'unità è inserita nel condominio "Residenza San Carlo" di tre piani fuori terra oltre ad uno interrato.

Posto in una zona periferica del Comune di Seregno, denominata "Canova, Resegone, Anna Frank, Einaudi" al confine con il Comune di Cesano Maderno ha accesso dalla strada a fondo chiuso, Via Luigi Pirandello.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni del condominio.

Delle Componenti Edilizie:

*portone di ingresso*: basculante realizzato in lamiera



*cancello*: anta singola a battente realizzato in ferro con apertura elettrica



*pavimentazione interna*: realizzata in battuto di



cemento

Degli Impianti:

*elettrico*: con cavi a vista , la tensione è di 220V

nella media 

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo (s.u. mq. circa 13,00)	14,00	x	100 %	=	14,00
<b>Totale:</b>	<b>14,00</b>				<b>14,00</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

*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, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione, di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.*

*Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon, ...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata.*

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Seregno, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Monza e Brianza, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

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	box singolo	14,00	0,00	15.000,00	15.000,00
				<b>15.000,00 €</b>	<b>15.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 200,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 14.800,00**

**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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 14.800,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - PROCEDURE CONCORSALE  
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 244/2025

## LOTTO 3

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

**A**

**BOX SINGOLO** a SEREGNO Via Luigi Pirandello 19, quartiere Canova, Resegone, Anna Frank, Einaudi, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.45 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 42 particella 523 sub. 16** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 72,51 Euro, indirizzo catastale: Via Umberto Saba n. 21, piano: Interrato,
- intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: a nord: corsello comune; ad est: altra u.i.u.; a sud: terrapieno; ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>14,00 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>€. 14.800,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 14.800,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>10/11/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 6 anni, stipulato il 28/03/2025, con scadenza il 31/03/2031, registrato il 08/04/2025 a Desio ai nn. 002793 SERIE 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente la sentenza di liquidazione giudiziale ), con l'importo dichiarato di 600,00 annui più IVA.

## **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:*

**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO** - Servitù di parcheggio pubblico, stipulata il 23/11/2010 a firma di Notaio Vallone Maria Giovanna ai nn. 24331/4955 di repertorio, trascritta il 01/12/2010 a Milano 2 ai nn. 146598/86771, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 36

**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO** - Servitù di parcheggio pubblico, stipulata il 28/06/2011 a firma di Notaio Vallone Maria Giovanna ai nn. 24764/5229 di repertorio, trascritta il 04/04/2011 a Milano 2 ai nn. 74886/43285, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 36 e Mapp. 525

**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO** - Servitù non aedificandi e di parcheggio, stipulata il 06/04/2009 a firma di Notaio Vallone Maria Giovanna ai nn. 23272/4342 di repertorio, trascritta il 10/04/2009 a Milano 2 ai nn. 44437/27561, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 36

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

**IPOTECA LEGALE**, stipulata il 03/08/2023 a firma di Richiesta esattoriale da Ravenna ai nn. 794 di repertorio, iscritta il 09/08/2023 a Milano 2 ai nn. 116488/20175, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca della riscossione.

Importo ipoteca: €. 56.612,58.

Importo capitale: €. 28.306,29.

Grava tra altri beni anche su: Seregno, Fg. 42 Mapp. 523sub. 16

**IPOTECA VOLONTARIA**, stipulata il 06/04/2009 a firma di Notaio Vallone Maria Giovanna ai nn. 23273/4343 di repertorio, iscritta il 10/04/2009 a Milano 2 ai nn. 44438/8204, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: €. 1.530.000,00.

Importo capitale: €. 900.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno, 6 mesi ed 1 giorno.

La formalità è riferita solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 36

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

**SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**, stipulata il 18/04/2025 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 296/2025 di repertorio, trascritta il 20/10/2025 a Milano 2 ai nn. 147245/100964, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario.

Grava tra altri beni anche su: Seregno, Fg. 42 Mapp. 523 sub. 16

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:	<b>€. 166,48</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 555,94</b>
Millesimi condominiali:	<b>9,235</b>
Ulteriori avvertenze:	

*Condominio amministrato da: AMMINISTRAZIONE FUMAGALLI - Viale Sarca n. 59 MILANO - tel. 02.66102718*

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/07/2005), con atto stipulato il 04/07/2005 a firma di Notaio Vallone Maria Giovanna ai nn. 18687/2499 di repertorio, registrato il 08/07/2005 a Monza 1 ai nn. 7008 serie 1T, trascritto il 09/07/2005 a Milano 2 ai nn. 103614/52889.

Il titolo è riferito solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 36

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

#### **Denuncia di inizio attività N. 47/09,**

intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova costruzione di edificio residenziale, presentata il 17/02/2009 con il n. 10873 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 36

#### **Denuncia di inizio attività N. 261/09,**

intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla DIA n. 47/09 per recupero slp L.R. 33/07, presentata il 27/05/2009 con il n. 34560 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 36

**Denuncia di inizio attività N. 417/10,**

intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla DIA n. 47/09 e DIA n. 261/09-modifiche interne, presentata il 30/07/2010 con il n. 45899 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 36

**Denuncia di inizio attività N. 522/10,**

intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla DIA n. 47/09 e DIA n. 261/09 e 417/10 pee modifiche accessi, presentata il 20/10/2010 con il n. 60318 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 36.

Fine lavori del 23.12.2010

**Domanda di agibilità N. Ag. 4/11,**

intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 04/11/2025 con il n. 2919 di protocollo, rilasciata il 22/07/2011 con il n. 4 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 36

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Errata indicazione dell'indirizzo nella visura catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Istanza per correzione dell'indirizzo.

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali: €.200,00

Questa situazione è riferita solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 523 sub. 16

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SEREGNO VIA LUIGI PIRANDELLO 19, QUARTIERE CANOVA, RESEGONE,  
ANNA FRANK, EINAUDI

### **BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**BOX SINGOLO** a SEREGNO Via Luigi Pirandello 19, quartiere Canova, Resegone, Anna Frank, Einaudi, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.45 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 42 particella 523 sub. 16** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 72,51 Euro, indirizzo catastale: Via Umberto Saba n. 21, piano: Interrato,
- intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: a nord: corsello comune; ad est: altra u.i.u.; a sud: terrapieno; ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde  
negozi al dettaglio



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:  
luminosità:  
qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo posto al piano interrato composto da un unico vano.  
L'unità è inserita nel condominio "Residenza San Carlo" di tre piani fuori terra oltre ad uno interrato.  
Posto in una zona periferica del Comune di Seregno, denominata "Canova, Resegone, Anna Frank, Einaudi" al confine con il Comune di Cesano Maderno ha accesso dalla strada a fondo chiuso, Via Luigi Pirandello.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni del condominio.

Delle Componenti Edilizie:

*portone di ingresso*: basculante realizzato in lamiera  
*cancello*: anta singola a battente realizzato in ferro con apertura elettrica  
*pavimentazione interna*: realizzata in battuto di cemento



Degli Impianti:

*elettrico*: con cavi a vista , la tensione è di 220V

nella media 

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo (s.u. mq. circa 13,00)	14,00	x	100 %	=	14,00
<b>Totale:</b>	<b>14,00</b>				<b>14,00</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

*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, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione, di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.*

*Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon, ...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata.*

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Seregno, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Monza e Brianza, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

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	box singolo	14,00	0,00	15.000,00	15.000,00
				<b>15.000,00 €</b>	<b>15.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 200,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 14.800,00**

**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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 14.800,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - PROCEDURE CONCORSALE  
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 244/2025

## LOTTO 4

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

**A**

**BOX SINGOLO** a SEREGNO Via Luigi Pirandello 19, quartiere Canova, Resegone, Anna Frank, Einaudi, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.45 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 42 particella 523 sub. 24** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 72,51 Euro, indirizzo catastale: Via Umberto Saba n. 21, piano: Interrato,
- intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: a nord: altre u.i.u. ad est: terrapieno; a sud: altra u.i.u. ad ovest: corsello boxes

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>14,00 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>€. 14.800,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 14.800,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>10/11/2025</b>

### 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:

**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO** - Servitù non aedificandi e di parcheggio, stipulata il 06/04/2009 a firma di Notaio Vallone Maria Giovanna ai nn. 23272/4342 di repertorio, trascritta il 10/04/2009 a Milano 2 ai nn. 44437/27561, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 36

**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO** - Servitù di parcheggio pubblico, stipulata il 23/11/2010 a firma di Notaio Vallone Maria Giovanna ai nn. 24331/4955 di repertorio, trascritta il 01/12/2010 a Milano 2 ai nn. 146598/86771, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 36

**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO** - Servitù di parcheggio pubblico, stipulata il 28/06/2011 a firma di Notaio Vallone Maria Giovanna ai nn. 24764/5229 di repertorio, trascritta il 04/04/2011 a Milano 2 ai nn. 74886/43285, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 36 e Mapp. 525

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

**IPOTECA VOLONTARIA**, stipulata il 06/04/2009 a firma di Notaio Vallone Maria Giovanna ai nn. 23273/4343 di repertorio, iscritta il 10/04/2009 a Milano 2 ai nn. 44438/8204, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: €. 1.530.000,00.

Importo capitale: €. 900.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno, 6 mesi ed 1 giorno.

La formalità è riferita solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 36

**IPOTECA LEGALE**, stipulata il 03/08/2023 a firma di Richiesta esattoriale da Ravenna ai nn. 794 di repertorio, iscritta il 09/08/2023 a Milano 2 ai nn. 116488/20175, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca della riscossione.

Importo ipoteca: €. 56.612,58.

Importo capitale: €. 28.306,29.

Grava tra altri beni anche su: Seregno, Fg. 42 Mapp. 523 sub. 24

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

**SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**, stipulata il 18/04/2025 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 296/2025 di repertorio, trascritta il 20/10/2025 a Milano 2 ai nn. 147245/100964, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Seregno, Fg. 42 Mapp. 523 sub. 24

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:	<b>€. 166,48</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 439,04</b>
Millesimi condominiali:	<b>9,235</b>

Ulteriori avvertenze:

*Condominio amministrato da: AMMINISTRAZIONE FUMAGALLI - Viale Sarca n. 59 MILANO - tel. 02.66102718*

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/07/2005), con atto stipulato il 04/07/2005 a firma di Notaio Vallone Maria Giovanna ai nn. 18687/2499 di repertorio, registrato il 08/07/2005 a Monza 1 ai nn. 7008 serie 1T, trascritto il 09/07/2005 a Milano 2 ai nn. 103614/52889.

Il titolo è riferito solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 36

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

#### **Denuncia di inizio attività N. 47/09,**

intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova costruzione di edificio residenziale, presentata il 17/02/2009 con il n. 10873 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 36

#### **Denuncia di inizio attività N. 261/09,**

intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla DIA n. 47/09 per recupero slp L.R. 33/07, presentata il 27/05/2009 con il n. 34560 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 36

#### **Denuncia di inizio attività N. 417/10,**

intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla DIA n. 47/09 e DIA n. 261/09-

modifiche interne, presentata il 30/07/2010 con il n. 45899 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 36

**Denuncia di inizio attività N. 522/10,**

intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla DIA n. 47/09 e DIA n. 261/09 e 417/10 pee modifiche accessi, presentata il 20/10/2010 con il n. 60318 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 36.

Fine lavori del 23.12.2010

**Domanda di agibilità N. Ag. 4/11,**

intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 04/11/2025 con il n. 2919 di protocollo, rilasciata il 22/07/2011 con il n. 4 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 36

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Errata indicazione dell'indirizzo nella visura catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Istanza per correzione dell'indirizzo.

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali: €.200,00

Questa situazione è riferita solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 523 sub. 24

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN SEREGNO VIA LUIGI PIRANDELLO 19, QUARTIERE CANOVA, RESEGONE,  
ANNA FRANK, EINAUDI

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**BOX SINGOLO** a SEREGNO Via Luigi Pirandello 19, quartiere Canova, Resegone, Anna Frank, Einaudi, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.45 m.

circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 42 particella 523 sub. 24** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 72,51 Euro, indirizzo catastale: Via Umberto Saba n. 21, piano: Interrato,
- intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: a nord: altre u.i.u. ad est: terrapieno; a sud: altra u.i.u. ad ovest: corsello boxes

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

spazi verde

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo posto al piano interrato composto da un unico vano.

L'unità è inserita nel condominio "Residenza San Carlo" di tre piani fuori terra oltre ad uno interrato.

Posto in una zona periferica del Comune di Seregno, denominata "Canova, Resegone, Anna Frank, Einaudi" al confine con il Comune di Cesano Maderno ha accesso dalla strada a fondo chiuso, Via Luigi Pirandello.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni del condominio.

Delle Componenti Edilizie:

*portone di ingresso:* basculante realizzato in lamiera

nella media 

*cancello:* anta singola a battente realizzato in ferro con apertura elettrica

nella media 

*pavimentazione interna:* realizzata in battuto di cemento

nella media 

Degli Impianti:

*elettrico:* con cavi a vista , la tensione è di 220V

nella media 

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo (s.u. mq. circa 13,00)	14,00	x	100 %	=	14,00
<b>Totale:</b>	<b>14,00</b>				<b>14,00</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

*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, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione, di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.*

*Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon, ...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata.*

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Seregno, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Monza e Brianza, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

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	box singolo	14,00	0,00	15.000,00	15.000,00
				<b>15.000,00 €</b>	<b>15.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 200,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 14.800,00**

#### 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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 14.800,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - PROCEDURE CONORSUALI  
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 244/2025

## LOTTO 5

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

**A**

**BOX SINGOLO** a SEREGNO Via Luigi Pirandello 19, quartiere Canova, Resegone, Anna Frank, Einaudi, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.45 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 42 particella 523 sub. 25** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 72,51 Euro, indirizzo catastale: Via Umberto Saba n. 21, piano: Interrato,
- intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***
- Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: terrapieno e altra u.i.u.; a sud: altra u.i.u. ad ovest: corsello boxes

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>14,00 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>€ 14.800,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 14.800,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>10/11/2025</b>

### 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:

**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO** - Servitù non aedificandi e di parcheggio, stipulata il 06/04/2009 a firma di Notaio Vallone Maria Giovanna ai nn. 23272/4342 di repertorio, trascritta il 10/04/2009 a Milano 2 ai nn. 44437/27561, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 36

**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO** - Servitù di parcheggio pubblico, stipulata il 23/11/2010 a firma di Notaio Vallone Maria Giovanna ai nn. 24331/4955 di repertorio, trascritta il 01/12/2010 a Milano 2 ai nn. 146598/86771, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 36

**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO** - Servitù di parcheggio pubblico, stipulata il 28/06/2011 a firma di Notaio Vallone Maria Giovanna ai nn. 24764/5229 di repertorio, trascritta il 04/04/2011 a Milano 2 ai nn. 74886/43285, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 36 e Mapp. 525

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

**IPOTECA VOLONTARIA**, stipulata il 06/04/2009 a firma di Notaio Vallone Maria Giovanna ai nn. 23273/4343 di repertorio, iscritta il 10/04/2009 a Milano 2 ai nn. 44438/8204, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: €. 1.530.000,00.

Importo capitale: €. 900.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno, 6 mesi ed 1 giorno.

La formalità è riferita solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 36

**IPOTECA LEGALE**, stipulata il 03/08/2023 a firma di Richiesta esattoriale da Ravenna ai nn. 794 di repertorio, iscritta il 09/08/2023 a Milano 2 ai nn. 116488/20175, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca della riscossione.

Importo ipoteca: €. 56.612,58.

Importo capitale: €. 28.306,29.

Grava tra altri beni anche su: Seregno, Fg. 42 Mapp. 523 sub. 25

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

**SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**, stipulata il 18/04/2025 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 296/2025 di repertorio, trascritta il 20/10/2025 a Milano 2 ai nn. 147245/100964, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario.

Grava tra altri beni anche su: Seregno, Fg. 42 Mapp. 523 sub. 25

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:	<b>€. 166,48</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 445,04</b>
Millesimi condominiali:	<b>9,235</b>

Ulteriori avvertenze:

*Condominio amministrato da: AMMINISTRAZIONE FUMAGALLI - Viale Sarca n. 59 MILANO - tel. 02.66102718*

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/07/2005), con atto stipulato il 04/07/2005 a firma di Notaio Vallone Maria Giovanna ai nn. 18687/2499 di repertorio, registrato il 08/07/2005 a Monza 1 ai nn. 7008 serie 1T, trascritto il 09/07/2005 a Milano 2 ai nn. 103614/52889.

Il titolo è riferito solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 36

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

#### **Denuncia di inizio attività N. 47/09,**

intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova costruzione di edificio residenziale, presentata il 17/02/2009 con il n. 10873 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 36

#### **Denuncia di inizio attività N. 261/09,**

intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla DIA n. 47/09 per recupero slp L.R. 33/07, presentata il 27/05/2009 con il n. 34560 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 36

#### **Denuncia di inizio attività N. 417/10,**

intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla DIA n. 47/09 e DIA n. 261/09-

modifiche interne, presentata il 30/07/2010 con il n. 45899 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 36

**Denuncia di inizio attività N. 522/10,**

intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla DIA n. 47/09 e DIA n. 261/09 e 417/10 pee modifiche accessi, presentata il 20/10/2010 con il n. 60318 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 36.

Fine lavori del 23.12.2010

**Domanda di agibilità N. Ag. 4/11,**

intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 04/11/2025 con il n. 2919 di protocollo, rilasciata il 22/07/2011 con il n. 4 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 36

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Errata indicazione dell'indirizzo nella visura catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Istanza per correzione dell'indirizzo.

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali: €.200,00

Questa situazione è riferita solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 523 sub. 25

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN SEREGNO VIA LUIGI PIRANDELLO 19, QUARTIERE CANOVA, RESEGONE,  
ANNA FRANK, EINAUDI

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**BOX SINGOLO** a SEREGNO Via Luigi Pirandello 19, quartiere Canova, Resegone, Anna Frank, Einaudi, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.45 m.

circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 42 particella 523 sub. 25** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 72,51 Euro, indirizzo catastale: Via Umberto Saba n. 21, piano: Interrato,
- intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: terrapieno e altra u.i.u.; a sud: altra u.i.u. ad ovest: corsello boxes

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

spazi verde  
negozi al dettaglio



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:  
luminosità:  
qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo posto al piano interrato composto da un unico vano.

L'unità è inserita nel condominio "Residenza San Carlo" di tre piani fuori terra oltre ad uno interrato.

Posto in una zona periferica del Comune di Seregno, denominata "Canova, Resegone, Anna Frank, Einaudi" al confine con il Comune di Cesano Maderno ha accesso dalla strada a fondo chiuso, Via Luigi Pirandello.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni del condominio.

Delle Componenti Edilizie:

*portone di ingresso*: basculante realizzato in lamiera



*cancello*: anta singola a battente realizzato in ferro con apertura elettrica



*pavimentazione interna*: realizzata in battuto di cemento



Degli Impianti:

*elettrico*: con cavi a vista , la tensione è di 220V



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo (s.u. mq. circa 13,00)	14,00	x	100 %	=	14,00
<b>Totale:</b>	<b>14,00</b>				<b>14,00</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 15.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 15.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

*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, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione, di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.*

*Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon, ...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata.*

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Seregno, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Monza e Brianza, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

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	box singolo	14,00	0,00	15.000,00	15.000,00
				<b>15.000,00 €</b>	<b>15.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 200,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 14.800,00**

**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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 14.800,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - PROCEDURE CONCORSALE  
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 244/2025

## LOTTO 6

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

**A**

**BOX SINGOLO** a SEREGNO Via Luigi Pirandello 19, quartiere Canova, Resegone, Anna Frank, Einaudi, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.45 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 42 particella 523 sub. 26** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 72,51 Euro, indirizzo catastale: Via Umberto Saba n. 21, piano: Interrato,
- intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: enti comuni; a sud: altra u.i.u. ad ovest: corsello boxes

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>14,00 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>€. 14.800,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 14.800,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>10/11/2025</b>

### 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:

**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO** - Servitù non aedificandi e di parcheggio, stipulata il 06/04/2009 a firma di Notaio Vallone Maria Giovanna ai nn. 23272/4342 di repertorio, trascritta il 10/04/2009 a Milano 2 ai nn. 44437/27561, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 36

**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO** - Servitù di parcheggio pubblico, stipulata il 23/11/2010 a firma di Notaio Vallone Maria Giovanna ai nn. 24331/4955 di repertorio, trascritta il 01/12/2010 a Milano 2 ai nn. 146598/86771, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 36

**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO** - Servitù di parcheggio pubblico, stipulata il 28/06/2011 a firma di Notaio Vallone Maria Giovanna ai nn. 24764/5229 di repertorio, trascritta il 04/04/2011 a Milano 2 ai nn. 74886/43285, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 36 e Mapp. 525

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

**IPOTECA VOLONTARIA**, stipulata il 06/04/2009 a firma di Notaio Vallone Maria Giovanna ai nn. 23273/4343 di repertorio, iscritta il 10/04/2009 a Milano 2 ai nn. 44438/8204, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: €. 1.530.000,00.

Importo capitale: €. 900.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno, 6 mesi ed 1 giorno.

La formalità è riferita solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 36

**IPOTECA LEGALE**, stipulata il 03/08/2023 a firma di Richiesta esattoriale da Ravenna ai nn. 794 di repertorio, iscritta il 09/08/2023 a Milano 2 ai nn. 116488/20175, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca della riscossione.

Importo ipoteca: €. 56.612,58.

Importo capitale: €. 28.306,29.

Grava tra altri beni anche su: Seregno, Fg. 42 Mapp. 523 sub. 26

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

**SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**, stipulata il 18/04/2025 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 296/2025 di repertorio, trascritta il 20/10/2025 a Milano 2 ai nn. 147245/100964, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario.

Grava tra altri beni anche su: Seregno, Fg. 42 Mapp. 523 sub. 26

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:	<b>€. 166,48</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 439,05</b>
Millesimi condominiali:	<b>9,235</b>

Ulteriori avvertenze:

*Condominio amministrato da: AMMINISTRAZIONE FUMAGALLI - Viale Sarca n. 59 MILANO - tel. 02.66102718*

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/07/2005), con atto stipulato il 04/07/2005 a firma di Notaio Vallone Maria Giovanna ai nn. 18687/2499 di repertorio, registrato il 08/07/2005 a Monza 1 ai nn. 7008 serie 1T, trascritto il 09/07/2005 a Milano 2 ai nn. 103614/52889.

Il titolo è riferito solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 36

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

#### **Denuncia di inizio attività N. 47/09,**

intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova costruzione di edificio residenziale, presentata il 17/02/2009 con il n. 10873 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 36

#### **Denuncia di inizio attività N. 261/09,**

intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla DIA n. 47/09 per recupero slp L.R. 33/07, presentata il 27/05/2009 con il n. 34560 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 36

#### **Denuncia di inizio attività N. 417/10,**

intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla DIA n. 47/09 e DIA n. 261/09-

modifiche interne, presentata il 30/07/2010 con il n. 45899 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 36

**Denuncia di inizio attività N. 522/10,**

intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla DIA n. 47/09 e DIA n. 261/09 e 417/10 per modifiche accessi, presentata il 20/10/2010 con il n. 60318 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 36.

Fine lavori del 23.12.2010

**Domanda di agibilità N. Ag. 4/11,**

intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 04/11/2025 con il n. 2919 di protocollo, rilasciata il 22/07/2011 con il n. 4 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 36

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Errata indicazione dell'indirizzo nella visura catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Istanza per correzione dell'indirizzo.

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali: €.200,00

Questa situazione è riferita solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 523 sub. 26

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN SEREGNO VIA LUIGI PIRANDELLO 19, QUARTIERE CANOVA, RESEGONE,  
ANNA FRANK, EINAUDI

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**BOX SINGOLO** a SEREGNO Via Luigi Pirandello 19, quartiere Canova, Resegone, Anna Frank, Einaudi, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.45 m.

circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 42 particella 523 sub. 26** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 72,51 Euro, indirizzo catastale: Via Umberto Saba n. 21, piano: Interrato,
- intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: enti comuni; a sud: altra u.i.u. ad ovest: corsello boxes

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde  
negozi al dettaglio



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:  
luminosità:  
qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo posto al piano interrato composto da un unico vano.  
 L'unità è inserita nel condominio "Residenza San Carlo" di tre piani fuori terra oltre ad uno interrato.  
 Posto in una zona periferica del Comune di Seregno, denominata "Canova, Resegone, Anna Frank, Einaudi" al confine con il Comune di Cesano Maderno ha accesso dalla strada a fondo chiuso, Via Luigi Pirandello.  
 All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni del condominio.

Delle Componenti Edilizie:

*portone di ingresso:* basculante realizzato in lamiera  
*cancello:* anta singola a battente realizzato in ferro con apertura elettrica  
*pavimentazione interna:* realizzata in battuto di cemento



Degli Impianti:

*elettrico:* con cavi a vista , la tensione è di 220V



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo (s.u. mq. circa 13,00)	14,00	x	100 %	=	14,00
<b>Totale:</b>	<b>14,00</b>				<b>14,00</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

*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, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione, di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.*

*Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon, ...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata.*

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Seregno, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Monza e Brianza, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

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	box singolo	14,00	0,00	15.000,00	15.000,00
				<b>15.000,00 €</b>	<b>15.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 200,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 14.800,00**

**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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 14.800,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - PROCEDURE CONCORSALE  
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 244/2025

## LOTTO 7

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

**A** box singolo a SEREGNO Via Luigi Pirandello 19, quartiere Canova, Resegone, Anna Frank, Einaudi, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.45 m. circa. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 523 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 72,51 Euro, indirizzo catastale: Via Umberto Saba n. 21, piano: Interrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: a nord: enti comuni; ad est: corsello boxes; a sud: corsello boxes; ad ovest: corsello boxes.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>14,00 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>€. 14.800,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 14.800,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>10/11/2025</b>

### 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:*

**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO** - Servitù non aedificandi e di parcheggio, stipulata il 06/04/2009 a firma di Notaio Vallone Maria Giovanna ai nn. 23272/4342 di repertorio, trascritta il 10/04/2009 a Milano 2 ai nn. 44437/27561, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 36

**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO** - Servitù di parcheggio pubblico, stipulata il 23/11/2010 a firma di Notaio Vallone Maria Giovanna ai nn. 24331/4955 di repertorio, trascritta il 01/12/2010 a Milano 2 ai nn. 146598/86771, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 36

**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO** - Servitù di parcheggio pubblico, stipulata il 28/06/2011 a firma di Notaio Vallone Maria Giovanna ai nn. 24764/5229 di repertorio, trascritta il 04/04/2011 a Milano 2 ai nn. 74886/43285, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 36 e Mapp. 525

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

**IPOTECA VOLONTARIA**, stipulata il 06/04/2009 a firma di Notaio Vallone Maria Giovanna ai nn. 23273/4343 di repertorio, iscritta il 10/04/2009 a Milano 2 ai nn. 44438/8204, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: €. 1.530.000,00.

Importo capitale: €. 900.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno, 6 mesi ed 1 giorno.

La formalità è riferita solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 36

**IPOTECA LEGALE**, stipulata il 03/08/2023 a firma di Richiesta esattoriale da Ravenna ai nn. 794 di repertorio, iscritta il 09/08/2023 a Milano 2 ai nn. 116488/20175, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca della riscossione.

Importo ipoteca: €. 56.612,58.

Importo capitale: €. 28.306,29.

Grava tra altri beni anche su: Seregno, Fg. 42 Mapp. 523 sub. 31

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

**SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**, stipulata il 18/04/2025 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 296/2025 di repertorio, trascritta il 20/10/2025 a Milano 2 ai nn. 147245/100964, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario.

Grava tra altri beni anche su: Seregno, Fg. 42 Mapp. 523 sub. 31

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:	<b>€. 166,48</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 658,29</b>
Millesimi condominiali:	<b>9,235</b>
Ulteriori avvertenze:	

*Condominio amministrato da: AMMINISTRAZIONE FUMAGALLI - Viale Sarca n. 59 MILANO - tel. 02.66102718*

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/07/2005), con atto stipulato il 04/07/2005 a firma di Notaio Vallone Maria Giovanna ai nn. 18687/2499 di repertorio, registrato il 08/07/2005 a Monza 1 ai nn. 7008 serie 1T, trascritto il 09/07/2005 a Milano 2 ai nn. 103614/52889.

Il titolo è riferito solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 36

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

#### **Denuncia di inizio attività N. 47/09,**

intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova costruzione di edificio residenziale, presentata il 17/02/2009 con il n. 10873 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 36

#### **Denuncia di inizio attività N. 261/09,**

intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla DIA n. 47/09 per recupero slp L.R. 33/07, presentata il 27/05/2009 con il n. 34560 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 36

#### **Denuncia di inizio attività N. 417/10,**

intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla DIA n. 47/09 e DIA n. 261/09-modifiche interne, presentata il 30/07/2010 con il n. 45899 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 36

#### **Denuncia di inizio attività N. 522/10,**

intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla DIA n. 47/09 e DIA n. 261/09 e 417/10 pee modifiche accessi, presentata il 20/10/2010 con il n. 60318 di protocollo.  
Il titolo è riferito solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 36.  
Fine lavori del 23.12.2010

**Domanda di agibilità N. Ag. 4/11,**

intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 04/11/2025 con il n. 2919 di protocollo, rilasciata il 22/07/2011 con il n. 4 di protocollo.  
Il titolo è riferito solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 36

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Errata indicazione dell'indirizzo nella visura catastale  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Istanza per correzione dell'indirizzo.

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali: €200,00

Questa situazione è riferita solamente a Seregno, Fg. 42 Mapp. 523 sub. 31

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SEREGNO VIA LUIGI PIRANDELLO 19, QUARTIERE CANOVA, RESEGONE,  
ANNA FRANK, EINAUDI

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a SEREGNO Via Luigi Pirandello 19, quartiere Canova, Resegone, Anna Frank, Einaudi, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.45 m. circa. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 523 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 72,51 Euro, indirizzo catastale: Via Umberto Saba n. 21, piano: Interrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: a nord: enti comuni; ad est: corsello boxes; a sud: corsello boxes; ad ovest: corsello boxes.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde

nella media

negozi al dettaglio

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:

nella media

livello di piano:

nella media

stato di manutenzione:

nella media

luminosità:

nella media

qualità degli impianti:

nella media

qualità dei servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo posto al piano interrato composto da un unico vano.

L'unità è inserita nel condominio "Residenza San Carlo" di tre piani fuori terra oltre ad uno interrato.

Posto in una zona periferica del Comune di Seregno, denominata "Canova, Resegone, Anna Frank, Einaudi" al confine con il Comune di Cesano Maderno ha accesso dalla strada a fondo chiuso, Via Luigi Pirandello.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni del condominio.

Delle Componenti Edilizie:

*portone di ingresso*: basculante realizzato in lamiera

nella media

*cancello*: anta singola a battente realizzato in ferro con apertura elettrica

nella media

*pavimentazione interna*: realizzata in battuto di cemento

nella media

Degli Impianti:

*elettrico*: con cavi a vista , la tensione è di 220V

nella media

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

Box singolo (s.u. mq. circa 13,00)	14,00	x	100 %	=	14,00
<b>Totale:</b>	<b>14,00</b>				<b>14,00</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

*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, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione, di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.*

*Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon, ...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata.*

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Seregno, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Monza e Brianza, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

### 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	box singolo	14,00	0,00	15.000,00	15.000,00
				<b>15.000,00 €</b>	<b>15.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 200,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 14.800,00**

**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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 14.800,00**

data 10/11/2025

il tecnico incaricato  
Geom. Maurizio CERANA