



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

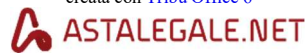
GIUDIZIO DI DIVISIONE

878/2026

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/05/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Stefano Balconi

CF:BLCSFN73M21M052T

con studio in MONZA (MB) Via San Martino, 2

telefono: 039367754

email: mail@studiodiarchitettura.com

PEC: stefano@pec.studiodiarchitettura.com

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - GIUDIZIO DI DIVISIONE N. R.G. 878/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Piena ed esclusiva proprietà del fabbricato da cielo a terra, con relativa area pertinenziale, sito in Comune di Seveso (MB), Via Solferino n. 2 e n. 6, censito al vigente Catasto Fabbricati del suddetto Comune, alla partita intestata a *** DATO OSCURATO *** , come segue:

- Foglio 13, mappale 444 sub. 101, Via Solferino n. 2, P. T-1-2, categoria A/3, Cl. 3, vani 16,5, Rendita Catastale Euro 1.406,05;

- Foglio 13, mappale 444 sub. 102, Via Solferino n. 6, P. 1, categoria A/3, Cl. 3, vani 7,5, superficie catastale totale: 195 mq, Rendita Catastale Euro 639,12.

L'area di sedime, nonché la relativa area pertinenziale, risultano censite al vigente Catasto Terreni del suddetto Comune al Foglio 13, mappale 444, ENTE URBANO, mq. 670.

Oggetto della presente relazione sono le seguenti unità immobiliari site nel comune di Seveso, Via Solferino, 6:

1. Unità Immobiliare Urbana alla partita 1002587, Foglio 13, Particella 444, Subalterno 101, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 16,5 vani, Rendita € 1.406,05 intestata a:

- *** DATO OSCURATO *** proprietà per la quota di 1000/1000

Indirizzo catastale: Via Solferino snc
Piani T-1-2

Nota del CTU: la sopracitata unità immobiliare identificata come categoria A/3 consta in realtà di uffici, magazzini e autorimesse al piano terra, depositi ai piani primo e secondo. Si segnala, inoltre una cantina al piano interrato non rappresentata sulle planimetrie catastali.

2. Unità Immobiliare Urbana alla partita 1002587, Foglio 13, Particella 444, Subalterno 102, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7,5 vani, Superficie catastale 195 mq (escluse aree scoperte 194 mq), Rendita € 639,12 intestata a:

- *** DATO OSCURATO *** , proprietà per la quota di 1000/1000

Indirizzo catastale: Via Solferino n. 6
Piano 1

Si segnala che con SCIA n 199-2018 è stato realizzato sul mappale 444 un muro divisorio a delimitazione dell'entrata carraia del mappale 372.

Non risultano atti di costituzione servitù di passo pedonale/carraia né di servitù impiantistica.

Descrizione dei beni

Gli accessi al compendio immobiliare sono in totale 3: un accesso carraio da Via Solferino lungo un'area di proprietà ma gravata da servitù di passo a favore del mappale 372, un accesso pedonale al cortile comune da Via Solferino, un ulteriore accesso pedonale da Via Solferino diretto al sub 101.

Appartamento SUB 102

L'appartamento è posto al piano primo del fabbricato ed alla data del sopralluogo era così costituito: area di arrivo e disimpegno dalla scala di accesso; da qui a

- ovest: lungo corridoio di distribuzione: studio, bagno cucina, soggiorno suddiviso in due locali da un armadio-parete e balcone
- est: due camere, bagno e balcone.

L'appartamento si affaccia a nord lungo via Cesare Battisti e ad ovest lungo via Solferino mentre il fronte sud si affaccia verso il cortile interno comune al compendio immobiliare.

Si precisa che l'androne di ingresso che conduce all'abitazione, risulta catastalmente essere individuato al foglio 13 mapp.444 sub.101 piano terra; ingresso dal cortile comune.

Unità al SUB 101

Unità immobiliare a diverse destinazioni d'uso comprensiva di zona di accesso e scala di collegamento al sovrastante appartamento al sub 102. Unità che alla data del sopralluogo risultava così costituita:

- Piano interrato (non indicato sulle schede catastali e non rappresentato sui vari titoli edilizi visionati) a destinazione cantina
- Piano terra: ingresso da cortile comune, locali verosimilmente ad uso residenziale, uffici, depositi/magazzini e autorimessa.
- Piano primo e secondo: depositi/magazzini

Beni peritati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, (NB ben noto al "partecipante all'asta", per averne esaustivamente verificato gli aspetti costruttivi, architettonici, tecnici, urbanistici ed edilizi,... anche attraverso la verifica documentale in materia civile, fiscale ed amministrativa e l'analisi comparativa del mercato immobiliare) con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista in relazione ai mezzi e ai tempi forniti per la stima. Si invitano pertanto gli interessati a eseguire una verifica di quanto riportato nella presente relazione prima di procedere all'acquisto dell'immobile e si esclude ogni responsabilità per eventuali ulteriori difformità, vizi, difetti o non conformità, errori di valutazione, nulla escluso... non riportate nella presente relazione.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente all'emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Eventuali maggiori oneri rispetto a quelli riportati sono ricompresi nella valutazione.

Compete all'immobile in oggetto la proporzionale quota di comproprietà delle parti e spazi comuni dello stabile come per legge e, se presente, Regolamento di Condominio.

Premesso che il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c) "L'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali"; lo scrivente dichiara l'esenzione dall'obbligo di allegazione per il decreto di trasferimento.

Si fa inoltre 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, formaldeide,...ecc. eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella valutazione.

Le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo del perito.

Le superfici indicate dell'immobile sono da considerarsi meramente funzionali alla definizione del valore dell'immobile che, pur essendo per prassi ottenuto dal prodotto tra dette superfici ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato, come "valore a corpo".

Per l'immobile esistente non può essere garantito il rispetto delle Normative tecniche vigenti all'epoca dell'edificazione-ristrutturazione (requisiti acustici, sismici, energetici,...) Tali aspetti sono riscontrabili solo con verifiche ad hoc.

Si precisa infine che gli impianti (elettrici, idrici, igienico-sanitari, di riscaldamento e di utilizzazione del gas,...) posti a servizio dell'unità oggetto della presente valutazione potrebbero essere privi dei requisiti tecnici di perfetta efficienza e regolare funzionamento, quali previsti dalla normativa speciale in essere all'epoca della materiale realizzazione od ultimo adeguamento obbligatorio, precisando che l'elencazione di cui sopra ha comunque carattere meramente esemplificativo e non esaustivo.

Il partecipante all'asta, avendo prima d'ora:

- avuto accesso ai documenti relativi all'Immobile messi a disposizione dalla procedura;
- effettuato comunque, in modo indipendente, una indagine di due diligence in merito all'Immobile, ivi inclusa, senza limitazioni, la verifica circa lo stato di fatto e di diritto;
- avuto accesso all'Immobile e interamente visionato ed ispezionato lo stesso (e relativi impianti), rilevandone l'attuale occupazione e stato di fatto

dichiara di conoscere ed accettare lo stato di fatto dell'immobile e di ritenersi integralmente soddisfatto degli esiti dell'indagine di due diligence svolta, in merito ad ogni elemento e aspetto sopra considerato.

In aggiunta, resta fin d'ora espressamente inteso e convenuto che sia lo scrivente CTU sia il delegato alla vendita saranno esentati da qualsivoglia responsabilità o obbligo derivante da eventuali difformità tra le situazioni planimetricamente descritte e lo stato di fatto dell'Immobile e vieppiù che tali eventuali difformità non potranno intendersi come ostative o impeditive al decreto di trasferimento dell'immobile stesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di varia a seconda dei locali.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 444 sub. 101 (catasto fabbricati), partita 1002587, categoria A/3, classe 3, consistenza 16,5 vani, rendita 1.406,05 Euro, indirizzo catastale: Via Solferino, 2, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 21/04/1987 in atti dal 04/05/2000 FUSIONE AMPLIAMENTO (n. 42409.1/1987)

Coerenze in sul corpo da nord in senso orario con riferimento all'estratto di mappa catastale.

Confini in un sol corpo da nord in senso orario: Via Cesare Battisti; particelle 445 e 446; particella 372, Via Solferino.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

- foglio 13 particella 444 sub. 102 (catasto fabbricati), partita 1002587, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 639,12 Euro, indirizzo catastale: Via Solferino, 6, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Coerenze in sul corpo da nord in senso orario con riferimento all'estratto di mappa catastale.

Confini in un sol corpo da nord in senso orario: Via Cesare Battisti; particelle 445 e 446; particella

372, Via Solferino.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1995.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	625,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 325.000,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 325.000,00
Data di conclusione della relazione:	21/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A miglior precisazione si rimanda al certificato notarile e/o alle ispezioni ipotecarie allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non trascritto nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intendono integralmente riportati. La verifica delle formalità pregiudizievoli è stata eseguita solamente sui beni oggetto della presente relazione. I titoli richiamati e allegati alla presente relazioni si intendo qui integralmente riportati.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 09/12/2009 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2935/2009 di repertorio, iscritta il 19/07/2010 a Milano 2 ai nn. 91819/22204, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario Tribunale di Monza - decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 50.383,71.

Importo capitale: € 44.822,60

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 29/04/2010 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 756 di repertorio, iscritta il 06/12/2013 a Milano 2 ai nn. 109861/19299, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto Giudiziario Tribunale di Monza - decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 10.815,29.

Importo capitale: € 6.864,00

ipoteca legale attiva, stipulata il 06/05/2015 a firma di EQUITANIA NORD S.P.A. ai nn. 6628/6815 di repertorio, iscritta il 07/05/2015 a Milano 2 ai nn. 42032/7162, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973).

Importo ipoteca: € 53.887,71.

Importo capitale: € 26.943,86

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza dichiarativa di fallimento, stipulata il 31/03/2015 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 82 di repertorio, trascritta il 04/06/2015 a Milano 2 ai nn. 52216/34625, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario Tribunale di Monza - sentenza dichiarativa di fallimento

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ORDINANZA DI DIVISIONE AI SENSI DEGLI ARTT. 1113 E 2646 C.C., stipulata il 18/12/2025 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 82/2015 di repertorio, trascritta il 16/04/2026 a Milano 2 ai nn. 53114/36918, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario Tribunale di Monza

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Compendio immobiliare non costituito in condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A miglior precisazione si rimanda al certificato notarile e/o alle ispezioni ipotecarie allegate.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Il diritto di piena ed esclusiva proprietà su quanto in oggetto è pervenuto ai Signori *** DATO

OSCURATO *** , per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno, in forza di successione legittima al di loro rispettivamente coniuge e padre Signor *** DATO OSCURATO *** , dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Desio al n. 83 vol. 551 e trascritta presso i Registri Immobiliari di Milano 2 in data 28 ottobre 1992 ai nn.ri 80301/56174, accettazione tacita di eredità trascritta presso i Registri Immobiliari di Milano 2 in data 16 novembre 1999 ai nn.ri 108352/73551.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che lo scrivente non ha potuto procedere personalmente alla ricerca delle pratiche edilizie inerenti l'immobile oggetto di procedura. La verifica delle conformità edilizie-urbanistiche è pertanto riferita alle pratiche messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale. Ci si riserva di modificare-integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di eventuali ulteriori pratiche edilizie ad oggi non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità edilizia-urbanistica espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia.

LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA COMPORTA LA PIENA ACCETTAZIONE DELLA VENDITA DEL BENE NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA CON I VIZI E DIFETTI PRESENTI QUALUNQUE SIANO LE CAUSE ED I RIMEDI NECESSARI.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Il compendio immobiliare in cui ricadono le unità immobiliari oggetto della presente relazione, risulta essere edificato in forza dei provvedimenti autorizzativi di seguito riportati, come risulta dalla documentazione visionata presso il comune di Seveso:

- Licenza edilizia n. 21/52 prot. n. 1799 del 12-03-1952, del 13/03/1952 concessa a *** DATO OSCURATO *** per la costruzione sul terreno di sua proprietà al civ. 8 di via Solferino angolo via Battisti, di un nuovo portico e latrina, e per la trasformazione del portico esistente in autorimessa;
- Nulla Osta n. 10/56 del 08/02/1956 intestato a *** DATO OSCURATO *** per la costruzione di un vano ad uso rustico sul terreno sito in via Battisti al mappale 1586 del foglio 13;
- Nulla Osta n. 19/61 del 28/02/1961 intestato a *** DATO OSCURATO *** per la costruzione di un sopralzo parziale ad uso abitazione sul terreno sito in via Solferino al mappale 1586 del foglio 13 (corrispondente a parte dell'appartamento al sub 102);
- Nulla Osta n. 188/67 del 11/10/1967 intestato a *** DATO OSCURATO *** per la costruzione di un magazzino e garage sul terreno sito in via Solferino al mappale 444 del foglio 13 (corrispondente al corpo centrale – magazzino) e spostamento passo carraio;
- Dichiarazione di Agibilità n. 188/67 del 06/10/1972 per il magazzino per deposito materiali sito in via Solferino 6 al mappale 444 del foglio 13 e costituito da n. 2 vani;
- Nulla Osta n. 202/73 del 18/09/1973 intestato a *** DATO OSCURATO *** per la costruzione di un sopralzo ad uso magazzino sul terreno sito in via Solferino al mappale 444 del foglio 13. Il fabbricato in costruzione risulta avere un'altezza pari a 6,80 m

(corrispondente magazzino);

- Comunicazione secondo l'art. 26 della Legge 28.02.1985 n° 47 prot. 10430 del 28-05-1987 per Asservazione opere interne per la demolizione di un tavolato divisorio al piano terreno e formazione di porta nel muro portante; per costruzione di pareti divisorie al piano terreno; per formazione di controsoffittatura al piano terreno;
- Denuncia n. 105/88 del 21/09/1988, intestata a *** DATO OSCURATO *** protocollo n. 19532, dei lavori di manutenzione ordinaria da eseguire all'esterno del fabbricato consistenti nella tinteggiatura della facciata;
- DIA n. 134 del 17/10/1995, protocollo n. 025692 per opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo dei balconi dell'edificio sito in via Solferino n. 4b ad uso residenza al mappale 444 del foglio 13; comunicazione ultimazione lavori del 16/12/1996 protocollo 032333, relativi la DIA n. 134/95 del 17/10/1995.

Si evidenzia che parte del compendio immobiliare (quella in cui è presente la cantina al piano interrato) risulta essere stata edificata in data antecedente al 1943 ma che a tale riguardo, presso l'archivio comunale, non sono state reperite pratiche o titoli autorizzativi.

Si segnala inoltre che, nel corso degli anni, l'intero compendio immobiliare è stato oggetto di numerosi interventi edilizi e che non vi è una precisa corrispondenza e sequenzialità tra gli atti.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n 2 del 24-08-2015 e pubblicazione sul BURL n 45 del 04/11/2015, l'immobile ricade in zona Aree urbane complesse: la città esposta e la città interna - Art. 24 delle NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista nello svolgimento della propria attività professionale. Si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali da parte degli uffici competenti acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza. E' possibile pertanto definire con certezza la sanabilità delle difformità evidenziate e l'ammontare delle spese da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile oggetto di perizia solo a seguito di deposito di apposita domanda e relativo progetto.

Le difformità segnalate per poter essere sanate e non rimosse dovranno rispondere ad una doppia conformità e quindi essere rispondenti alle normative e regolamenti vigenti all'epoca della loro esecuzione ed a quelle vigenti al momento del deposito dell'istanza/istruttoria.

La mancata regolarizzazione delle difformità può costituire motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.

Inoltre, nel caso in cui in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica/messa in pristino delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. Ad oggi pertanto non è possibile stabilire con precisione il costo complessivo per la regolarizzazione dell'immobile oggetto della presente stima. Quanto indicato qui sotto è da ritenersi come indicazione di massima

I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

Sanzione amministrativa non quantificabile. A seguito di istruttoria, i competenti uffici potrebbero emanare provvedimento ostativo all'ottenimento dei permessi di regolarizzazione e pertanto le opere non conformi dovranno essere rimosse secondo le indicazioni dell'ente.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

SUB 101 - ABITAZIONE al piano primo

Dal confronto tra lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo e le tavole grafiche allegate alle pratiche edilizie visionate presso il comune di Seveso sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. incremento volumetrico in corrispondenza dell'ex balcone al piano primo,
2. creazione nuovo balcone,
3. ampliamento del balcone in corrispondenza della zona tinello/soggiorno
4. demolizione del muro divisorio tra locale soggiorno e locale tinello

tutti interventi realizzati in assenza di titolo abilitativo.

Si segnalano inoltre piccole difformità inerenti le dimensioni interne dei locali e inerenti le misure delle forometrie di facciata (finestre e portefinestre)

SUB 102 – UFFICIE MAGAZZINO al piani T-1-2

Dal confronto tra lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo e le tavole grafiche allegate alle pratiche edilizie visionate presso il comune di Seveso sono state riscontrate le seguenti difformità:

5. realizzazione di un terzo piano fuori terra nel corpo di fabbrica posto a est, in difformità da quanto autorizzato (pratica edilizia n. 202/73 del 18 settembre 1973 per sopralzo ad uso magazzino – piano primo),
6. distribuzione interna di alcuni locali (es. ingresso alla porzione del mapp. 444 sub. 101),
7. diversa destinazione d'uso di alcuni locali (uffici al piano terra indicati nelle pratiche edilizie come magazzino - cambio d'uso di alcuni locali al piano terra da abitazione a ufficio non autorizzati).
8. Assenza di vespaio areato per locali con permanenza di persone posti al piano terra (non vi sono i fori di aerazione)
9. Mancata realizzazione del montacarichi
10. Diversa conformazione della scala nel locale magazzino
11. Mancata realizzazione del locale bagno sito al piano primo nel locale magazzino
12. Mancata realizzazione del locale bagno al piano terra e chiusura apertura di accesso in facciata
13. Misure interne e altezze interne non conformi e non coerenti tra le varie pratiche
14. Modifiche di facciata non autorizzate
15. Altezza fabbricato non conforme
16. Mancata conformità delle superfici drenanti/permeabili dell'area cortilizia

Si segnala inoltre la presenza di una cantina al piano interrato non indicata sulle planimetrie catastali e mai rappresentata sui titoli abilitativi visionati.

Si segnalano inoltre piccole difformità inerenti le dimensioni interne dei locali e inerenti le misure delle forometrie di facciata (finestre e portefinestre)

NB unità immobiliari prive di agibilità. Unica agibilità rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico Comunale riguarda il magazzino per deposito materiali e un garage. Agibilità riferita alla sola porzione al piano terra del magazzino posto sul lato est del lotto.

Difformità di cui ai punti:

1. incremento volumetrico ai piani T e 1 in corrispondenza dell'ex balcone al piano primo,
5. realizzazione di un terzo piano fuori terra nel corpo di fabbrica posto a est, in difformità da quanto autorizzato (pratica edilizia n. 202/73 del 18 settembre 1973 per sopralzo ad uso magazzino –

piano primo),

15. Altezza fabbricato non conforme

Per quanto riguarda la realizzazione del piano secondo del magazzino posto sul lato est del lotto si evidenzia che tale manufatto risulta non essere conforme alle pratiche edilizie autorizzate che rappresentano invece un fabbricato costituito da solo due piani fuori terra (piano terra e piano primo).

Dalla verifica delle norme vigenti è emerso che non è consentita ad oggi la realizzazione di alcun sopraelevato.

Per tutto quanto sopra esposto, l'unità immobiliare oggetto di valutazione non risulta essere conforme dal punto di vista urbanistico/edilizio.

Trattasi di incremento volumetrico e di SLP non autorizzata e non realizzabile. Difficoltà non sanabili.

Le non conformità dovranno essere oggetto di demolizione e deve essere ripristinato lo stato dei luoghi rappresentato nelle pratiche edilizie depositate.

Occorre definire con l'Ufficio Tecnico Comunale le modalità per la presentazione della pratica edilizia di demolizione e messa in pristino dei luoghi.

NB si evidenzia che le opere di messa in pristino comportano modifiche strutturali che dovranno essere oggetto di adeguata indagine preventiva e conseguente relazione tecnica al fine di non compromettere o danneggiare le restanti parti di fabbricato.

Difficoltà di cui ai punti:

2. creazione nuovo balcone,
3. ampliamento del balcone in corrispondenza della zona tinello/soggiorno
4. demolizione del muro divisorio tra locale soggiorno e locale tinello
6. distribuzione interna di alcuni locali (es. ingresso alla porzione del mapp. 444 sub. 101),
7. diversa destinazione d'uso di alcuni locali (uffici al piano terra indicati nelle pratiche edilizie come magazzino - cambio d'uso di alcuni locali al piano terra da abitazione a ufficio non autorizzati).
8. Assenza di vespaio areato per locali con permanenza di persone posti al piano terra (non vi sono i fori di aerazione)
9. Mancata realizzazione del montacarichi
10. Diversa conformazione della scala nel locale magazzino
11. Mancata realizzazione del locale bagno sito al piano primo nel locale magazzino
12. Mancata realizzazione del locale bagno al piano terra e chiusura apertura di accesso in facciata
13. Misure interne e altezze interne non conformi e non coerenti tra le varie pratiche
14. Modifiche di facciata non autorizzate
16. Mancata conformità delle superfici drenanti/permeabili dell'area cortilizia (L.R. 07-2017 invarianza idraulica)

Difficoltà verosimilmente regolarizzabili mediante presentazione di istanza di "Permesso di Costruire in Sanatoria" corredata da tutte le dichiarazioni e asseverazioni necessarie: igienico-sanitarie, energetiche, acustiche,... al fine di regolarizzare le difficoltà edilizie e urbanistiche e le reali destinazioni d'uso del compendio immobiliare.

NB ai fini assicurare la doppia conformità si rende necessario eseguire opere di adeguamento con interessamento di:

- opere strutturali
- componenti edilizie dell'involucro opaco e trasparente
- impianti e reti tecnologiche

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

In considerazione del fatto che la presente stima verrà effettuata valutando la potenzialità edificatoria del compendio immobiliare con demolizione ricostruzione, non verranno decurtati i costi di regolarizzazione.

Eventuale riduzione di prezzo come da perizia del 11-10-2023 RG 8827 / 2019 € 19.600,00 –

arrotondato € 20.000,00 a cui andavano aggiunti i costi per le opere di:

- demolizione e messa in pristino;
- adeguamento del compendio immobiliare (interventi strutturali, energetici e impiantistici, acustici,...) ai fini di garantire la doppia conformità;
- costi professionali per istanza di sanatoria;
- costi professionali per istanza di agibilità;

da quantificare a seguito delle progettazioni specialistiche.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Si veda in merito quanto esposto al punto precedente.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Impianti termici ed elettrici non conformi

BENI IN SEVESO VIA SOLFERINO 6

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Piena ed esclusiva proprietà del fabbricato da cielo a terra, con relativa area pertinenziale, sito in Comune di Seveso (MB), Via Solferino n. 2 e n. 6, censito al vigente Catasto Fabbricati del suddetto Comune, alla partita intestata a *** DATO OSCURATO *** , come segue:

- Foglio 13, mappale 444 sub. 101, Via Solferino n. 2, P. T-1-2, categoria A/3, Cl. 3, vani 16,5, Rendita Catastale Euro 1.406,05;

- Foglio 13, mappale 444 sub. 102, Via Solferino n. 6, P. 1, categoria A/3, Cl. 3, vani 7,5, superficie catastale totale: 195 mq, Rendita Catastale Euro 639,12.

L'area di sedime, nonché la relativa area pertinenziale, risultano censite al vigente Catasto Terreni del suddetto Comune al Foglio 13, mappale 444, ENTE URBANO, mq. 670.

Oggetto della presente relazione sono le seguenti unità immobiliari site nel comune di Seveso, Via Solferino, 6:

1. Unità Immobiliare Urbana alla partita 1002587, Foglio 13, Particella 444, Subalterno 101, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 16,5 vani, Rendita € 1.406,05 intestata a:

- *** DATO OSCURATO *** proprietà per la quota di 1000/1000

Indirizzo catastale: Via Solferino snc

Piani T-1-2

Nota del CTU: la sopracitata unità immobiliare identificata come categoria A/3 consta in realtà di

uffici, magazzini e autorimesse al piano terra, depositi ai piani primo e secondo. Si segnala, inoltre una cantina al piano interrato non rappresentata sulle planimetrie catastali.

2. Unità Immobiliare Urbana alla partita 1002587, Foglio 13, Particella 444, Subalterno 102, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7,5 vani, Superficie catastale 195 mq (escluse aree scoperte 194 mq), Rendita € 639,12 intestata a:

- *** DATO OSCURATO *** , proprietà per la quota di 1000/1000

Indirizzo catastale: Via Solferino n. 6

Piano 1

Si segnala che con SCIA n 199-2018 è stato realizzato sul mappale 444 un muro divisorio a delimitazione dell'entrata carraia del mappale 372.

Non risultano atti di costituzione servitù di passo pedonale/carraia né di servitù impiantistica.

Descrizione dei beni

Gli accessi al compendio immobiliare sono in totale 3: un accesso carraio da Via Solferino lungo un'area di proprietà ma gravata da servitù di passo a favore del mappale 372, un accesso pedonale al cortile comune da Via Solferino, un ulteriore accesso pedonale da Via Solferino diretto al sub 101.

Appartamento SUB 102

L'appartamento è posto al piano primo del fabbricato ed alla data del sopralluogo era così costituito: area di arrivo e disimpegno dalla scala di accesso; da qui a

- ovest: lungo corridoio di distribuzione: studio, bagno cucina, soggiorno suddiviso in due locali da un armadio-parete e balcone
- est: due camere, bagno e balcone.

L'appartamento si affaccia a nord lungo via Cesare Battisti e ad ovest lungo via Solferino mentre il fronte sud si affaccia verso il cortile interno comune al compendio immobiliare.

Si precisa che l'androne di ingresso che conduce all'abitazione, risulta catastalmente essere individuato al foglio 13 mapp.444 sub.101 piano terra; ingresso dal cortile comune.

Unità al SUB 101

Unità immobiliare a diverse destinazioni d'uso comprensiva di zona di accesso e scala di collegamento al sovrastante appartamento al sub 102. Unità che alla data del sopralluogo risultava così costituita:

- Piano interrato (non indicato sulle schede catastali e non rappresentato sui vari titoli edilizi visionati) a destinazione cantina
- Piano terra: ingresso da cortile comune, locali verosimilmente ad uso residenziale, uffici, depositi/magazzini e autorimessa.
- Piano primo e secondo: depositi/magazzini

Beni peritati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, (NB ben noto al "partecipante all'asta", per averne esaustivamente verificato gli aspetti costruttivi, architettonici, tecnici, urbanistici ed edilizi,... anche attraverso la verifica documentale in materia civile, fiscale ed amministrativa e l'analisi comparativa del mercato immobiliare) con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista in relazione ai mezzi e ai tempi forniti per la stima. Si invitano pertanto gli interessati a eseguire una verifica di quanto riportato nella presente relazione prima di procedere all'acquisto dell'immobile e si esclude ogni responsabilità per eventuali ulteriori difformità, vizi, difetti o non conformità, errori di valutazione, nulla escluso... non riportate nella presente relazione.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente all'emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Eventuali maggiori oneri rispetto a quelli riportati sono ricompresi nella valutazione.

Compete all'immobile in oggetto la proporzionale quota di comproprietà delle parti e spazi comuni dello stabile come per legge e, se presente, Regolamento di Condominio.

Premesso che il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c) "L'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali"; lo scrivente dichiara l'esenzione dall'obbligo di allegazione per il decreto di trasferimento.

Si fa inoltre 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, formaldeide,...ecc. eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella valutazione.

Le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo del perito.

Le superfici indicate dell'immobile sono da considerarsi meramente funzionali alla definizione del valore dell'immobile che, pur essendo per prassi ottenuto dal prodotto tra dette superfici ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato, come "valore a corpo".

Per l'immobile esistente non può essere garantito il rispetto delle Normative tecniche vigenti all'epoca dell'edificazione-ristrutturazione (requisiti acustici, sismici, energetici,...) Tali aspetti sono riscontrabili solo con verifiche ad hoc.

Si precisa infine che gli impianti (elettrici, idrici, igienico-sanitari, di riscaldamento e di utilizzazione del gas,...) posti a servizio dell'unità oggetto della presente valutazione potrebbero essere privi dei requisiti tecnici di perfetta efficienza e regolare funzionamento, quali previsti dalla normativa speciale in essere all'epoca della materiale realizzazione od ultimo adeguamento obbligatorio, precisando che l'elencazione di cui sopra ha comunque carattere meramente esemplificativo e non esaustivo.

Il partecipante all'asta, avendo prima d'ora:

- avuto accesso ai documenti relativi all'Immobile messi a disposizione dalla procedura;
- effettuato comunque, in modo indipendente, una indagine di due diligence in merito all'Immobile, ivi inclusa, senza limitazioni, la verifica circa lo stato di fatto e di diritto;
- avuto accesso all'Immobile e interamente visionato ed ispezionato lo stesso (e relativi impianti), rilevandone l'attuale occupazione e stato di fatto

dichiara di conoscere ed accettare lo stato di fatto dell'immobile e di ritenersi integralmente soddisfatto degli esiti dell'indagine di due diligence svolta, in merito ad ogni elemento e aspetto sopra considerato.

In aggiunta, resta fin d'ora espressamente inteso e convenuto che sia lo scrivente CTU sia il delegato alla vendita saranno esentati da qualsivoglia responsabilità o obbligo derivante da eventuali difformità tra le situazioni planimetricamente descritte e lo stato di fatto dell'Immobile e vieppiù che tali eventuali difformità non potranno intendersi come ostative o impeditive al decreto di trasferimento dell'immobile stesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di varia a seconda dei locali.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 444 sub. 101 (catasto fabbricati), partita 1002587, categoria A/3, classe 3, consistenza 16,5 vani, rendita 1.406,05 Euro, indirizzo catastale: Via Solferino, 2, piano:

T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 21/04/1987 in atti dal 04/05/2000 FUSIONE AMPLIAMENTO (n. 42409.1/1987)

Coerenze in sul corpo da nord in senso orario con riferimento all'estratto di mappa catastale.

Confini in un sol corpo da nord in senso orario: Via Cesare Battisti; particelle 445 e 446; particella 372, Via Solferino.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

- foglio 13 particella 444 sub. 102 (catasto fabbricati), partita 1002587, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 639,12 Euro, indirizzo catastale: Via Solferino, 6, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Coerenze in sul corpo da nord in senso orario con riferimento all'estratto di mappa catastale.

Confini in un sol corpo da nord in senso orario: Via Cesare Battisti; particelle 445 e 446; particella 372, Via Solferino.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1995.



ESTERNI



ESTERNI



FACCIATE INTERNE



FACCIATE INTERNE



INTERNI



INTERNI

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



INQUADRAMENTO



INQUADRAMENTO



INQUADRAMENTO



INQUADRAMENTO



INQUADRAMENTO



INQUADRAMENTO

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:



luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

molto scarso 

qualità dei servizi:

molto scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Oggetto della presente relazione sono le seguenti unità immobiliari site nel comune di Seveso, Via Solferino, 6:

1. Unità Immobiliare Urbana alla partita 1002587, Foglio 13, Particella 444, Subalterno 101, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 16,5 vani, Rendita € 1.406,05 intestata a:

- *** DATO OSCURATO ***,
proprietà per la quota di 1000/1000

Indirizzo catastale: Via Solferino snc
Piani T-1-2

Nota del CTU: la sopracitata unità immobiliare identificata come categoria A/3 consta in realtà di uffici, magazzini e autorimesse al piano terra, depositi ai piani primo e secondo. Si segnala, inoltre una cantina al piano interrato non rappresentata sulle planimetrie catastali.

2. Unità Immobiliare Urbana alla partita 1002587, Foglio 13, Particella 444, Subalterno 102, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7,5 vani, Superficie catastale 195 mq (escluse aree scoperte 194 mq), Rendita € 639,12 intestata a:

- *** DATO OSCURATO ***,
proprietà per la quota di 1000/1000

Indirizzo catastale: Via Solferino n. 6
Piano 1

Si segnala che con SCIA n 199-2018 è stato realizzato sul mappale 444 un muro divisorio a delimitazione dell'entrata carraia del mappale 372.

Non risultano atti di costituzione servitù di passo pedonale/carraia né di servitù impiantistica.

Descrizione dei beni

Gli accessi al compendio immobiliare sono in totale 3: un accesso carraio da Via Solferino lungo un'area di proprietà ma gravata da servitù di passo a favore del mappale 372, un accesso pedonale al cortile comune da Via Solferino, un ulteriore accesso pedonale da Via Solferino diretto al sub 101.

Appartamento SUB 102

L'appartamento è posto al piano primo del fabbricato ed alla data del sopralluogo era così costituito:
area di arrivo e disimpegno dalla scala di accesso; da qui a

- ovest: lungo corridoio di distribuzione: studio, bagno cucina, soggiorno suddiviso in due locali da un armadio-parete e balcone
- est: due camere, bagno e balcone.

L'appartamento si affaccia a nord lungo via Cesare Battisti e ad ovest lungo via Solferino mentre il fronte sud

si affaccia verso il cortile interno comune al compendio immobiliare.

Si precisa che l'androne di ingresso che conduce all'abitazione oggetto, risulta catastalmente essere individuato al foglio 13 mapp.444 sub.101 piano terra; ingresso dal cortile comune.

Unità al SUB 101

Unità immobiliare a diverse destinazioni d'uso comprensiva di zona di accesso e scala di collegamento al sovrastante appartamento al sub 102. Unità che alla data del sopralluogo risultava così costituita:

- Piano interrato (non indicato sulle schede catastali e non rappresentato sui vari titoli edilizi visionati) a destinazione cantina
- Piano terra: ingresso da cortile comune, locali verosimilmente ad uso residenziale, uffici, depositi/magazzini e autorimessa.
- Piano primo e secondo: depositi/magazzini

Componenti edilizie:

- ingresso: portoncino su strada a doppio battente in legno
- infissi esterni: a battente ad anta singola o doppia realizzati in alluminio e vetrocamera o in legno completi di tapparelle in pvc
- infissi interni: a battente realizzati in legno
- copertura: copertura inclinata a falde con manto di copertura in semplice appoggio, in tegole di cotto
- murature di tamponamento: strutture verticali di sostegno in muratura
- pareti esterne: costruite in muratura con finitura a intonaco civile
- pavimentazione esterna: realizzata in beole
- Pavimentazione interna: in marmo nelle sfumature del e in marmo beige per il locale; piastrelle in ceramica; in parquet;...
- rivestimento interno: posto nei soli locali adibiti a servizio igienico e cucina realizzato in piastrelle
- Scala: in muratura quella dell'abitazione, in ferro quella del magazzino

Impianti:

- antenna collettiva: rettilinea, conformità non rilevabile
- ascensore: ASSENTE
- citofonico: audio, conformità non rilevabile
- antifurto: ASSENTE
- elettrico: sottotraccia e a vista, la tensione è di 220V conformità non rilevabile
- gas: con alimentazione a metano conformità non rilevabile
- idrosanitario: conformità non rilevabile
- termico: privo di sottosistema di generazione. L'unica unità riscaldata risulta essere l'appartamento al piano primo mediante stufa a pellet



INTERNI



INTERNI



INTERNI



INTERNI



INTERNI



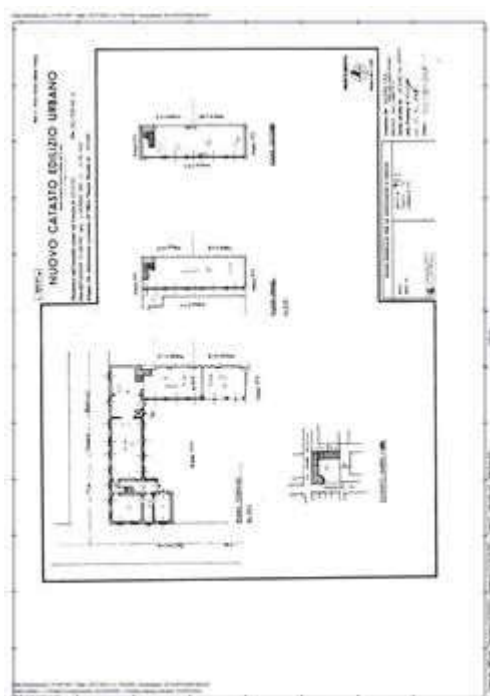
INTERNI

CONSISTENZA:

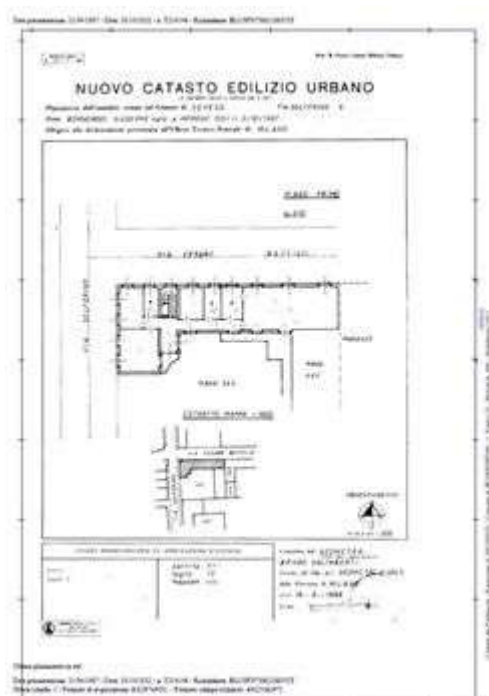
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano terra	295,00	x	100 %	=	295,00
Piano primo	290,00	x	100 %	=	290,00
Piano interrato	20,00	x	50 %	=	10,00
Area cortilizia (compreso accesso carraio immobile adiacente)	300,00	x	10 %	=	30,00
Totale:	905,00				625,00



PLANIMETRIE CATASTALI



PLANIMETRIE CATASTALI

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima:

stima per trasformazione e successiva verifica con *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'analisi del mercato immobiliare è emerso che l'assorbimento medio di unità residenziali di nuova edificazione per immobili simili siti nella zona è di circa 5 unità all'anno. Nella costruzione del flusso di cassa si ipotizza la vendita di massimo 4 unità all'anno al valore di €/mq 2.900.

Ricavi complessivi derivanti dalle vendite:

2.682.500,00 €

Costi complessivi stimati

Costo di costruzione		1.757.950,61 €
Progettazione	2,5% di CT	44.000,00 €
Direzione lavori	5% di CT	88.000,00 €
Oneri di urbanizzazione	da Pdc 102/2015	100.000,00 €
Demolizioni e bonifiche	4% di CT	71.000,00 €
Commissioni agenzia di vendita	2% di CT	36.000,00 €
Marketing (% sui ricavi residenziale)	2% di CT	36.000,00 €
Imprevisti	2,5% di CT	44.000,00 €

TOTALE COSTI

2.176.951,00 €

ANALISI FLUSSI DI CASSA:

Discount Rate - WACC			
MEZZI PROPRI (Equity)		MEZZI DI TERZI (Banche)	
50%		50%	
RITORNO MEZZI PROPRI		RITORNO MEZZI DI TERZI	
Risk Free	2,50%	IRS	2,20%
Risk Premium	25,00%	Spread	3,50%
Ke	28,13%	Kd	5,78%
WACC	Tot. Corrente	16,95%	
Inflazione		1,30%	
WACC	Tot. Costante	15,45%	
IRR = WACC =			15,45%

Anno		0	1	2
Unità immobiliari vendute	10,00	3	4	3
Percentuali di vendita	100,0%	30,0%	40,0%	30,0%
Ricavi	2.682.500	804.750	1.073.000	804.750

Costo di costruzione unitario

Avanzamento lavori	100,0%	40,0%	40,0%	20,0%
Costi di costruzione	-1.757.951	-703.180	-703.180	-351.590
Progettazione	-44.000	-22.000	-22.000	
Direzione lavori	-88.000	-35.200	-35.200	-17.600
Oneri di urbanizzazione	-100.000,00	-50.000	-50.000	
Demolizioni e bonifiche	-71.000	-71.000		
Commissioni agenzia vendite	-36.000	-10.548	-14.064	-10.548
Marketing (% sui ricavi residenziale)	-36.000	-10.800	-14.400	-10.800
Imprevisti	-44.000	-13.200	-17.600	-13.200
TOTALE COSTI	-2.176.951	-915.928	-856.444	-403.738

FLUSSO CORRENTE

FLUSSO DI CASSA	505.549	-111.178	216.556	401.012
FLUSSO DI CASSA CUMULATIVO		-111.178	105.378	506.390
BREAK EVEN [anni]	0,67			

IRR	15,45%
Valore attuale netto	326.773
Utile operazione	178.776
Oneri finanziari	30.464
Utile imprenditore	148.312
Utile imprenditore % sui costi	6,81%

VERIFICA VALUTAZIONE PER TRASFORMAZIONE CON MCA

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/01/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 676/2014

Descrizione: Appartamento di c.a. mq. 123,80, piano 1°, androne scala, tre locali, bagno, cucina e ampio terrazzo., 1

Indirizzo: Via Solferino, 4/b6 Seveso, MB

Superfici principali e secondarie: 124

Superfici accessorie:

Prezzo: 87.450,00 pari a 705,24 Euro/mq

Valore Ctu: 160.940,00 pari a: 1.297,90 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 116.600,00 pari a: 940,32 Euro/mq

Distanza: 8.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/09/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1336/2018

Descrizione: appartamento di mq. 46, piano secondo, soggiorno/cottura, disimpegno, bagno, camera singola, balcone., 1

Indirizzo: Via SOLFERINO, 11 Seveso, MB

Superfici principali e secondarie: 46

Superfici accessorie:

Prezzo: 28.000,00 pari a 608,70 Euro/mq

Valore Ctu: 28.600,00 pari a: 621,74 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 16.125,00 pari a: 350,54 Euro/mq

Distanza: 32.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 21/11/2016

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1023/2010

Descrizione: Appartamento di mq. 58,86, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera, ripostiglio e balcone., 1

Indirizzo: Via Solferino, 11 Seveso, MB

Superfici principali e secondarie: 59

Superfici accessorie:

Prezzo: 28.000,00 pari a 474,58 Euro/mq

Valore Ctu: 65.000,00 pari a: 1.101,69 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 37.000,00 pari a: 627,12 Euro/mq

Distanza: 32.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/05/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 967/2018

Descrizione: Appartamento di mq. 50,12, piano secondo sottotetto, un locale oltre servizi e balcone, 1

Indirizzo: Via Solferino, 11 Seveso, MB

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 33.500,00 pari a 670,00 Euro/mq

Valore Ctu: 41.083,87 pari a: 821,68 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 24.000,00 pari a: 480,00 Euro/mq

Distanza: 32.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/01/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 179/2019

Descrizione: monolocale mansardato di mq. 57, soggiorno con angolo cottura e servizio al terzo piano sottotetto., 1

Indirizzo: Via Montenero , 16 Seveso, MB

Superfici principali e secondarie: 57

Superfici accessorie:

Prezzo: 31.000,00 pari a 543,86 Euro/mq

Valore Ctu: 49.000,00 pari a: 859,65 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 20.672,25 pari a: 362,67 Euro/mq

Distanza: 42.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 23/10/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 579/2015

Descrizione: Appartamento al piano terra, mq. 83,60, soggiorno con angolo cottura, doppi servizi, 2 camere, disimpegno., 1

Indirizzo: Via Goito, 5/7 Seveso, MB

Superfici principali e secondarie: 84

Superfici accessorie:

Prezzo: 46.800,00 pari a 557,14 Euro/mq

Valore Ctu: 90.000,00 pari a: 1.071,43 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 62.400,00 pari a: 742,86 Euro/mq

Distanza: 70.00 m

Numero Tentativi: 1

SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stato verificato il mercato delle compravendite degli ultimi anni di immobili simili per destinazione e tipologia edilizia posizionati sul territorio limitrofo al nostro subject. I dati degli atti di compravendita reperiti son stati analizzati e utilizzati per la determinazione del più probabile valore dell'immobile.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 6
Prezzo	-	87.450,00	28.000,00	33.500,00	46.800,00
Consistenza	625,00	124,00	46,00	50,00	84,00
Data [mesi]	0	101,00	57,00	61,00	104,00
Prezzo unitario	-	705,24	608,70	670,00	557,14

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 6
Data [mesi]	0,17	145,75	46,67	55,83	78,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	557,14	557,14	557,14	557,14

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 6
Prezzo		87.450,00	28.000,00	33.500,00	46.800,00
Data [mesi]		14.720,75	2.660,00	3.405,83	8.112,00
Prezzo unitario		279.128,57	322.585,71	320.357,14	301.414,29
Prezzo corretto		381.299,32	353.245,71	357.262,98	356.326,29

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **362.033,57**

Divergenza: 7,36% < **10%**

Al fine di evitare contestazioni da parte di soggetti che non operano in conformità alle recenti normative tecniche in ambito valutativo (norma UNI11558:2014, norma UNI11612:2015, EVS 2016, art.568 cpc introdotto con la L.132/2015), agli Standard Internazionali di Valutazione ed al quesito dei Giudici della sezione fallimentare del Tribunale di Monza, si segnala che i valori sopra riportati non sono stati definiti a priori, ma sono il frutto della risoluzione di un sistema di equazioni ovvero sono esclusivamente l'espressione del mercato immobiliare.

Un utilizzo differente degli indici mercantili delle superfici equamente utilizzati per il subject e per i comparativi comporterebbe una variazione limitatissima del valore dell'immobile grazie alle garanzie offerte dal procedimento MCA.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 625,00 x 579,25 = 362.031,25

A CUI DETRARRE € 19.600,00 come da perizia del 11-10-2023 RG 8827 / 2019

arrotondato € 20.000,00

a cui aggiungere in via forfettaria ulteriori detrazioni pari a € 20.000,00 per le opere di:

- demolizione e messa in pristino;
- adeguamento del compendio immobiliare (interventi strutturali, energetici e impiantistici, acustici,...) ai fini di garantire la doppia conformità;
- costi professionali per istanza di sanatoria;
- costi professionali per istanza di agibilità;

NB da quantificare a seguito delle progettazioni specialistiche.

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 322.031,25 congruo con la stima per trasformazione

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): per trasformazione € 326.773,00

con metodo MCA € 322.031,25

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 325.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Definizione dei valori

VALORE DI MERCATO

Secondo gli “**International Valuation Standards**” il “**valore di mercato**” è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 1, 3.1).

Il valore di mercato deve essere documentato in modo chiaro e trasparente. (Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.6.2006, relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi ed al suo esercizio (rifusione) e Circolare n. 263 del 27.12.2006, Titolo II, Sezione IV, 1, Nota 16 e successivi aggiornamenti).

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1).

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Il valore di vendita giudiziaria viene definito in conformità a quanto disposto dall'art.568 cpc recentemente introdotto con la L.132/2015 Legge di conversione con modifiche del D.L. 83/2015.

Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Criteri di valutazione

Al fine di stimare il **valore di mercato** di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello “comparativo” in quanto è adottabile mediante un'osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Analisi del mercato immobiliare

Per effettuare una valutazione corretta degli immobili in esame, non si può prescindere dal particolare momento di recessione che tutto il paese sta attraversando ormai da parecchio tempo e che non ha precedenti in termini di estensione e durata. E' necessario quindi analizzare preventivamente il mercato immobiliare in generale e nella fattispecie del settore residenziale in particolare e chiarire alcune considerazioni imprescindibili, che trovano alla fine riscontro nel processo valutativo.

Innanzitutto occorre evidenziare che al momento il settore edilizio sta vivendo un prolungato periodo di crisi, figlio probabilmente dell'eccessiva enfasi dei decenni passati ma indubbiamente alimentato dallo stato generale dell'economia.

Il tutto aggravato anche dall'incertezza sulle continue evoluzioni fiscali (IMU, TARI, TASI) e dall'attuale insicurezza economica che frena pesantemente gli investimenti nel settore immobiliare in particolare quello degli immobili industriali, ed accompagnato da una restrizione del credito bancario divenuto decisamente selettivo in termini di importo erogato e di solvibilità della clientela che ha determinato il dilungarsi dei tempi di vendita.

Nell'esprimere dunque una valutazione dei beni in questione è necessario riflettere profondamente sullo scenario generale, sull'orizzonte temporale e sulle prospettive attese non dimenticando che il periodo di crisi attraversato dal settore dura ormai da un decennio nonostante vi siano cenni reali di

ripresa secondo quanto emerge da consolidate fonti di settore.

Dati immobiliari

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili *fonti di informazione* a disposizione ovvero:

- i **prezzi vendita** desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- gli **asking price** relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in “internet”;
- le principali **quotazioni di mercato** quali l’OMI e la CCIA.

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

- i *prezzi* sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall’analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell’immobile oggetto di compravendita come la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi ed accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione.
- gli *asking price* sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte, delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti. Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con un “peso” ed una attendibilità inferiore.
- le *quotazioni di mercato* non rappresentano un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l’attendibilità del valore attribuito.

Analisi del segmento di mercato

Il mercato immobiliare verrà analizzato non solamente considerando i livelli dei prezzi, ma verificando anche la domanda potenziale e l’offerta attualmente disponibile in modo da determinare **il tempo di assorbimento** delle unità immobiliari accettabile in conformità alla definizione di Valore di Mercato.

Il processo valutativo verrà affrontato con l’analisi dei seguenti aspetti:

- *offerta potenziale*
- *domanda storica*
- *offerta attuale*

L’**offerta potenziale** rappresenta il bacino di offerta che potenzialmente potrebbe essere posto in vendita ovvero tutte quelle unità immobiliari simili, per caratteristiche e destinazione d’uso, che si trovano nella stessa area dell’immobile oggetto di stima. L’offerta potenziale è quindi anche un indice della coerenza della destinazione d’uso nella specifica zona.

La **domanda storica** evidenzia tutte le unità immobiliari che sono state realmente vendute in un arco temporale più o meno ampio a seconda di due fattori: la destinazione d’uso ed il tempo medio di assorbimento del bene dal mercato.

L'**offerta attuale** riferita immobili simili in zona identifica la attuale concorrenza ovvero gli immobili che potenzialmente potrebbero essere venduti al posto di quelli oggetto di stima. Questa analisi permette di effettuare delle specifiche considerazioni in condizioni di mercato di scarso dinamismo.

Le transazioni immobiliari rappresentano in conclusione la concretizzazione dell'incontro tra la domanda e l'offerta dalla quale ne scaturisce il prezzo.

La riduzione percentuale applicata tiene in considerazione anche tutti gli elementi sopra espressamente specificati ed anche quegli elementi che non è stato possibile acquisire durante il sopralluogo anche considerato la tipologia di incarico soprattutto da un punto di vista impiantistico e strutturale dell'edificio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Monza, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Seveso, agenzie: Seveso, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare della Provincia di Monza e della Brianza, ed inoltre: Gabetti, Tempocasa, Tecnocasa, Professionecasa, professionisti del settore, internet

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:

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 325.000,00**

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:	€. 362.031,25

data 21/05/2026

il tecnico incaricato
Stefano Balconi