



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**263/2023**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:



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

GIUDICE:

DOTT. ALESSANDRO LONGOBARDI



CUSTODE:

DOTT. GIUSEPPE NICOSIA



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/05/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ING. SALVATORE CORREALE**

CF: CRRSVT64L10F839U

con studio in MONZA (MB) VIA TICINO 30

telefono: 0399140777

email: salvatore.correale@ingpec.eu

PEC: salvatore.correale@ingpec.eu



tecnico incaricato: ING. SALVATORE CORREALE

Pagina 1 di 17





TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 263/2023

## LOTTO 1

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

**A** appartamento bilocale a SEREGNO VIA MESSINA 23, della superficie commerciale di **54,44** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di un aggregato urbano di tipica architettura rurale lombarda con corte interna.

Il complesso è ricompreso nel PGT vigente nel Comune di Seregno all'interno dei Tessuti Consolidati "Tessuti dell'Economia", ma trattasi di una costruzione probabilmente antecedente al 1942.

L'unità immobiliare in oggetto risulta comunque assentita per la presenza della DIA n. 443/2006 depositata presso l'archivio tecnico del Comune di Seregno per modifiche interne.

L'appartamento oggetto di perizia è una porzione di fabbricato raggiungibile dalla corte interna (accesso dalla via Messina) tramite una rampa di scale interna che conduce al ballatoio comune al primo piano. L'unità immobiliare è un bilocale composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto e bagno.

Il bagno è fornito di sanitari e vasca. Le finiture interne sono con intonaco a civile, tranne la parete di appoggio dell'angolo cottura e quelle del bagno rivestite entrambe con piastrelle in ceramica. La pavimentazione di tutto l'appartamento è in piastrelle di ceramica con zoccolino coordinato.

Gli infissi esterni sono con anta a battente in legno con spessore del vetro misto (singolo/doppio). Il sistema di oscuramento è costituito da tapparelle in pvc. Sono inoltre presenti zanzariere e sul lato ballatoio delle grate di sicurezza. Gli infissi interni sono in legno tamburato.

Il sistema dell'acqua calda sanitaria e il riscaldamento (con radiatori in ghisa) sono autonomi e gestiti tramite una caldaia posizionata esternamente su una nicchia ricavata sulla parete prospiciente il ballatoio comune.

L'immobile oggetto di pignoramento è privo delle certificazioni di conformità e/o di dichiarazioni di rispondenza degli impianti (elettrico, idrico-sanitario, ecc...). L'unità immobiliare è dotata anche di impianto di videosorveglianza esterno (ballatoio).

Dalle ricerche effettuate presso il Catasto Energetico CEER della Regione Lombardia risulta presente per l'unità immobiliare in oggetto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) scaduto per decorrenza dei 10 anni dal deposito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 273 cm. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 139 sub. 708 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: VIA MESSINA n. 14, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 27/09/1999 in atti dal 27/09/1999 (n. 381523.1/1999)
- Coerenze: (da nord in senso orario): via Carlo Porta, vano scala comune, ballatoio comune, altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .





## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>54,44 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>€. 68.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 68.000,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>30/05/2025</b>

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



## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*.

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

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

4.2.1. *Iscrizioni*:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 19/03/2015 a firma di Notaio Dott. AVEROLDI Giovanni ai nn. 150823/61281 di repertorio, iscritta il 31/03/2015 a Agenzia delle Entrate - Ufficio Servizi Immobiliari di MILANO 2 ai nn. 28905/4626, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 156.000,00 €.

Importo capitale: 78.000,00 €.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento*:

pignoramento, stipulata il 23/05/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Monza ai nn. 1408 di repertorio, trascritta il 08/06/2023 a Agenzia delle Entrate - Ufficio Servizi Immobiliari di MILANO 2 ai nn. 78720/54981, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili

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: **€. 0,00**

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

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

Millesimi condominiali: **non noti**

Ulteriori avvertenze:

Dalle informazioni reperite in sede di sopralluogo lo stabile di cui è porzione l'unità immobiliare oggetto di stima non risulta essere gestito da un amministratore di condominio. Le spese condominiali riferite alle parti comuni sono suddivise equamente tra i condomini, mentre le spese relative ai consumi delle singole unità immobiliari (utenze elettriche, gas, idriche) sono gestite autonomamente in quanto utenze private quantificate a consumo.

Dall'atto di compravendita si evince che "*[...] alla suddetta porzione d'immobile compete la proporzionale quota di comproprietà delle parti e spazi comuni dell'intero fabbricato di cui fa parte e in genere di tutto quanto è previsto dall'art. 1117 Codice Civile, nonché del cortile comune al mappale 140 del foglio 19*".

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 19/03/2015), con atto stipulato il 19/03/2015 a firma di Notaio Dott. AVEROLDI Giovanni ai nn. 150822/61280 di repertorio, trascritto il 31/03/2015 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 28904/19429

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 500/1000 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 08/05/1999 fino al 12/03/2008), con atto stipulato il 05/10/1999 a firma di Notaio Dott. SCHETTINO Maria Teresa ai nn. 59895 di repertorio, trascritto il 13/10/1999 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 95728/65066

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 500/1000 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 12/03/2008 fino al 19/03/2015), con atto stipulato il 12/03/2008 a firma di Notaio Dott. RONCORONI Giovanni ai nn. 99117/19647 di repertorio, trascritto il 19/03/2008 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 36578/19868

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. PE 443/2006, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, per lavori di modifiche interne in casa d'abitazione, presentata il 24/06/2006 con il n. 38911 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - Piano di Governo del Territorio vigente, in forza di delibera CC n. 125 del 12.12.2013 (adoz.) |



CC n. 51 del 28.06.2014 (approv.) + successive varianti, l'immobile ricade in zona Tessuti consolidati - Tessuto dell'economia (art.26 NTA del Piano delle Regole). Norme tecniche di attuazione ed indici:

#### **Art.26 - II Tessuto della economia**

1. In questo tessuto la disciplina degli interventi edilizi e urbanistici ha come obiettivo il mantenimento e il potenziamento degli insediamenti produttivi al fine di sostenere lo sviluppo socio-economico del territorio.

2. Più in particolare la disciplina degli interventi edilizi e urbanistici ha come obiettivo:

- a) il mantenimento sul territorio comunale del sistema produttivo esistente tramite interventi di recupero, di adeguamento e ampliamento;
- b) la realizzazione di nuovi insediamenti;
- c) la qualificazione e la maggiore dotazione degli spazi pubblici;

##### a) Norme generali

1. Nel tessuto della economia si distinguono i seguenti micro tessuti in ragione delle funzioni in essi prevalentemente esercitate:

- micro tessuto produttivo
- micro tessuto commerciale
- micro tessuto polifunzionale

2. Gli interventi edilizi che ricadono sulle aree contraddistinte con la sigla "PA", sono subordinati alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo.

3. Gli interventi edilizi che ricadono sulle aree contraddistinte con la sigla "PCC", sono subordinate a permesso di costruire convenzionato.

4. Gli interventi edilizi che interessano aree non ricomprese in quelle di cui ai precedenti punti 2 e 3 sono consentiti con modalità diretta.

5. Negli interventi subordinati a Piano Attuativo o a Permesso di costruire convenzionato, è sempre dovuta la cessione delle aree pubbliche o di interesse pubblico e generale nella quantità indicata negli allegati al presente articolo (P.A.) o individuata dalle tavole grafiche (PCC).

6. Negli interventi subordinati a Piano Attuativo in cui non è prevista cessione o è prevista solo in quota parte, rispetto al parametro di riferimento dettato dal Piano dei Servizi, è obbligatorio il ricorso alla monetizzazione per la mancata cessione o per la quota mancante.

7. In tutti gli interventi subordinati a permesso di costruire convenzionato l'operatore è tenuto alla realizzazione delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione mancanti previste dal PGT all'interno o a confine dell'ambito di intervento e/o ritenute necessarie dall'Amministrazione Comunale.

##### d) Norme per il micro tessuto polifunzionale

1. Gli interventi della categoria "nuova costruzione", con esclusione di quelli interessanti aree subordinate a preventivo piano attuativo, si attuano con procedura diretta nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Uf = 0,60 mq/mq con Uf max = 0,69 mq/mq

H = ml. 10,50

Rc = 50%

Ip = 30%

Ds = ml. 5,00

Df = ml.10,00



Dc = ml. 5,00



2. Sui fabbricati esistenti in questo micro tessuto alla data di adozione del PGT sono consentiti:

- mediante intervento diretto i seguenti interventi:

- recupero edilizio
- Interventi di manutenzione ordinaria
- Interventi di manutenzione straordinaria
- Interventi di restauro e risanamento conservativo.
- Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo

- Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo sostitutivo, previo ricorso alla procedura del progetto urbano, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

H = esistente o in funzione dello sviluppo in altezza della cortina stradale da definire in sede di Progetto Urbano



Ds = esistente. In caso di ricorso al Progetto Urbano da definire in funzione dell'allineamento stradale prevalente



Df = così come prescritto dall'articolo 9 del D.M. 1444/68, comunque non inferiori a quelle preesistenti

Dc = non inferiori a quelle preesistenti fatto salvo quanto previsto all'art. 2 comma 4

#### Nuova costruzione

- ampliamento nei limiti del 10% della Slp esistente, nel rispetto dell'altezza esistente.
- mediante permesso di costruire convenzionato, in caso di cambio di destinazione d'uso a favore della destinazione produttiva o commerciale, gli interventi di: Nuova costruzione
- demolizione e ricostruzione nel rispetto degli indici e parametri di cui ai precedenti punti b) e c) del presente articolo relativi agli interventi di nuova costruzione.



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### **CRITICITÀ: MEDIA**



Sono state rilevate le seguenti difformità: l'immobile risulta assentito dalla DIA n. 443/2006, ma nello stato di fatto sono presenti una serie di difformità quali:

- presenza nella zona giorno di un muretto divisorio (con h:100);
- ribassamenti in cartongesso negli ambienti zona giorno, bagno e camera (h: variabili);
- infissi esterni di dimensioni inferiori (in particolare quello del bagno), Normativa di riferimento: Testo Unico DPR n. 380/01 (con successive modifiche).



Le difformità non rientrano nelle "tolleranze costruttive" riconosciute dal Decreto Salva Casa (modifiche al Testo Unico D.P.R. 380/2001), ma sono regolarizzabili con conferimento di incarico ad tecnico abilitato (ingegnere, architetto, geometra, ecc...) per la presentazione di una pratica in sanatoria, fermo restando il rispetto delle normative igienico-sanitarie vigenti.

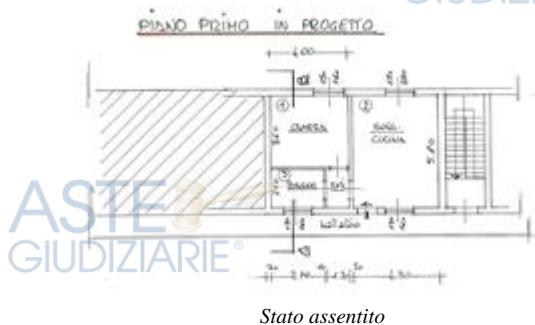
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.



Costi di regolarizzazione:

- Stima costo tecnico pratica in sanatoria: €.1.500,00





### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dalla documentazione visionata in sede di accesso agli atti presso il Comune di Seregno non risulta sia stata richiesta e/o rilasciata l'agibilità per l'immobile oggetto di stima. (normativa di riferimento: Art. 24 Testo Unico DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: conferimento di incarico a un tecnico abilitato per la richiesta della certificazione di agibilità. Al fine del rilascio dovrà essere prodotta la seguente documentazione minima:

- la dichiarazione di avvenuto accatastamento o aggiornamento catastale;
- la dichiarazione di conformità degli impianti, fornita dalle imprese incaricate dell'installazione degli impianti stessi;
- la certificazione di collaudo statico o dichiarazione di rispondenza alle norme di conformità antisismica;
- la dichiarazione di regolare esecuzione da parte del direttore dei lavori;
- la dichiarazione circa la rispondenza alle norme per il superamento delle barriere architettoniche;
- l'attestato di prestazione energetica;
- il fascicolo dell'opera;
- la dichiarazione di allaccio alla rete fognaria e di adduzione all'acqua potabile.

Si precisa che sul punto rispondente alle norme per il superamento delle barriere architettoniche potrebbero esserci delle motivazioni ostative da parte dell'ufficio tecnico legate al raggiungimento del requisito dell'accessibilità all'edificio (trattasi di unità immobiliare al primo piano priva di ascensore nelle parti comuni), mentre il requisito dell'adattabilità risulterebbe soddisfatto. Il rilascio dell'agibilità dipenderà quindi dall'orientamento del personale tecnico del Comune di Seregno al momento della richiesta.

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

Costi di regolarizzazione:

- Stima costo tecnico SCA : €.2.000,00
- Stima costo APE: €.400,00
- Stima costo rilascio Di.Co/Di.Ri impianti (elettrico/idrico-sanitario, ecc...): €.600,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella planimetria catastale, rispetto allo stato di fatto, sono presenti le seguenti difformità:

- la dimensione dell'infisso del locale bagno risulta essere maggiore rispetto allo stato assentito;
- l'altezza dichiarata (3,00 m) risulta superiore rispetto all'altezza rilevata in loco (2,73 : 2,89 m) in quanto sono presenti dei ribassamenti che graficamente sono stati omessi; -

Le difformità sono regolarizzabili mediante: affidamento ad un tecnico abilitato per la presentazione



di una pratica DOCFA con causale "esatta rappresentazione grafica"

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

Costi di regolarizzazione:

- Stima costo DOCFA: €.500,00
- Stima costo diritti di segreteria : €.70,00

Si precisa che nella visura catastale il civico indicato nell'indirizzo dell'immobile risulta errato (civico 14). Lo scrivente ha provveduto ad inviare una richiesta tramite il servizio Correzione dati catastali online "Contact Center" e attualmente la richiesta è in corso di trattazione da parte dell'ufficio competente.

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

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

BENI IN SEREGNO VIA MESSINA 23

## APPARTAMENTO BILOCALE

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento bilocale** a SEREGNO VIA MESSINA 23, della superficie commerciale di **54,44 mq** per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di un aggregato urbano di tipica architettura rurale lombarda con corte interna.

Il complesso è ricompreso nel PGT vigente nel Comune di Seregno all'interno dei Tessuti Consolidati "Tessuti dell'Economia", ma trattasi di una costruzione probabilmente antecedente al 1942.

L'unità immobiliare in oggetto risulta comunque assentita per la presenza della DIA n. 443/2006 depositata presso l'archivio tecnico del Comune di Seregno per modifiche interne.

L'appartamento oggetto di perizia è una porzione di fabbricato raggiungibile dalla corte interna (accesso dalla via Messina) tramite una rampa di scale interna che conduce al ballatoio comune al primo piano. L'unità immobiliare è un bilocale composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto e bagno.

Il bagno è fornito di sanitari e vasca. Le finiture interne sono con intonaco a civile, tranne la parete di appoggio dell'angolo cottura e quelle del bagno rivestite entrambe con piastrelle in ceramica. La pavimentazione di tutto l'appartamento è in piastrelle di ceramica con zoccolino coordinato.

Gli infissi esterni sono con anta a battente in legno con spessore del vetro misto (singolo/doppio). Il sistema di oscuramento è costituito da tapparelle in pvc. Sono inoltre presenti zanzariere e sul lato ballatoio delle grate di sicurezza. Gli infissi interni sono in legno tamburato.

Il sistema dell'acqua calda sanitaria e il riscaldamento (con radiatori in ghisa) sono autonomi e gestiti tramite una caldaia posizionata esternamente su una nicchia ricavata sulla parete prospiciente il ballatoio comune.

L'immobile oggetto di pignoramento è privo delle certificazioni di conformità e/o di dichiarazioni di rispondenza degli impianti (elettrico, idrico-sanitario, ecc...). L'unità immobiliare è dotata anche di impianto di videosorveglianza esterno (ballatoio).

Dalle ricerche effettuate presso il Catasto Energetico CEER della Regione Lombardia risulta presente per l'unità immobiliare in oggetto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) scaduto per decorrenza dei 10 anni dal deposito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 273 cm. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 139 sub. 708 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3



vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: VIA MESSINA n. 14, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 27/09/1999 in atti dal 27/09/1999 (n. 381523.1/1999)

Coerenze: (da nord in senso orario): via Carlo Porta, vano scala comune, ballatoio comune, altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .



Fabbricato - Prospetto corte interna



Scala comune interna



Ballatoio comune



Zona giorno





Camera



Bagno



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Monza (11,4 km) | Milano (24,8 km)). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante Linate (27,7 km) | Orio al Serio (52,7 km)  
 autobus distante Z228 (1,3 km)  
 ferrovia distante Stazione FS di Seregno (2 km)  
 autostrada distante A4 - Uscita Sesto San Giovanni (15 km)



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Dalla visura telematica effettuata sul Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) della Regione Lombardia risulta presente un Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. 10803900006014 scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER.**





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

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: anta singola a battente realizzati in pvc

nella media

*infissi interni*: a battente realizzati in legno tamburato

nella media

*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media

*protezioni infissi esterni*: tapparelle realizzate in pvc

nella media

*rivestimento interno*: posto in bagno realizzato in piastrelle

al di sotto della media



Degli Impianti:

*citofonico*: audio conformità: non rilevabile

al di sotto della media

*elettrico*: sottotraccia conformità: non rilevabile

nella media

*termico*: autonomo con alimentazione in caldaia a gas i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: non rilevabile

al di sotto della media

*antifurto*: telecamere esterne conformità: non rilevabile

nella media

CLASSE ENERGETICA:



[196,22 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 108039 - 0000060/14 registrata in data 28/01/2014



CONSISTENZA:

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

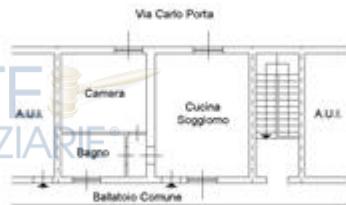
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Zona giorno	27,60	x	100 % = 27,60
Disimpegno	3,14	x	100 % = 3,14
Camera	17,30	x	100 % = 17,30
Bagno	6,40	x	100 % = 6,40
<b>Totale:</b>	<b>54,44</b>		<b>54,44</b>





**Pianta Piano Primo  
H=300**



*Planimetria catastale*



**DEFINIZIONI:**

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

**OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**

**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/11/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1135/2016

Descrizione: Appartamento di mq. 39, piano terzo sottotetto, soggiorno-cucina, disimpegno, bagno.

Posto auto scoperto di mq. 2,60, piano terra., 1

Indirizzo: Via Messina, 22 Seregno, MB

**Superfici accessorie:**

Prezzo: 37.125,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 66.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 49.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 86.00 m

Numero Tentativi: 1

**COMPARATIVO 2**

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/09/2016

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 924/2014

Descrizione: Appartamento di mq. 55, piano 1°, cucina, soggiorno, camera, servizio igienico e balcone., 1

Indirizzo: Via Reggio, 4 Seregno, MB

**Superfici accessorie:**

Prezzo: 27.000,00 pari a 0,00 Euro/mq





Valore Ct: 50.310,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 30.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 248.00 m

Numero Tentativi: 1



#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 25/01/2016

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 639/2012

Descrizione: Appartamento di mq. 119,45, soggiorno, cucina, tre camere, doppi servizi, disimpegno, cantina e box singolo., 1

Indirizzo: Via Montello, 78 Seregno, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 83.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ct: 145.181,25 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 108.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 255.00 m

Numero Tentativi: 3



#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/07/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 869/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 73,55, piano primo, ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, disimpegno, e bagno oltre box singolo al piano interrato., 1

Indirizzo: Via Monte Grappa, 1-3 Seregno, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 92.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ct: 84.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 84.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 334.00 m

Numero Tentativi: 1



#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/05/2025

Fonte di informazione: Affiliato Tecnoret: AD MAIORA SRL

Descrizione: bilocale al primo piano con ingresso indipendente

Indirizzo: via Reggio 5, Montello - San Salvatore, Seregno

Superfici principali e secondarie: 40

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 2.500,00 Euro/mq





## COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/05/2025

Fonte di informazione: Trubia Immobiliare

Descrizione: appartamento trilocale situato al piano primo di un edificio ristrutturato nel 2009

Indirizzo: via Reggio 4, Montello - San Salvatore, Seregno

Superfici principali e secondarie: 63

Superfici accessorie:

Prezzo: 109.000,00 pari a 1.730,16 Euro/mq



## SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

Il processo di segmentazione comporta una analogia comparativa in ragione della quale è opportuno stabilire per il subject: la localizzazione ovvero la posizione delle unità immobiliari nello spazio geografico; la destinazione d'uso degli immobili; la tipologia immobiliare; la tipologia edilizia; la forma di mercato. Trattandosi di immobili usati il regime è di concorrenza monopolistica.

La superficie convenzionale scelta è la superficie esterna lorda (SEL), ovvero la consistenza che considera la parte linda delle unità immobiliari (muri di tamponamento inclusi e partizioni interne al 50%). I rapporti mercantili definiti sono quelli della norma ex UNI 10750:2005.

Ulteriori informazioni:

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione; di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

## TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	100.000,00	109.000,00
Consistenza	54,44	40,00	63,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	2.500,00	1.730,16
Stato di manutenzione interno (0=mediocre; 1=discreto; 2=buono; 3=ottimo)	1,00	3,00	2,00
Stato di manutenzione esterno (0=mediocre; 1=discreto; 2=buono; 3=ottimo)	0,00	2,00	1,00

## TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
------------------	-------------------	---------------	---------------

tecnico incaricato: ING. SALVATORE CORREALE

Pagina 14 di 17





Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.730,16	1.730,16
Stato di manutenzione			
interno (0=mediocre; 1=discreto; 2=buono; 3=ottimo)		17.000,00	17.000,00
Stato di manutenzione			
esterno (0=mediocre; 1=discreto; 2=buono; 3=ottimo)	7 %	7.000,00	7.630,00



TABELLA DI VALUTAZIONE



Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		100.000,00	109.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		24.983,49	-14.810,16
Stato di manutenzione			
interno (0=mediocre; 1=discreto; 2=buono; 3=ottimo)		-34.000,00	-17.000,00
Stato di manutenzione			
esterno (0=mediocre; 1=discreto; 2=buono; 3=ottimo)		-14.000,00	-7.630,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>76.983,49</b>	<b>69.559,84</b>	

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **73.271,67**Divergenza: 9,64% < **10%**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 54,44 x 1.345,92 = **73.271,88**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 73.271,88****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 73.271,88****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

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





Immobiliare, ed inoltre: Borsino Immobiliare



## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;



## VALORE DI MERCATO (OMV):



## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento bilocale	54,44	0,00	73.271,88	73.271,88
				<b>73.271,88 €</b>	<b>73.271,88 €</b>

## ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
arrotondamento valore di vendita giudiziaria per difetto	-201,88
	<b>201,88 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

**€. 5.070,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 68.000,00**

## 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 forfeentario 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:**€. 68.000,00**

data 30/05/2025



