



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

25/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
INTESA SANPAOLO S.P.A.

DEBITORE:



GIUDICE:
Dott.ssa CATERINA RIZZOTTO

CUSTODE:
DANIELE SECCHI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/07/2021

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

DARIO PARRAVICINI

CF:PRRDRA71A04I690W
con studio in TRIUGGIO (MB) Via dei Boschi 9
telefono: 0399466675
fax: 0399462266
email: dario.parravicini@pmingegneria.com
PEC: dario.parravicini@pec.pmingegneria.com



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 25/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

villa singola a SEREGNO VIA CAMPANIA 38, quartiere SAN SALVATORE, della superficie commerciale di **298,68** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il bene oggetto di perizia è costituito da un villino disposto su piano terra e primo e costituito da 9 vani catastali. L'unità è suddivisa in ingresso, cucina, soggiorno, corridoio di distribuzione, quattro camere da letto, un bagno e scala di collegamento al piano interrato, dove si trovano locali cantina e lavanderia. Completa la proprietà ampia area esterna di pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 3,00 m al PT e 2,80 m al PS1. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 74 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 5, consistenza 9 vani, rendita 1.510,64 Euro, indirizzo catastale: VIA CAMPANIA n. 38, piano: T-S1, intestato a [REDACTED] con sede in SEREGNO, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: cortile su quattro lati; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973 ristrutturato nel 1987.

B

capannone artigianale a SEREGNO VIA CAMPANIA 38, quartiere SAN SALVATORE, della superficie commerciale di **825,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il bene oggetto di perizia è costituito da terreno produttivo su cui insistono due fabbricati adibiti a stalle e ricovero animali, oltre piccolo fabbricato utilizzato a pollaio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 51 (catasto fabbricati), categoria D/8, consistenza 0, rendita 3.970,00 Euro, indirizzo catastale: VIA CAMPANIA n. 38, piano: T, intestato a [REDACTED] con sede in SEREGNO, derivante da VARIAZIONE del 11/03/1988 protocollo n. MI0648303 in atti dal 12/10/2004 CONV. COMUNE- VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 34792.1/1988).
Coerenze da nord ed in senso orario in un sol corpo: cortile su quattro lati; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra, senza interrato. Immobile costruito nel 1973 ristrutturato nel 1987.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.124,18 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 768.503,40
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 650.000,00
Data della valutazione:	27/07/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal proprietario

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** attiva, Pubblico ufficiale CIMMINO ANTONIO Repertorio 94722/11642 del 12/03/2008, iscritta il 16/04/2008 a Milano 2 ai nn. 49597/12042, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 2.100.000.

Importo capitale: 1.400.000 euro.

Durata ipoteca: 2 anni

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 05/12/2018 a Milano 2 ai nn. 154291/28547, a favore di [REDACTED] Repertorio 463 del 21/11/2018 contro [REDACTED]

Importo ipoteca: 55.765,56 euro.

Importo capitale: 27.882,78 euro

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI MONZA Repertorio 155 del 12/01/2021, trascritto il 02/02/2021 a Milano 2 ai nn. 12412/8234, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento.

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
Ulteriori avvertenze:	

All'unità immobiliare descritta al numero precedente spetta, ed è compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali di legge.

Si ricorda come l'art. 63 disp. att. cc, stabilisce che "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente".

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolute nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

████████████████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 12/03/2008 a firma del Notaio CIMMINO Antonio ai nn. 94721/11641 di repertorio, trascritto il 16/04/2008 a Milano 2 ai nn. 49596/27455

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

████████████████████ per la quota di 1/1, in forza di:

- per la particella 51 del foglio 34 per scrittura privata di vendita in autentica del Notaio Giuseppe Bruni di Seregno in Data 14/09/1973 repertorio n. 18810 repertorio n. 18813/3732, trascritto in data 10/10/1973 ai nn. 47028/40062;

- per la particella 74 del foglio 33 per scrittura privata, con atto stipulato il 26/06/1975 a firma di BRUNI Giuseppe ai nn. 22863 di repertorio, trascritto il 18/07/1975 a Milano 2 ai nn. 25743/22390;

Acquisito tramite due distinti atti, il primo del 26/06/1975 e il secondo del 01/07/1975 numeri di rep. 22883-2883.

████████████████████ (quota 3/9) - ██████████████████████ (quota 2/9) - ██████████████████████ (quota 2/9) - ██████████████████████ (quota 2/9) per la quota di 1/1,

per i beni di cui al mappale 74 del foglio 51 in forza di denuncia di successione ereditaria devoluta ex legge apertasi il 25/01/1995, certificato di successione trascritto il giorno 11/02/1997 a Milano 2 ai nn. 10701/6261;

per i beni di cui al mappale 51 del foglio 34 in forza di TRASCRIZIONE del 11/02/1997 - Registro Particolare 8261 Registro Generale 10701 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 67/630 del 10/07/1996 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

accettazione tacita di eredità trascritta il 16/04/2008 ai nn.49595/27454..

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si segnala che dall'analisi dei titoli edilizi emerge che il richiedente originario del primo titolo edilizio, il signor ██████████████████████ stipulò con il Comune di Seregno, specifico atto di vincolo di inedificabilità, sia per la particella 74 del foglio 33, sia per la particella 51 del foglio 34, ai sensi della L.Rl 07/06/1980 n. 93, vincolando così tutta la proprietà all'uso agricolo. A seguito dell'emanazione delle Legge 28/02/1985 n. 47, l'allora proprietario ha presentato due istanze di sanatoria riguardanti i



propri immobili, poi rilasciate dal Comune di Seregno nel 1987, come sopra riportato.

Si deve precisare che l'art. 33 lettera d) della Legge 47/1985, prevedeva che non potessero essere suscettibili di sanatoria, le opere realizzate su aree oggetto di un vincolo di inedificabilità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza per opere edilizie N. 145/1973, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione di casa colonica ad un piano f.t., con annessa stalla e portici aperti, sul terreno di proprietà, presentata il 06/07/1973, rilasciata il 08/11/1973 con il n. 16135 di protocollo.

Visto che all'epoca l'area era azzonata come "Zona mista rurale", nella licenza viene riportato "data dimostrazione che il richiedente esercita abitualmente la professione di agricoltore".

Concessione ad edificare N. 542/82, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione di una stalla per allevamento conigli, presentata il 19/10/1982 con il n. 028085 di protocollo, rilasciata il 11/03/1983 con il n. 2029 di protocollo.

Variante in corso d'opera prot. 769 del 08/09/1983 (C.E. n. 188/83). Dette concessioni erano rilasciate dal richiedente sotto la seguente clausola: "La validità della presente concessione è subordinata alla conservazione delle destinazioni d'uso degli edifici e del suolo".

Concessione edilizia in sanatoria N. 392/87, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione in ampliamento e difformità della casa d'abitazione e della stalla, rispetto alla concessione originaria n. 145/1973., rilasciata il 04/02/1987 con il n. 392 di protocollo, agibilità del 18/05/1987 con il n. 392 di protocollo.

Detta concessione andava a sanare esclusivamente ampliamenti volumetrici, mantenendo la definizione di "casa colonica" per quanto attiene la villa.

Concessione edilizia in sanatoria N. 1346/87, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione in difformità alla concessione edilizia n. 188/83., rilasciata il 04/02/1987 con il n. 1346 di protocollo.

Detta concessione andava a sanare esclusivamente modifiche alla "stalla per conigli".

Concessione edilizia N. 491/85 e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di Formazione di vani all'interno del fabbricato esistente a servizio dell'allevamento di conigli svolto dalla proprietà., rilasciata il 24/07/1987 con il n. 20048 ce 167 di protocollo.

Pratica edilizia n. 994/87 per varianti in corso d'opera alla c.e. 167

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 51 del 28/06/2014 pubblicata in data 14/10/2014 ed esecutiva a decorrere dal 25/10/2014 e divenuto efficace con pubblicazione sul BURL n. 5 del 28/01/2015., l'immobile ricade in zona Aree ad uso agricolo strategico di cui all'articolo 32. Norme tecniche di attuazione ed indici: Foglio 33 Particella 74 ASSETTO TERRITORIALE Tessuti e areali: Areale paesaggistico-ambientale - Assetto paesaggistico-ambientale (Per circa 6.131 m² pari al 97,6%) - Articolato PdR - Art. 32 Tessuto della diffusione - Assetto insediativo interno al perimetro dei 'Tessuti consolidati' (Per circa 38 m² pari al 0,6%) - Articolato PdR - Art. 25 Tessuto dell'economia - Assetto insediativo interno al perimetro dei 'Tessuti consolidati' (Per circa 111 m² pari al 1,8%) - Articolato PdR - Art. 26 Tessuto consolidato: Tessuto consolidato (Per circa 149 m² pari al 2,4%) LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI Assetto paesaggistico-ambientale: Area ad uso agricolo strategico (Per circa 6.035 m² pari al 96,1%) - Articolato PdR - Art. 32.1.2 Assetto infrastrutturativo: Servizi comunali: aree verdi - AV (Per circa 84 m² pari al 1,3%) - Articolato PdS - Art. 23 - Articolato PdS - Art. 27 Sede stradale (Per circa 161 m² pari al 2,6%) PLIS: Parco Locale di Interesse Sovracomunale (Per circa 6.131 m² pari al 97,6%) - Articolato PdR - Art. 32.1 VINCOLI DI CARATTERIZZAZIONE PAESAGGISTICA Ambiti agricoli strategici: Ambito agricolo strategico (Per circa 6.035 m² pari al 96,1%) - Articolato PdR - Art. 32.1.2 Ambiti di interesse provinciale: Ambito di interesse provinciale (Per circa 26 m² pari al 0,4%) - Articolato PdR - Art. 32.3 REC Rete ecologica comunale: Punti di appoggio della rete di connessione (esterni alla REC) (Per circa 84 m² pari al 1,3%) Rete verde di ricomposizione paesaggistica (Per circa 6.131 m² pari al 97,6%) - Articolato PdR - Art. 33.1 CONSUMO DI SUOLO Consumo di suolo allo stato attuale: Aree agricole (Per circa 4.140 m² pari al 65,9%) Urbanizzato (Per circa 2.140 m² pari al 34,1%) COMPONENTE GEOLOGICA



Pericolosità sismica locale: Scenario di pericolosità sismica locale Z4a - Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi (Per circa 6.280 m² pari al 100,0%) Classi di fattibilità geologica: Classe 2 - Edificabilità con modeste limitazioni (Per circa 6.280 m² pari al 100,0%) SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA Classi di sensibilità paesaggistica: Classe 2 - Sensibilità bassa (Per circa 111 m² pari al 1,8%) Classe 3 - Sensibilità media (Per circa 38 m² pari al 0,6%) Classe 5 - Sensibilità molto elevata (Per circa 6.131 m² pari al 97,6%) FONDO REGIONALE AREE VERDI Aree agricole allo stato di fatto: Aree agricole allo stato di fatto - Articolo 43, comma 2-bis, della Legge regionale 11/03/2005, n. 12 (Per circa 4.471 m² pari al 71,2%) - Articolato PdR - Art. 33.5 CLASSIFICAZIONE ACUSTICA Classi di destinazione d'uso del territorio: Classe acustica 2 - Area prevalentemente residenziale (Per circa 1.675 m² pari al 26,7%) Classe acustica 3 - Area di tipo misto (Per circa 4.605 m² pari al 73,3%) Comune I625 Foglio 34 Particella 51 ASSETTO TERRITORIALE Tessuti e areali: Aree paesaggistico-ambientale - Assetto paesaggistico-ambientale (Per circa 6.544 m² pari al 100,0%) - Articolato PdR - Art. 32 Tessuto della diffusione - Assetto insediativo interno al perimetro dei 'Tessuti consolidati' (Per circa 1 m² pari al 0,0%) - Articolato PdR - Art. 25 Tessuto consolidato: Tessuto consolidato (Per circa 1 m² pari al 0,02%) LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI Assetto paesaggistico-ambientale: Area ad uso agricolo strategico (Per circa 6.531 m² pari al 99,8%) - Articolato PdR - Art. 32.1.2 Assetto infrastrutturativo: Sede stradale (Per circa 14 m² pari al 0,2%) PLIS: Parco Locale di Interesse Sovracomunale (Per circa 6.531 m² pari al 99,8%) - Articolato PdR - Art. 32.1 VINCOLI INFRASTRUTTURALI Area interessata dalla condotta interrata SNAM Rete gas s.p.a. / fascia di rispetto da verificare con la società di gestione del servizio - PUGSS 09 Tavola F Snam VINCOLI DI CARATTERIZZAZIONE PAESAGGISTICA Ambiti agricoli strategici: Ambito agricolo strategico (Per circa 6.531 m² pari al 99,8%) - Articolato PdR - Art. 32.1.2 Ambiti di interesse provinciale: Ambito di interesse provinciale (Per circa 14 m² pari al 0,2%) - Articolato PdR - Art. 32.3 REC Rete ecologica comunale: Rete verde di ricomposizione paesaggistica (Per circa 6.531 m² pari al 99,8%) - Articolato PdR - Art. 33.1 CONSUMO DI SUOLO Consumo di suolo allo stato attuale: Aree agricole (Per circa 2.100 m² pari al 32,1%) Urbanizzato (Per circa 4.445 m² pari al 67,9%) COMPONENTE GEOLOGICA Pericolosità sismica locale: Scenario di pericolosità sismica locale Z4a - Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi (Per circa 6.545 m² pari al 100,0%) Classi di fattibilità geologica: Classe 2 - Edificabilità con modeste limitazioni (Per circa 6.545 m² pari al 100,0%) SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA Classi di sensibilità paesaggistica: Classe 3 - Sensibilità media (Per circa 1 m² pari al 0,0%) Classe 5 - Sensibilità molto elevata (Per circa 6.544 m² pari al 100,0%) FONDO REGIONALE AREE VERDI Aree agricole allo stato di fatto: Aree agricole allo stato di fatto - Articolo 43, comma 2-bis, della Legge regionale 11/03/2005, n. 12 (Per circa 1.533 m² pari al 23,4%) - Articolato PdR - Art. 33.5 CLASSIFICAZIONE ACUSTICA Classi di destinazione d'uso del territorio: Classe acustica 2 - Area prevalentemente residenziale (Per circa 4.952 m² pari al 75,7%) Classe acustica 3 - Area di tipo misto (Per circa 1.592 m² pari al 24,3%) Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti rilasciata negli atti tra vivi, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici. Ai fini della realizzazione di interventi edilizi, ove consentiti, si rende necessario verificare l'esistenza o la previsione delle opere di urbanizzazione primaria (art. 3.2.2), nonché l'esistenza di vincoli derivanti da: ? precedenti concessioni edilizie o cessioni di diritti di edificazione (art. 5.1 e 5.2); ? previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale Monza e Brianza approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 16 del 10.07.2013 e ss.mm.ii.; ? previsioni del Piano Territoriale Regionale approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. VIII/951 del 19.01.2010 e ss.mm.ii.. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o gestori di pubblici servizi. I valori e le percentuali eventualmente inseriti tra le parentesi si riferiscono alla sovrapposizione tra l'area richiesta e le geometrie intersecate. Tali valori sono da considerarsi puramente indicativi.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero compendio immobiliare. I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio Tecnico. Lo scrivente declina qualsiasi



responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia, non sono state condotte verifiche circa la rispondenza tra i beni e la loro classificazione catastale

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.

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.

Tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria di eventuali difformità sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: In fase di sopralluogo è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni principalmente relativi al piano interrato della villetta. (normativa di riferimento: dpr 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali e ammenda, stima di massima : €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: la comunicazione, salvo richieste di integrazione, dal momento del suo deposito

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: le difformità rilevate di tipo planimetrico rimandano a quanto meglio descritto nel precedente paragrafo relativamente alla conformità edilizia (normativa di riferimento: Circolare n.2/2010 in attuazione decreto legge 78/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica di variazione catastale di tipo DOCFA successivamente al deposito della sanatoria edilizia

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali e catastali nel presupposto che l'abuso sia antecedente il quinquennio
stima di massima: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: la comunicazione per via telematica viene recepita di norma



nell'arco di 2 gg.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SEREGNO VIA CAMPANIA 38, QUARTIERE SAN SALVATORE

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

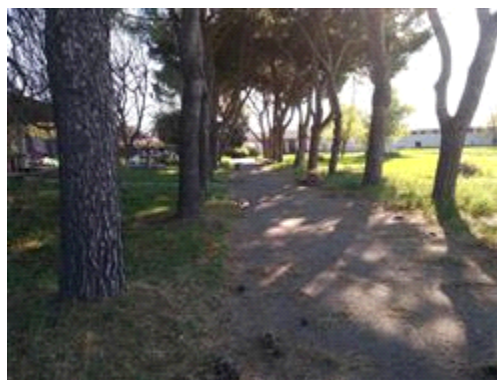
villa singola a SEREGNO VIA CAMPANIA 38, quartiere SAN SALVATORE, della superficie commerciale di **298,68** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

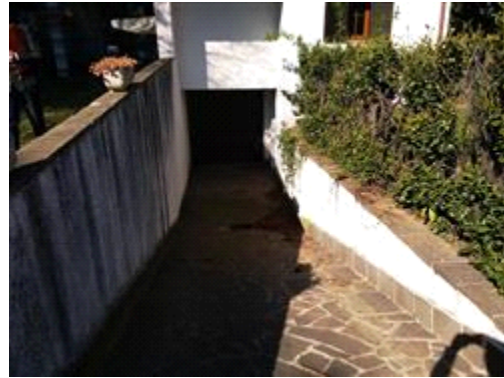
Il bene oggetto di perizia è costituito da un villino disposto su piano terra e primo e costituito da 9 vani catastali. L'unità è suddivisa in ingresso, cucina, soggiorno, corridoio di distribuzione, quattro camere da letto, un bagno e scala di collegamento al piano interrato, dove si trovano locali cantina e lavanderia. Completa la proprietà ampia area esterna di pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 3,00 m al PT e 2,80 m al PS1. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 74 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 5, consistenza 9 vani, rendita 1.510,64 Euro, indirizzo catastale: VIA CAMPANIA n. 38, piano: T-S1, intestato a con sede in SEREGNO, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: cortile su quattro lati; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

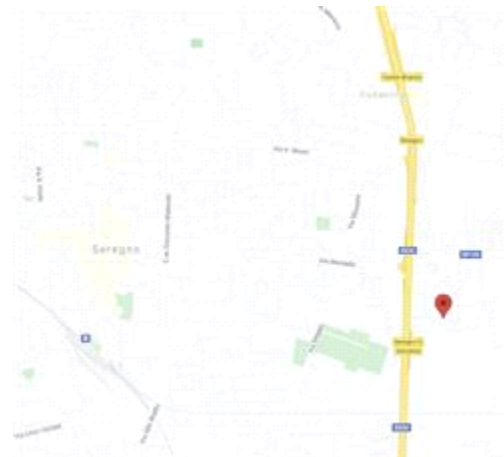
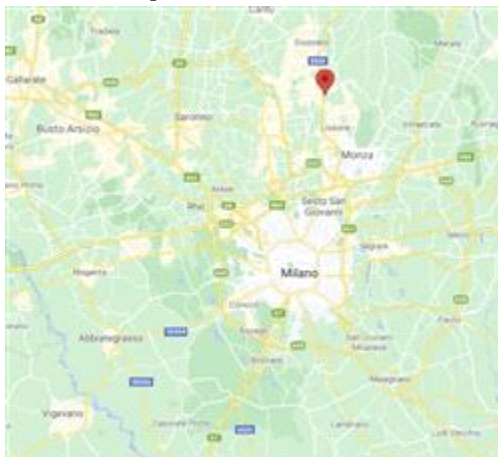
L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973 ristrutturato nel 1987.

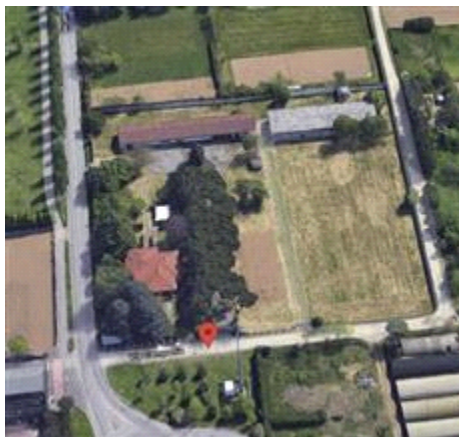
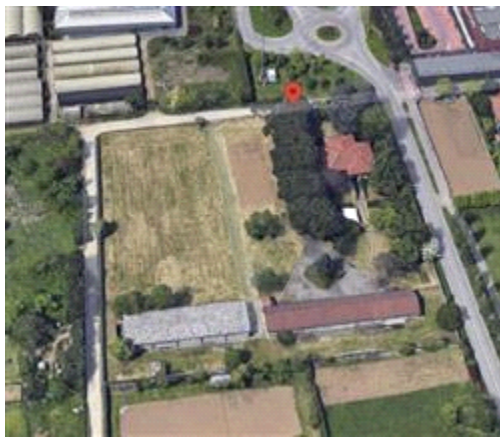
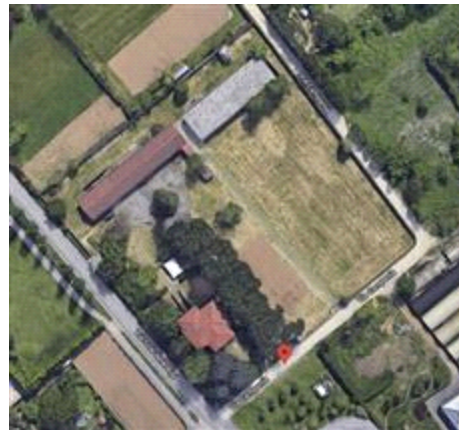
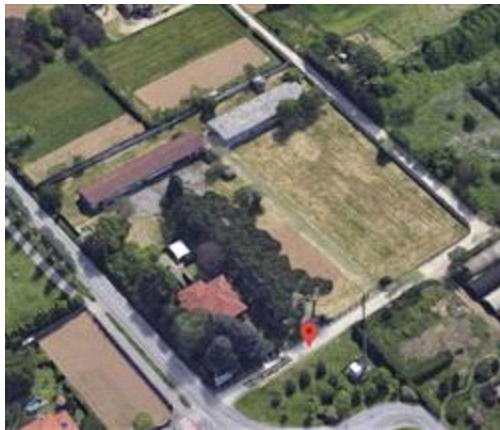




DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Monza centro 10 km - Milano centro 24 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
scuola media superiore
centro commerciale
supermercato
municipio
negozi al dettaglio
verde attrezzato
centro sportivo
ospedale



COLLEGAMENTI

aeroporto distante Linate 25 km - Malpensa 54 km
superstrada distante SS36 Milano-Meda - 0,2 km
tangenziale distante Tangenziali Milano 11 km



autostrada distante Autostrada A/4 Milano - 15 km

al di sopra della media



ferrovia distante Stazione Seregno 3,5 km

al di sopra della media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media



esposizione:

buono



luminosità:

nella media



panoramicità:

nella media



impianti tecnici:

al di sotto della media



stato di manutenzione generale:

al di sotto della media



servizi:

al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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".

Il decreto di trasferimento è, pertanto, esente dall'obbligo di allegazione.

Delle Strutture:

copertura: a falde costruita in tegole di laterizio

nella media



nella media



Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno

al di sotto della media



infissi interni: anta singola realizzati in legno tamburato

al di sotto della media



pavimentazione esterna: realizzata in mattonelle di cotto

nella media



pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

al di sotto della media



protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno

al di sotto della media



Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non rilevabile, in parte con fili esterni.

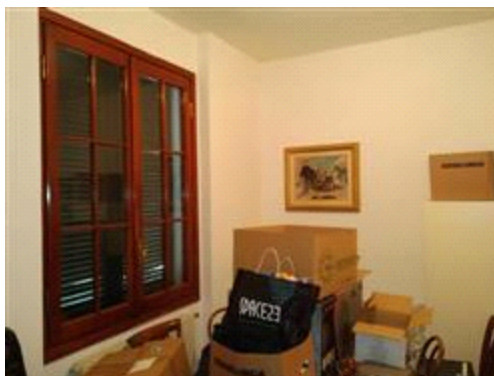
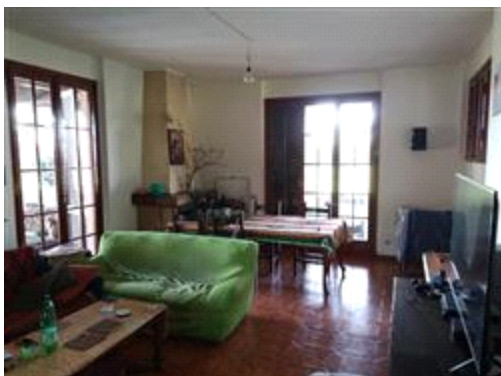
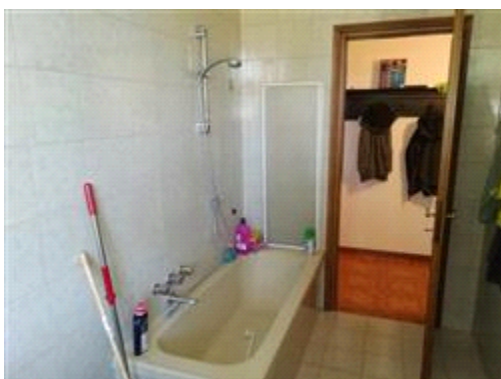
mediocre



idrico: sottotraccia conformità: non rilevabile

al di sotto della media





CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Villa PT	154,00	x	100 %	=	154,00
Portico PT fino a 25 mq	25,00	x	30 %	=	7,50
Portico PT oltre 25 mq	39,00	x	10 %	=	3,90
Cantina e lavanderia PS1	146,00	x	50 %	=	73,00
Area esterna	6.028,00	x	1 %	=	60,28



Totale:	6.392,00	298,68
----------------	-----------------	---------------



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/04/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/79032037/>

Descrizione: Appartamento P1

Indirizzo: via Campania

Superfici principali e secondarie: 145

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 255.000,00 pari a 1.758,62 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 229.500,00 pari a 1.582,76 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/04/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/87474256/>

Descrizione: Villino su PT e P1

Indirizzo: via Umbria

Superfici principali e secondarie: 182

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 269.000,00 pari a 1.478,02 Euro/mq



Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 242.100,00 pari a 1.330,22 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/04/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/53677430/>

Descrizione: Appartamento P1

Indirizzo: via Marche

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 142.000,00 pari a 1.577,78 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 127.800,00 pari a 1.420,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/04/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/83367681/>

Descrizione: Appartamento del tipo a villino, sito al PT

Indirizzo: via Molise

Superfici principali e secondarie: 148

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 189.000,00 pari a 1.277,03 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 170.100,00 pari a 1.149,32 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	229.500,00	242.100,00	127.800,00	170.100,00
Consistenza	298,68	145,00	182,00	90,00	148,00
Data [mesi]	0	3,00	3,00	3,00	3,00
Prezzo unitario	-	1.758,62	1.478,02	1.577,78	1.277,03
Dimensione e stato manutentivo	5,00	6,00	5,00	5,00	4,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,17	382,50	403,50	213,00	283,50
Prezzo unitario	prezzo medio	1.149,32	1.149,32	1.149,32	1.149,32



	minimo				
Dimensione e stato manutentivo	5 %	11.475,00	12.105,00	6.390,00	8.505,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	229.500,00	242.100,00	127.800,00	170.100,00
Data [mesi]	1.147,50	1.210,50	639,00	850,50
Prezzo unitario	176.628,16	134.103,16	239.841,00	173.180,19
Dimensione e stato manutentivo	-11.475,00	0,00	0,00	8.505,00
Prezzo corretto	395.800,66	377.413,66	368.280,00	352.635,69

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **373.532,50**

Divergenza: 10,91% < %

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso.

L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;

- le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;

- non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale;

- non ha eseguito verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;

- non ha eseguito alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;

- non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;

- il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;

- la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);

- l'epidemia del Nuovo Coronavirus (COVID-19), dichiarata dall'Organizzazione Mondiale della Sanità come "pandemia globale" l'11 marzo 2020, ha avuto un impatto sui mercati finanziari globali. Restrizioni e limitazioni negli spostamenti sono state implementate da molti Paesi, e riconfermate a seguito della seconda ondata di COVID-19, con successive misure di lockdown, parziali o totali, avviate a partire dall'autunno 2020.

Si segnala che i mercati si sono mostrati fortemente sensibili alle notizie diffuse dalle diverse case farmaceutiche, e centri di ricerca internazionali, relative al rilascio dei vaccini anti Covid-19 e alla campagna vaccinale in corso, con risultati estremamente promettenti.

L'attività commerciale di molti settori è stata colpita. Riteniamo che, alla data della valutazione, si possa fare minor affidamento sulle transazioni immobiliari e sui dati di mercato pregressi per esprimere un'opinione di valore. L'attuale situazione COVID-19 ci pone di fronte a circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio.

La nostra valutazione considera pertanto "un'incertezza concreta" come indicato da VPS 3 e VPGA



10 del RICS Red Book Global. Di conseguenza, alla nostra valutazione deve essere attribuita una minore certezza e un più elevato livello di cautela rispetto a quanto normalmente necessario in normali condizioni di mercato. Visto l'incerto impatto futuro che COVID-19 potrebbe avere sul mercato immobiliare, si consiglia di aggiornare frequentemente la valutazione degli asset oggetto della presente.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 298,68 x 1.250,61 = 373.532,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 373.532,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 373.532,50

BENI IN SEREGNO VIA CAMPANIA 38, QUARTIERE SAN SALVATORE

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

capannone artigianale a SEREGNO VIA CAMPANIA 38, quartiere SAN SALVATORE, della superficie commerciale di **825,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

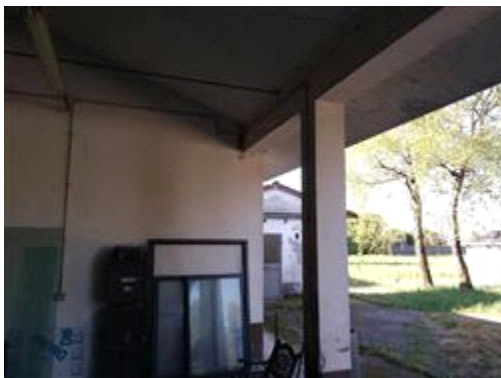
Il bene oggetto di perizia è costituito da terreno produttivo su cui insistono due fabbricati adibiti a stalle e ricovero animali, oltre piccolo fabbricato utilizzato a pollaio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 51 (catasto fabbricati), categoria D/8, consistenza 0, rendita 3.970,00 Euro, indirizzo catastale: VIA CAMPANIA n. 38, piano: T, intestato a [REDACTED] con sede in SEREGNO, derivante da VARIAZIONE del 11/03/1988 protocollo n. MI0648303 in atti dal 12/10/2004 CONV. COMUNE- VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 34792.1/1988). Coerenze da nord ed in senso orario in un sol corpo: cortile su quattro lati; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

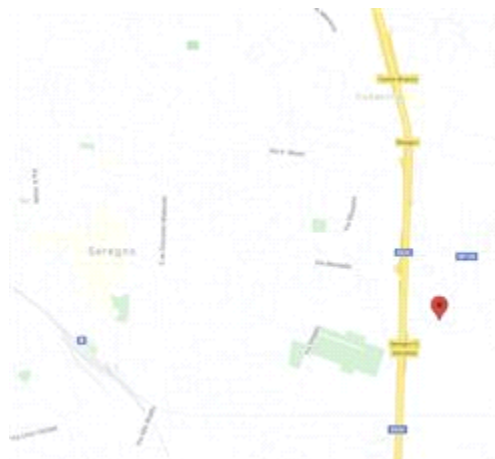
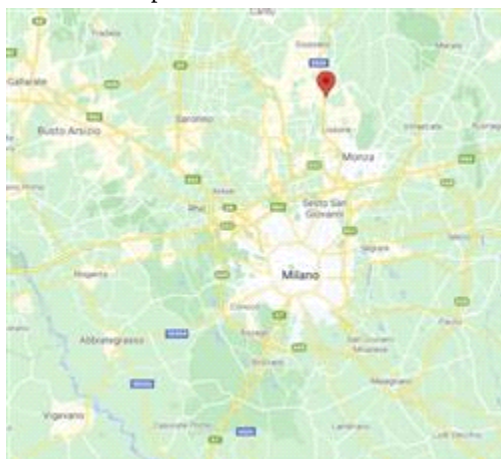
L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra, senza interrato. Immobile costruito nel 1973 ristrutturato nel 1987.

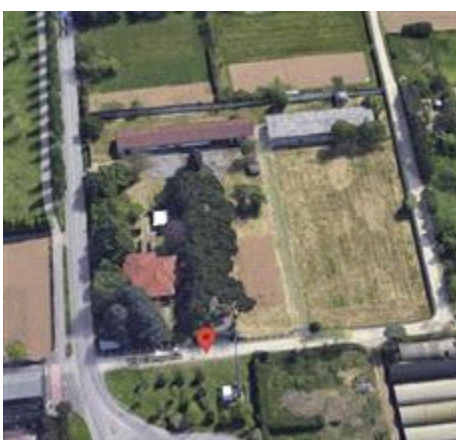
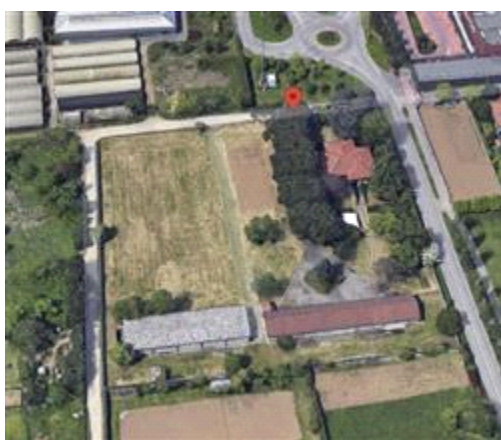
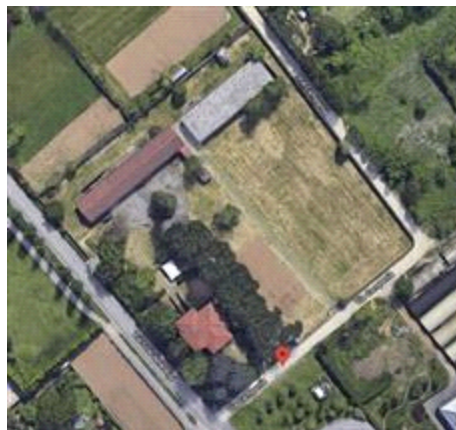
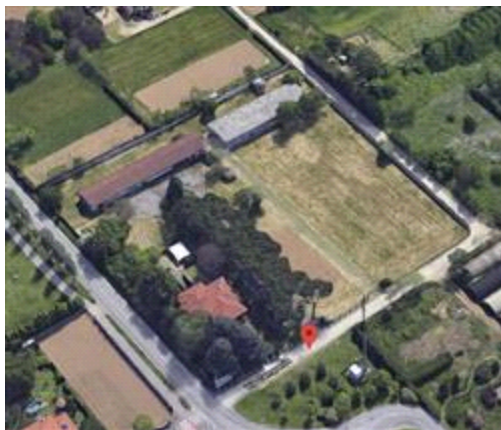




DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Monza centro 10 km - Milano centro 24 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
scuola media superiore
centro commerciale
supermercato
municipio
negozi al dettaglio
verde attrezzato
centro sportivo
ospedale



COLLEGAMENTI

aeroporto distante Linate 25 km - Malpensa 54 km
superstrada distante SS36 Milano-Meda - 0,2 km
tangenziale distante Tangenziali Milano 11 km



autostrada distante Autostrada A/4 Milano - 15 km

al di sopra della media 

ferrovia distante Stazione Seregno 3,5 km

al di sopra della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

buono 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

servizi:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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".

Il decreto di trasferimento è, pertanto, esente dall'obbligo di allegazione.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in tamponamenti in blocco di cemento 

copertura: a falde costruita in tegole di laterizio. Un capannone con copertura in tegole, l'altro probabilmente con lastre (da verificare con apposita campionatura, la presenza di eventuale eternit).

nella media 

Delle Componenti Edilizie:

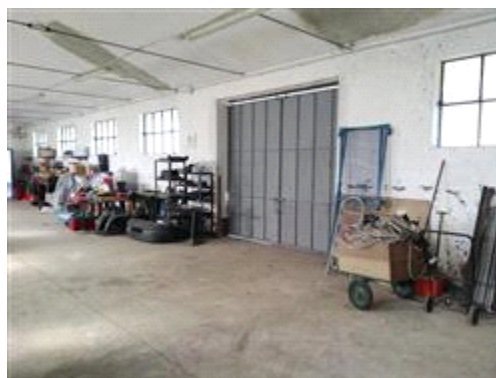
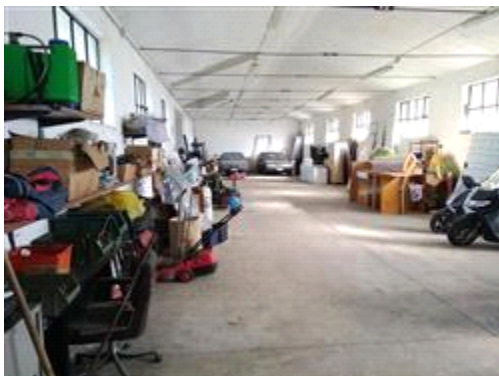
infissi esterni: a nastro realizzati in ferro

al di sotto della media 

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

mediocre 





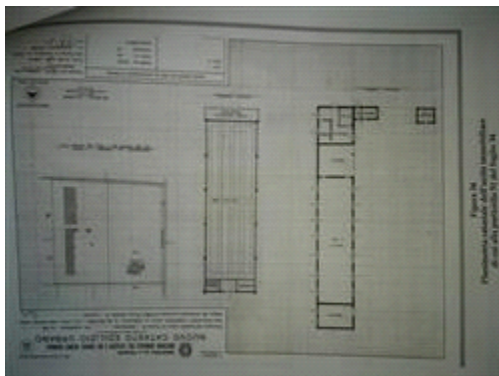
CONSISTENZA:

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
Stalla 1	340,00	x	100 %	=	340,00
Portico stalla 1	85,00	x	30 %	=	25,50
Stalla 2	445,00	x	100 %	=	445,00
Pollaio	15,00	x	100 %	=	15,00
Area esterna	5.671,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	6.556,00				825,50





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/04/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/72096356/>

Descrizione: Capannone PT

Indirizzo: via Liguria

Superfici principali e secondarie: 1980

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 1.250.000,00 pari a 631,31 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 1.125.000,00 pari a 568,18 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/04/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/66508273/>

Descrizione: Capannone

Indirizzo: via Parini

Superfici principali e secondarie: 370

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 220.000,00 pari a 594,59 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 198.000,00 pari a 535,14 Euro/mq

COMPARATIVO 3



Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/04/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/83774593/>

Descrizione: Capannone

Indirizzo: via Macallè

Superfici principali e secondarie: 1400

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 510.000,00 pari a 364,29 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 459.000,00 pari a 327,86 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/04/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/84268058/>

Descrizione: Capannone

Indirizzo: SS36 - San Salvatore

Superfici principali e secondarie: 2650

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 1.150.000,00 pari a 433,96 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 1.035.000,00 pari a 390,57 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	1.125.000,00	198.000,00	459.000,00	1.035.000,00
Consistenza	825,50	1.980,00	370,00	1.400,00	2.650,00
Data [mesi]	0	3,00	3,00	3,00	3,00
Prezzo unitario	-	631,31	594,59	364,29	433,96
Dimensione e stato manutentivo	4,00	7,00	6,00	5,00	4,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,17	1.875,00	330,00	765,00	1.725,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	327,86	327,86	327,86	327,86
Dimensione e stato manutentivo	5 %	56.250,00	9.900,00	22.950,00	51.750,00



TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	1.125.000,00	198.000,00	459.000,00	1.035.000,00
Data [mesi]	5.625,00	990,00	2.295,00	5.175,00
Prezzo unitario	-378.511,07	149.338,93	-188.353,93	-598.175,36
Dimensione e stato manutentivo	-168.750,00	-19.800,00	-22.950,00	0,00
Prezzo corretto	583.363,93	328.528,93	249.991,07	441.999,64

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **400.970,89**

Divergenza: 57,15% < %

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso.

L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;

- le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;

- non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale;

- non ha eseguito verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;

- non ha eseguito alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;

- non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;

- il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;

- la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);

- l'epidemia del Nuovo Coronavirus (COVID-19), dichiarata dall'Organizzazione Mondiale della Sanità come "pandemia globale" l'11 marzo 2020, ha avuto un impatto sui mercati finanziari globali. Restrizioni e limitazioni negli spostamenti sono state implementate da molti Paesi, e riconfermate a seguito della seconda ondata di COVID-19, con successive misure di lockdown, parziali o totali, avviate a partire dall'autunno 2020.

Si segnala che i mercati si sono mostrati fortemente sensibili alle notizie diffuse dalle diverse case farmaceutiche, e centri di ricerca internazionali, relative al rilascio dei vaccini anti Covid-19 e alla campagna vaccinale in corso, con risultati estremamente promettenti.

L'attività commerciale di molti settori è stata colpita. Riteniamo che, alla data della valutazione, si possa fare minor affidamento sulle transazioni immobiliari e sui dati di mercato pregressi per esprimere un'opinione di valore. L'attuale situazione COVID-19 ci pone di fronte a circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio.

La nostra valutazione considera pertanto "un'incertezza concreta" come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global. Di conseguenza, alla nostra valutazione deve essere attribuita una minore certezza e un più elevato livello di cautela rispetto a quanto normalmente necessario in normali condizioni di mercato. Visto l'incerto impatto futuro che COVID-19 potrebbe avere sul mercato immobiliare, si consiglia di aggiornare frequentemente la valutazione degli asset oggetto della presente.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 825,50 x 485,73 = **400.970,89**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 400.970,89**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 400.970,89**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

“Il valore di mercato è l’Importo stimato per il quale l’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 un’adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione “[1].

Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore.

I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l’immobile bene stesso.

Trattandosi di una stima finalizzata ad un fallimento si applica una riduzione del valore com’è prassi del Tribunale.

Sono stati utilizzati quale fonte comparativa gli “asking price “non essendo disponibili compravendite nell’ultimo Biennio per immobili in area analoga e con simili caratteristiche.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Seregno, agenzie: Gabetti – Tempocasa- Tecnocasa – Professi, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi, TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano, ed inoltre: online.

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	villa singola	298,68	0,00	373.532,50	373.532,50
B	capannone artigianale	825,50	0,00	400.970,89	400.970,89
				774.503,40 €	774.503,40 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 768.503,40**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15 %** 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: **€. 115.275,51**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 3.227,89**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 650.000,00**

data 27/07/2021

il tecnico incaricato
DARIO PARRAVICINI

