# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

## 113/2025

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. FRANCESCO AMBROSIO

LIQUIDATORE:

DOTT. ALFREDO TRADATI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/03/2026

TECNICO INCARICATO:

ARCH. CHRISTIAN MAGNI

CF: MGNCRS74T11F704J
con studio in CORREZZANA (MB), via Enrico Fermi 2/D
telefono: 340.9128929
email: christian.magni@ymail.com
PEC: christian.magni@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO – MONZA – LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 113/2025

# LOTTO 1

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

**A**

**capannone artigianale** a Seregno, via Stelvio n. 9, della superficie commerciale di **1.145 m²** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Capannone con annessi spogliatoi, servizi igienici ed uffici, oltre ad una cabina elettrica ed all'area scoperta pertinenziale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione vanta un'altezza libera sotto trave di 5,70 m.

Identificazione catastale:

- foglio 11, particella 39, sub. 701 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 9.626,76 Euro, indirizzo catastale: via Stelvio n. 9, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11, particella 39, sub. 702 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 123,95 Euro, indirizzo catastale: via Stelvio n. 9, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11, particella 236 (catasto terreni), qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie 220 m², reddito domenicale 1,36 Euro, reddito agrario 1,25 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11, particella 237 (catasto terreni), qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie 10 m², reddito domenicale 0,06 Euro, reddito agrario 0,06 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11, particella 238 (catasto terreni), qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie 15 m², reddito domenicale 0,09 Euro, reddito agrario 0,09 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze in un sol corpo da Nord in senso orario con riferimento al foglio 11: mappale 37, mappale 40, mappale 152, mappale 224 per due lati, mappale 231, mappale 38, mappale 260, mappale 331 per due lati.

L'intero edificio si sviluppa al solo piano terra ad eccezione del blocco servizi con cabina elettrica ed uffici che si sviluppa ai piani terra e primo. Immobile costruito a fine anni '70 con aggiunta del blocco servizi a fine anni '90.

**B**

**villino** a Seregno, via Stelvio n. 9, della superficie commerciale di **255 m²** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Abitazione con sviluppo ai piani seminterrato, rialzato e primo oltre a due balconi e all'esterno giardino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione vanta ad ogni piano un'altezza interna di circa 3 m.

Identificazione catastale:

- foglio 11, particella 224 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita 1.031,62 Euro, indirizzo catastale: via Stelvio n. 9, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze in un sol corpo da Nord in senso orario con riferimento al foglio 11: mappale 39, mappale 152, mappale 231, mappale 238, mappale 237.

L'intero edificio sviluppa tre piani, dei quali due fuori terra ed uno seminterrato. Immobile costruito a fine anni '70.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|---|---|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | **1.400,00 m²** |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | **0,00 m²** |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **758.803,88 €** |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **758.000,00 €** |
| Data di conclusione della relazione: | **30/03/2026** |

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

Il villino è occupato dal debitore; il capannone, invece, risulta locato alla *** DATO OSCURATO *** in virtù di un contratto di locazione stipulato in data 11/10/2023 (a decorrere dal 01/11/2023), registrato il 16/10/2023 a Desio al n. 007102 serie 3T, successivamente modificato mediante scrittura privata transattiva sottoscritta dalla curatela in data 03/03/2026.

Tale modifica stabilisce un canone mensile di 2.500 € oltre IVA e prevede che la locazione *"avrà durata sino alla sua scadenza naturale"* (fissata al 31/10/2029) *"salvo che l'immobile oggetto della locazione venga ceduto in sede di procedura competitiva da parte locatrice. In tal caso il contratto si intenderà automaticamente cessato all'atto dell'aggiudicazione e la conduttrice dovrà procedere al suo rilascio da cose e persone a sue spese entro il termine massimo di 5 (cinque) mesi decorrente dalla data dell'aggiudicazione."* Inoltre, la conduttrice ha espressamente rinunciato a qualsivoglia diritto di prelazione sull'acquisto dell'immobile locato.

Considerato che la procedura si farà garante del rispetto delle clausole pattuite in ordine al rilascio dei beni, non si ritiene necessaria l'applicazione di alcuna decurtazione del valore in ragione dello stato di occupazione.

## 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 provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:* ***Nessuna***

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

**costituzione di vincoli di inedificabilità e di spazi per parcheggi** in forza di scrittura privata con autentica delle firme del 10/11/1975 al n. 17503 di repertorio e del 14/11/1975 al n. 17548 di repertorio a rogito del dott. notaio GALBIATI Mario, trascritta il 25/11/1975 a Milano 2 ai nn. 39945/33680, a favore del Comune di Seregno e contro *** DATO OSCURATO ***.

Si riporta uno stralcio di quanto pattuito.

*PREMESSO*

*che il signor *** DATO OSCURATO *** è proprietario del mappale 39 foglio 11 del N,C.T. di Seregno, delimitato con bordo colore rosso nel tipo planimetrico che si allega sotto la lettera **A/a**, della superficie complessiva di mq 3619 (catastale ettari 0.36.19);*

*che il medesimo ha chiesto licenza per realizzare su detta area le costruzioni edilizie di cui nel tipo planivolumetrico che si allega al presente atto sotto la lettera **A/b**, della volumetria complessiva di mc 7165 e della superficie coperta di mq 1194 [omissis];*

*che [omissis] l'area libera da costruzioni, da vincolare alla costruzione stessa, risulta di mq 1194,40 e di mq 2388 riscontrabili nell'allegato **A lettere c) d)**;*

*che [omissis] l'area coperta o scoperta, facente parte di quella di cui al punto precedente, oppure ad essa sottostante, da destinare a parcheggio e da vincolare al fabbricato, deve essere complessivamente di almeno mq 358,26;*

*che [omissis] la licenza può essere rilasciata solo dopo la stipulazione di un atto di vincolo di inedificabilità dell'area pertinente la costruzione [omissis];*

*che in mancanza di detto atto il Sindaco [omissis] deve tenere in sospeso ogni determinazione sulla domanda fino all'approvazione del P.R.G;*

*che il signor *** DATO OSCURATO *** avendo necessità di realizzare con urgenza la progettata costruzione ed allo scopo di evitare l'applicazione della misura di salvaguardia di cui alla legge suindicata si è dichiarato disposto a stipulare subito l'atto di vincolo in argomento.*

*CIÒ PREMESSO*

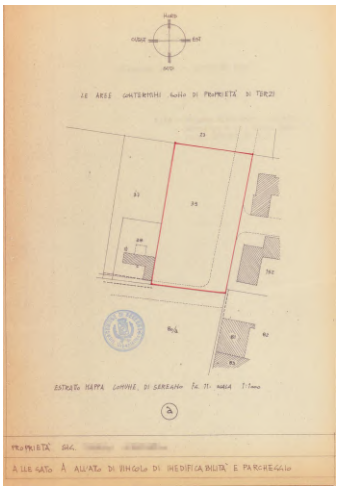
1. *Il signor *** DATO OSCURATO *** si obbliga a costruire sull'area di sua proprietà innanzi descritta secondo la distribuzione edilizia e la volumetria di cui al tipo allegato A) su cui sono indicate:*
   - *b) con tinta colore rosso le parti occupate e da occupare con le dimensioni planimetriche e le altezze di fabbricazione;*
   - *c) con tinta colore giallo le aree vincolate ai fabbricati medesimi per quanto riguarda la densità edilizia;*
   - *d) con tinta colore verde le aree vincolate ai fabbricati medesimi per quanto riguarda la superficie coperta;*
2. *L'area destinata a parcheggio, prevista dal progetto presentato e di cui alla planimetria allegata sotto la. lettera **A/e** di complessivi mq 358,26 non può e non potrà in perpetuo essere destinata ad un uso diverso.*

*Lo spazio sopra individuato è destinato a soddisfare le esigenze della costruzione della quale rappresenta un elemento accessorio ed alla quale risulta comunque vincolata.*

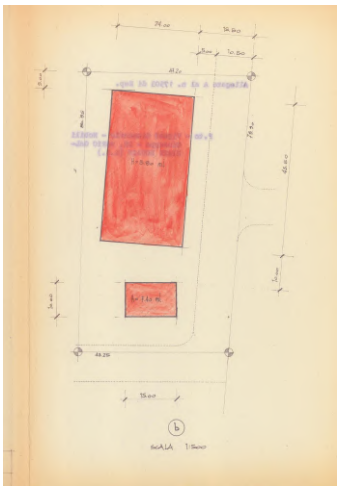
*Il presente atto costituisce servitù non aedificandi sulle aree di cui al n. 1A/c, 1A/d e al n .2A/e.*

*[Omissis]*

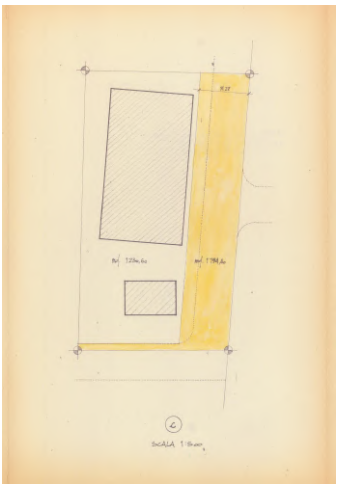
*Della sua esistenza il signor *** DATO OSCURATO *** suoi successori ed aventi causa è tenuto a dare e fare prendere atto alle parti interessate, nonché fare constatare negli eventuali futuri atti di compravendita.*



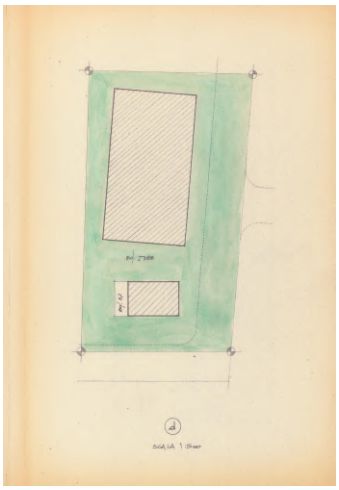
*Allegato A/a*



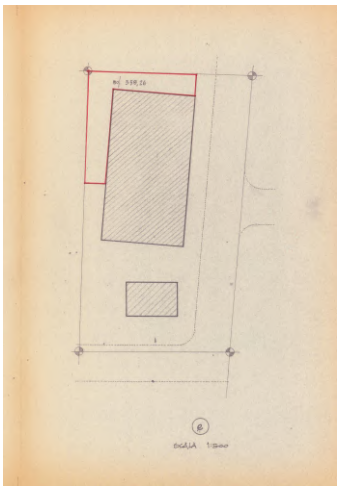
*Allegato A/b*



*Allegato A/c*



*Allegato A/d*



*Allegato A/e*

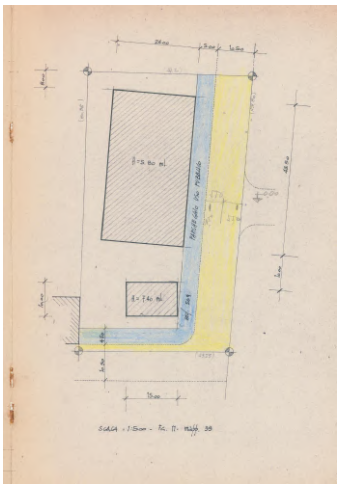


*Tavola agli atti in data 15/04/1976*

CONSIDERAZIONI NEL MERITO

Il succitato atto congela, con un vincolo non aedificandi, la volumetria dell'intero lotto (originario mappale 39, come da allegato A/a, al netto dei successivi frazionamenti) e individua le aree pertinenti e vincolate ai fabbricati, tra cui una fascia di circa 5 metri lungo l'angolo Nord-Ovest del capannone da destinare a parcheggi (allegato A/e). Tale area viene però oggi utilizzata come deposito esterno per lo stoccaggio di materiali, circostanza che potrebbe configurare un mancato rispetto delle pattuizioni.

Va però considerato il contesto in cui l'atto fu redatto: come indicato nel testo – e con il consenso del proponente e del Comune – esso venne stipulato in condizioni d'urgenza, quando il progetto non era ancora definito, per evitare l'applicazione delle misure di salvaguardia fino all'approvazione del PRG, che avrebbero verosimilmente ritardato il rilascio della licenza. È quindi plausibile che l'indicazione dell'area a parcheggio sia stata concordata in modo approssimativo, senza verificarne la reale funzionalità. In effetti, con la configurazione prevista, una parte rilevante dello spazio verrebbe occupata dalla corsia di accesso e uscita, consentendo solamente la sosta in linea e costringendo i veicoli a manovre di retromarcia, criticità ancor più accentuata dalla conformazione ad angolo retto dell'area.

A conferma di tale ricostruzione, nel fascicolo edilizio n. 172/1973 (da cui la Licenza n. 176/1975) è conservata un'ulteriore planimetria, convalidata dall'assessore delegato il 15/04/1976, che colloca i parcheggi lungo i lati Est e Sud della proprietà, in continuità con la pubblica via e dunque effettivamente utilizzabili.

È ragionevole ritenere che il Comune abbia avallato questa seconda soluzione, conforme allo stato dei luoghi, seppur non coincidente con quella riportata nella scrittura privata trascritta.

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:* ***Nessuna***

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

*4.2.1 Iscrizioni:*

**ipoteca volontaria**, derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta il 22/05/2013 a Milano 2 ai nn. 47106/7965, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***

Importo ipoteca: 595.000 €

La formalità è riferita solamente ai sub.ni 701 e 702 del mappale 39 del foglio 11

**ipoteca volontaria**, derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta il 06/06/2017 a Milano 2 ai nn. 67457/12264, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***

Importo ipoteca: 500.000 €

*4.2.2 Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

**sentenza di apertura di liquidazione giudiziale**, derivante da atto giudiziario emesso il 05/08/2025 dal Tribunale di Monza al n. 113/2025 di repertorio, trascritta il 16/10/2025 a Milano 2 ai nn. 145511/99769, a favore della massa dei creditori della liquidazione giudiziale della società *** DATO OSCURATO *** e dei soci *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO *** e dei soci illimitatamente responsabili *** DATO OSCURATO ***.

*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 €** |

# 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

MAPPALE 39, SUBALTERNI 701 E 702

***** DATO OSCURATO ***** (dal 16/05/2013)

per la quota di 1000/1000 della piena proprietà in forza dell'atto di compravendita (con esercizio del diritto di riscatto a termine del contratto di locazione finanziaria) del 16/05/2013 a rogito della dott.ssa notaio SCHETTINO Maria Teresa ai nn. 75023/18339 di repertorio, trascritto il 21/05/2013 a Milano 2 ai nn. 46827/32294.

***** DATO OSCURATO ***** (dal 03/05/2004 fino al 16/05/2013)

per la quota di 1000/1000 della piena proprietà in forza dell'atto di compravendita del 03/05/2004 a firma della dott.ssa notaio SCHETTINO Maria Teresa ai nn. 65934/12685 di repertorio, trascritto il 08/05/2004 a Milano 2 ai nn. 64079/31961.

MAPPALI 39, 224, 236, 237 E 238

***** DATO OSCURATO ***** (dal 01/10/1998)

per la quota di 1000/1000 della piena proprietà in forza dell'atto di compravendita del 01/10/1998 a firma del dott. notaio GALBIATI Mario ai nn. 76800/21002 di repertorio, trascritto il 08/10/1998 a Milano 2 ai nn. 79272/57058.

Si puntualizza che il titolo trasferiva anche il fabbricato (descritto come "capannone commerciale") di cui al mappale 39, che nel 2004 veniva ceduto per essere infine riacquistato nel 2013 al termine di una locazione finanziaria.

# 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

## 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

**Licenza Edilizia n. 176/1975 (pratica edilizia n. 172/1973)** e successive varianti (*) intestata a *** DATO OSCURATO *** per la costruzione *"di un centro commerciale all'ingrosso e al dettaglio, palazzina uffici e abitazione custode"*, con domanda presentata il 06/08/1973 al n. 11837 di protocollo e rilascio del 19/04/1975.

(*) Si segnalano le collegate varianti:

- **Concessione Edilizia n. 496/1977 (pratica n. 410/1977)** intestata a *** DATO OSCURATO *** per voltura della Licenza Edilizia n. 176/1975 (pratica edilizia n. 172/1973), con domanda presentata il 29/07/1977 al n. 13426 di protocollo e rilascio del 29/12/1977.
- **Concessione Edilizia n. 256/1978 (pratica n. 334/1978)** intestata a *** DATO OSCURATO *** per varianti interne e di prospetto alla Licenza Edilizia n. 176/1975 (pratica edilizia n. 172/1973) e alla variante n. 496/1977 (pratica n. 410/1977), con domanda presentata in data 11/07/1978 al n. 14089 di protocollo e rilascio del 31/10/1978. Il titolo è riferito solamente al fabbricato pertinenziale uso uffici/abitazione di cui all'odierno mappale 224.
- **Concessione Edilizia n. 116/1979 (pratica n. 188/1979)** intestata a *** DATO OSCURATO *** per varianti interne e di prospetto alla Concessione Edilizia n. 256/1978 (pratica edilizia n. 334/1978), con domanda presentata il 20/04/1979 al n. 8829 di protocollo e rilascio del 05/06/1979. **Autorizzazione all'agibilità** per *"un capannone ad uso commerciale e casa d'abitazione"*, ovvero per entrambi i fabbricati, rilasciata il 30/11/1981.

**D.I.A. n. 800/1998** (inizialmente presentata come "Comunicazione Opere Interne ai sensi dell'art. 26 della Legge n. 47/1985) intestata a *** DATO OSCURATO *** per *"costruzione di cabina elettrica MT/(AMSP.) per allacciamento; costruzione di cabina di trasformazione MT/BT; ampliamento e messa a norma servizi igienici"*, presentata il 12/10/1998 al n. 50343 di protocollo.

**Concessione Edilizia parzialmente in sanatoria n. 93/1999 (pratica n. 89/1999)** intestata a *** DATO OSCURATO *** per *"realizzazione di un ufficio a servizio dell'attività artigianale al piano I° ed alla ridistribuzione interna al piano terra (in sanatoria)"*, con domanda presentata in data 11/02/1999 al n. 7716 di protocollo e rilascio del 28/06/1999. **Autorizzazione all'agibilità (AG 19/2004)***"dell'ufficio posto al piano terra e piano primo nell'immobile produttivo sito in via Stelvio n. 9"* rilasciata il 15/07/2005 al n. 18392 di protocollo.

## 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT – piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del CC n. 41 del 14/11/2024 (ultima variante approvata).

L'immobile ricade nel "Tessuto della espansione" (art. 24 delle Norme di Attuazione), in un lotto di tipo "Produttivo" (artt. 23c, 24c, 25c, 26b delle Norme di Attuazione). Si riporta uno stralcio delle norme.

> ***ART. 24 - Tessuto della espansione***
>
> *In questo tessuto gli interventi edilizi e urbanistici hanno come obiettivo la riqualificazione della maglia urbana esistente attraverso:*
>
> *a) il completamento del sistema costituito dai fabbricati e dalle aree libere;*
>
> *b) la manutenzione qualitativa degli spazi aperti esterni appartenenti al sistema infrastrutturale (strade, piazze, aree sistemate a verde) ed a quello insediativo (corti, giardini, orti).*
>
> ***a) Norme generali***
>
> *1) Nel tessuto della espansione si distinguono i seguenti micro tessuti in ragione delle funzioni in essi prevalentemente esercitate:*
>
> - *micro tessuto polifunzionale*
> - *micro tessuto produttivo*
> - *micro tessuto "verde privato"*
> - *micro tessuto commerciale*

2) *Omissis*
3) *Omissis*
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) *Omissis*
6) *Omissis*
7) *Omissis*

***b) Omissis***

***c) Norme per il micro tessuto produttivo***

*In questo micro tessuto sono consentiti interventi della categoria:*

1) *"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.*
2) *"nuova costruzione"*

   *Gli interventi della categoria "nuova costruzione, con esclusione di quelli interessanti aree subordinate aa preventivo piano attuativo e di quelli effettuati ai sensi del precedente art. 15, si attuano con procedura diretta nel rispetto dei seguenti indici e parametri:*
   - *Rc = 65%*
   - *Ip = 20%*
   - *H = ml. 9,00, derogabile in funzione di particolari necessità impiantistiche legate alle attività*
   - *Ds = ml. 5,00 e comunque nel rispetto del codice della strada*
   - *Df = ml. 10,00*
   - *Dc = ml. 5,00*
   - *Uf = 1,00 mq/mq*

***d) Omissis***

***e) Omissis***

***f) Destinazioni d'uso***

1) *In tutto il tessuto dell'espansione non è consentita la localizzazione di attività insalubri di 1ª classe di cui al D.M. 05/09/1994 e di insediamenti produttivi e/o artigianali che, per le caratteristiche intrinseche connesse alla loro attività, possono creare inconvenienti igienico-sanitari e l'incompatibilità con la prevalente funzione residenziale.*
2) *Nei singoli micro tessuti non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:*

   *f1) omissis*

   *f2) nel micro tessuto produttivo*
   - *Funzioni residenziali ad eccezione della residenza del custode e/o del proprietario per una Slp massima non superiore a 120 mq.*
   - *Funzioni commerciali*
   - *Funzioni commerciali assimilate: ad eccezione dell'artigianato di servizio alla famiglia, dell'artigianato di servizio all'auto, di una quota non eccedente il 30% della Slp complessiva destinata a terziario pertinenziale e/o commercio pertinenziale per la vendita diretta. In tale quota è ammessa, per i produttori di alimenti e bevande, una superficie fino a 75 mq per la somministrazione nel rispetto di quanto previsto dall'art. 44 comma 4.*
   - *Funzioni turistico-ricettive*

- *Funzioni agricole.*

*f3) omissis*

*f4) omissis*

# 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

## 8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

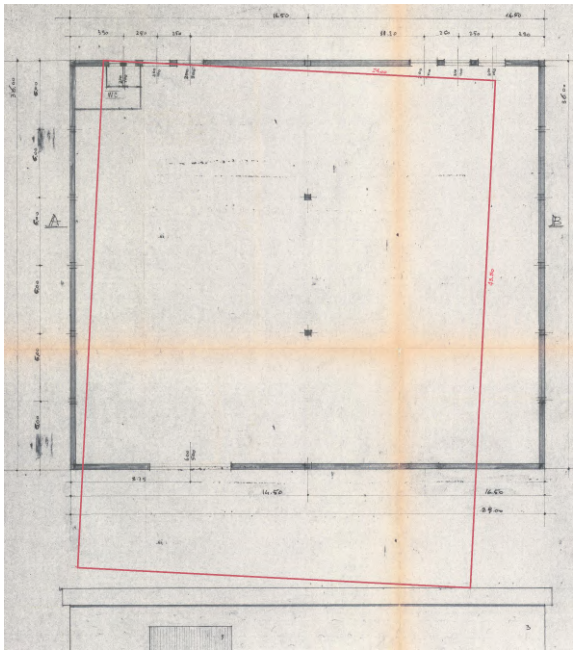
CRITICITÀ BASSA

CAPANNONE

È preliminarmente necessario precisare che nel fascicolo del titolo abilitativo originario (Licenza Edilizia n. 176/1975) è conservata un'unica planimetria, datata 1 agosto 1973, raffigurante un capannone pressoché quadrato (29 × 36 m), articolato in due campate con pilastri centrali e con altezza sotto trave di 5,80 m. Tale configurazione venne superata da una semplice nota comunale, in data 11/04/1975, con la quale *"Si approva la modifica al presente progetto indicata in rosso [omissis]"*, consistente in un mero perimetro rettangolare di 24 × 43,50 m che variava l'impronta a terra del fabbricato senza incidere sul volume assentito, rimanendo invariate superficie (29 × 36 = 1.044 $m^2$ = 24 × 43,5) ed altezza.

Nonostante la rilevanza delle modifiche apportate, non risultano consegnati ulteriori elaborati progettuali; ciò nondimeno, a fine lavori venne regolarmente rilasciata l'agibilità.

Da una siffatta situazione deriva l'assenza di un effettivo stato di progetto autorizzato cui rapportare la verifica di conformità dell'immobile, permanendo unicamente un'indicazione della consistenza, da considerarsi vincolante nei suoi valori massimi, essendo irragionevole ritenere che un manufatto con diversa forma e struttura potesse coincidere perfettamente con un perimetro tracciato a penna. Infatti, fatta eccezione per l'altezza sotto trave che appare pressoché conforme (5,70 m all'interno e 5,80 m rispetto all'esterno), l'immobile realizzato risulta più contenuto di circa 15 cm sul lato corto e addirittura di 1,25 m su quello lungo.

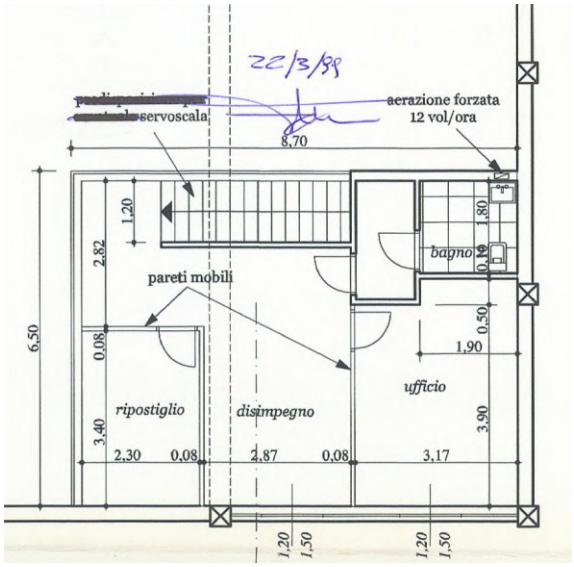


*Stralcio dell'unica tavola di progetto inerente il capannone allegata alla Licenza Edilizia n°176/1975 (in rosso la modifica approvata con nota comunale)*

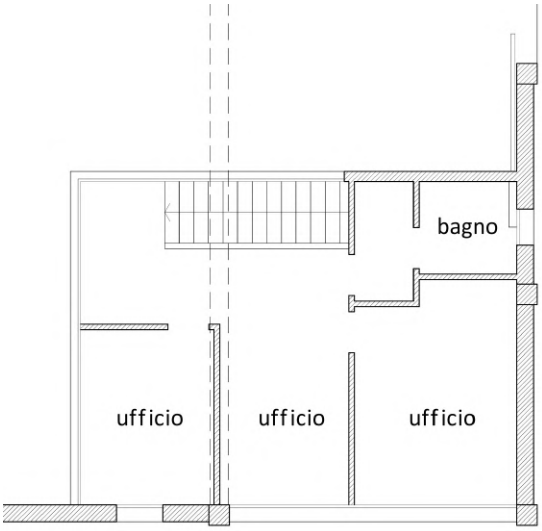
Tuttavia, alla luce delle premesse, si ritiene che tali variazioni – peraltro in diminuzione della consistenza – non integrino alcuna difformità.

Diversa è la situazione con riferimento ai successivi titoli abilitativi (DIA n. 800/1998 e Concessione Edilizia n. 93/1999), rispetto ai quali, limitatamente alla porzione oggetto d'intervento, si riscontrano alcuni lievi spostamenti delle partizioni interne – al piano terra all'interno dei servizi igienici e, al piano primo, tra i locali indicati in tavola come "ripostiglio" e "disimpegno" – e l'apertura di due ulteriori finestre, entrambe al piano primo – una, rivolta a Nord, a servizio del bagno e l'altra, orientata ad Est, a beneficio del suddetto "ripostiglio".

Le difformità sopra descritte possono essere regolarizzate con una SCIA in sanatoria, ai sensi dell'art. 36-bis, comma 5, lettera b) del DPR 380/2001, versando un'oblazione – determinata dal responsabile del procedimento – compresa tra 516 € e 5.164 €. Non potendo prevedere l'importo della sanzione, in via cautelativa si decurta dal valore del bene un importo di 2.000 € a titolo d'ipotetica oblazione, oltre ad ulteriori 1.500 € quale compenso per il tecnico che verrà incaricato di istruire la pratica.




*Piano primo: stralcio della tavola di progetto*




*Piano primo: stato di fatto rilevato in loco*

Infine si segnala che all'esterno dei prospetti Nord ed Ovest risultano installate delle tettoie. Quella addossata al lato Ovest andrebbe misurata puntualmente – poiché durante il sopralluogo non è stato possibile accedervi a causa del materiale depositato nel piazzale – ma è certo che la tettoia sul lato Nord presenta una sporgenza superiore al metro e mezzo, limite oltre il quale non può essere esclusa dal computo della superficie coperta che, come prevedeva l'atto di vincolo del 1975, non è incrementabile. Si applica pertanto un'ulteriore decurtazione di 1.500 € per gli interventi di rimozione e smaltimento di tali manufatti.

VILLINO

Rispetto all'ultimo progetto autorizzato (Concessione Edilizia n. 116/1979), l'impronta a terra del fabbricato appare invariata, mentre l'altezza alla gronda, rispetto alla quota stradale, è ridotta di circa 20 cm, un minor dimensionamento che non configura difformità ai sensi dell'art. 34-bis, comma 2-bis, del DPR 380/2001.

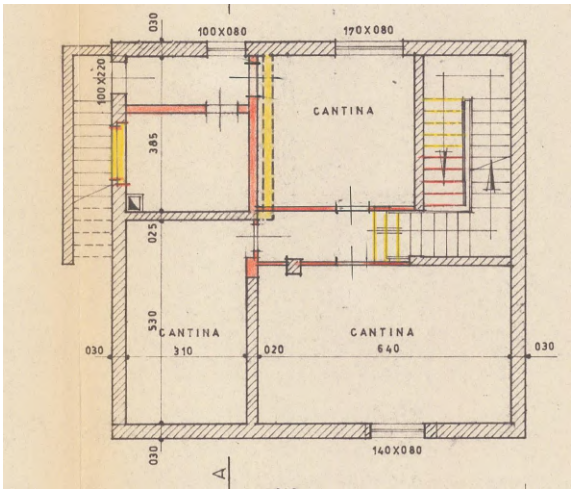
Le difformità da regolarizzare riguardano invece:

a tutti i piani:

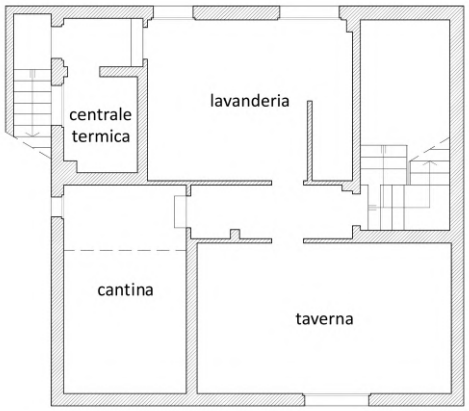
- scale con sviluppo differente e numero di alzate non conforme;

nel seminterrato:

- differente suddivisione interna dei locali, in particolare nell'attuale lavanderia che risulta ampliata a scapito dell'adiacente centrale termica; inoltre, all'interno della stessa, è stato realizzato un tavolato e sono stati installati i sanitari;
- cantina e centrale termica – incluso il disimpegno antistante – poste ad una quota di due alzate inferiore (verosimilmente per l'assenza del vespaio che il progetto prevedeva al di sotto dell'intero piano);
- inserimento di una finestra alta nella parete esterna della cantina;



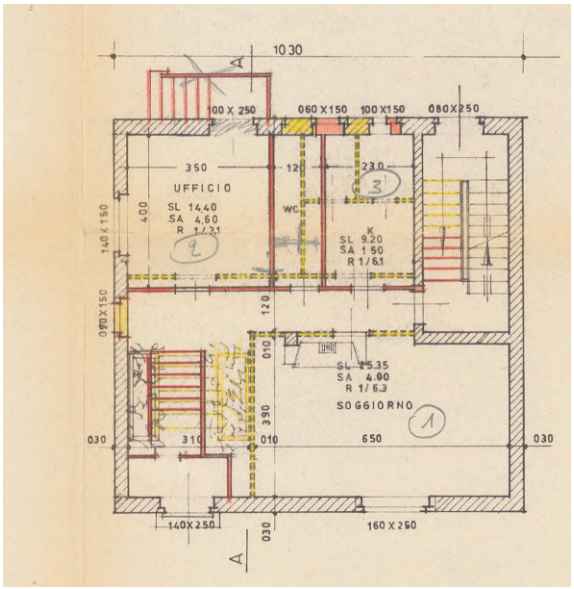

*Seminterrato: stralcio della tavola di progetto*



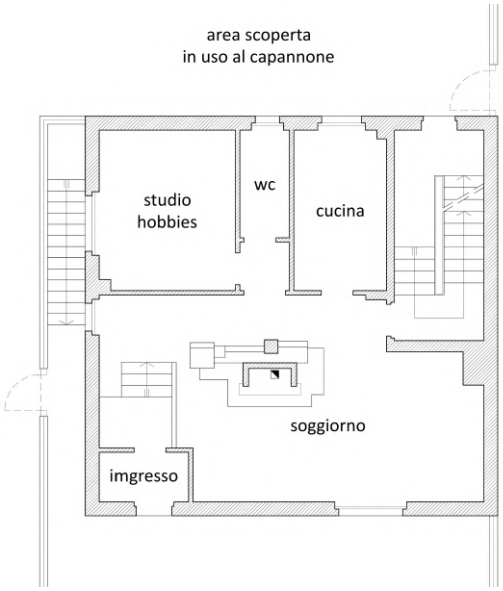

*Seminterrato: stato di fatto rilevato in loco*

al piano rialzato:

- realizzazione di un disimpegno antistante il bagno, con spostamento della porta d'accesso al locale che occupa l'angolo Nord-Ovest, indicato in progetto come "ufficio";
- porta esterna del predetto "ufficio" murata (o mai realizzata) ed assenza della scala che conduceva al piazzale del capannone;
- presenza di due scatolari – nel soggiorno e nella cucina – probabilmente realizzati a fini impiantistici (esalazioni e canne fumarie);



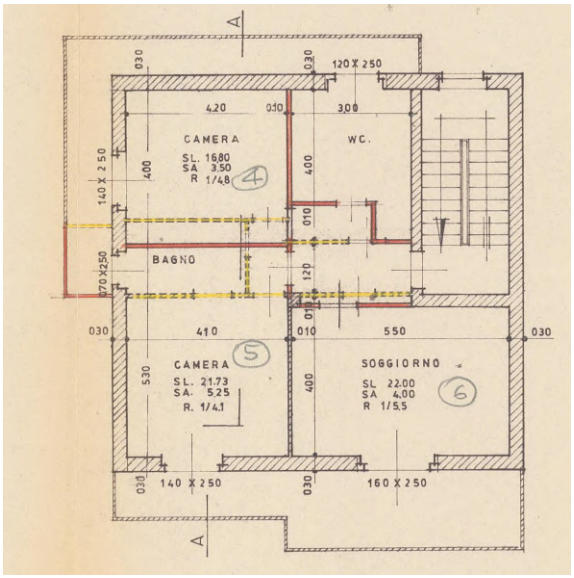

*Piano rialzato: stralcio della tavola di progetto*



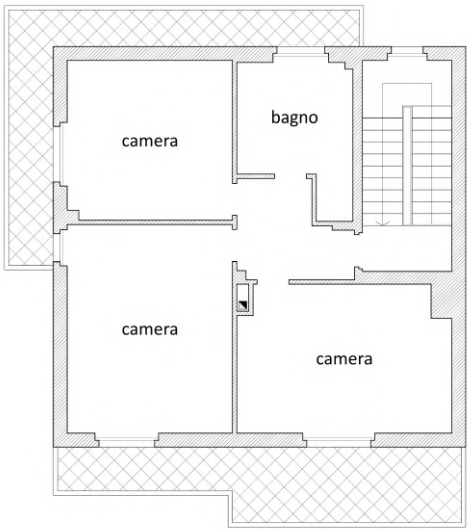

*Piano rialzato: stato di fatto rilevato in loco*

al piano primo:

- ripetizione degli scatolari presenti al piano rialzato, con l'aggiunta di un ulteriore – nella camera Sud-Est – verosimilmente destinato ad alloggiare la canna fumaria del sottostante caminetto.




*Piano primo: stralcio della tavola di progetto*




*Piano primo: stato di fatto rilevato in loco*

Come per il capannone, anche le difformità relative al villino possono essere regolarizzate con una SCIA in sanatoria. Mantenendo il medesimo approccio cautelativo, si decurta dal valore del bene un'ipotetica ammenda di 2.000 €, alla quale si aggiungono ulteriori 1.500 € per oneri tecnici.

**N.B.** Non si esclude che entrambi i fabbricati possano essere sanati con un'unica pratica; tuttavia, poiché il Comune potrebbe adottare un differente orientamento, in questa sede si considerano due pratiche distinte.

Gli immobili risultano **non conformi, ma regolarizzabili.**

Costi di regolarizzazione:

- SCIA in sanatoria per le difformità inerenti il capannone (ipotetica sanzione + pratica edilizia): 3.500 €
- Rimozione e smaltimento delle tettoie: 1.500 €
- SCIA in sanatoria per le difformità inerenti il villino (ipotetica sanzione + pratica edilizia): 3.500 €

### 8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ BASSA

A conclusione delle predette sanatorie sarà necessario richiedere anche l'aggiornamento delle schede catastali variate (esclusa cioè quella raffigurante la cabina elettrica sub. 702); trattandosi di immobili di una certa consistenza, il cui rilievo richiede un impegno significativo, si stima che tale adempimento possa comportare una spesa di almeno 1.500 €.

Si segnala inoltre un'ulteriore problematica riguardante i mappali 224, 236, 237 e 238.

Il mappale 224, che dovrebbe individuare l'area esterna di pertinenza del villino, non coincide con lo stato dei luoghi: infatti a Nord non esiste alcun distacco dal piazzale in uso al capannone, mentre a Ovest la recinzione si attesta ad un metro circa dalla facciata del fabbricato, anziché a circa 5 metri come rappresentato nell'estratto di mappa.

Inoltre non è chiaro il motivo per cui, con pratica del 12/03/1982, i mappali 236, 237 e 238 siano stati frazionati dall'originario 39 ed iscritti al Catasto Terreni, pur costituendo parte integrante, se non essenziale, del piazzale in uso al capannone, individuando l'unico accesso agevole per le operazioni di carico e scarico merci.

In conseguenza di quanto sopra, si ritiene che il mappale 224 andrebbe frazionato così da escludere le porzioni di fatto in uso al capannone, le quali – unitamente ai mappali 236, 237 e 238 – andrebbero fuse con l'odierno mappale 39 a costituire complessivamente l'ente urbano di pertinenza del capannone.

Per tali adempimenti s'introduce una decurtazione onnicomprensiva di 2.000 €

Gli immobili risultano **non conformi, ma regolarizzabili.**

Costi di regolarizzazione:

- Procedura DOCFA per aggiornamento delle schede catastali: 1.500 €
- Pratiche di frazionamento e fusione: 2.000 €

### 8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

Dai documenti agli atti è possibile ricostruire, con le dovute cautele, le complesse vicende che hanno interessato il lotto.

Il 5 maggio 1973 il Comune di Seregno adottava il primo Piano Regolatore Generale, avviandone il relativo iter di approvazione; pochi mesi dopo, il 6 agosto, l'allora proprietario del terreno presentava con notevole tempestività – circostanza dalla quale derivano le criticità relative all'atto di vincolo già esaminate al precedente paragrafo 4.1.3 – una richiesta di licenza per la realizzazione di un *"centro commerciale all'ingrosso e al dettaglio, palazzina uffici e abitazione custode"*.

È verosimile ipotizzare che la scelta di qualificare il capannone come struttura commerciale non rispondesse ad effettive esigenze imprenditoriali, bensì alla volontà di conformarsi tanto alla zonizzazione semintensiva allora vigente – ai sensi del Programma di Fabbricazione – quanto alla nuova classificazione adottata dal PRG in corso di approvazione (zona F1 priva di destinazione specifica), ritenendo che un centro commerciale potesse essere inquadrato come servizio d'interesse pubblico, interpretazione che veniva ratificata anche in sede di Commissione Edilizia (verbale n. 5, pag. 81, del 20/03/1974).

A conferma del fatto che la domanda di licenza fosse guidata da una mera opportunità edificatoria, da cogliere prima che eventuali variazioni al PRG ne riducessero le potenzialità, si osserva che l'intero compendio venne ceduto pochi anni dopo, quando i fabbricati erano ancora nelle prime fasi di costruzione, come attestato dalla scrittura privata del 24 marzo 1977 a rogito del notaio Pentangelo (repertorio n. 34003).

Con l'ingresso della nuova proprietà furono presentate due varianti riguardanti esclusivamente la palazzina uffici, con l'evidente obiettivo di trasformarla progressivamente in una vera e propria abitazione. Nell'ultima versione approvata (Concessione Edilizia n. 116/1979) rimaneva infatti un solo locale ad uso ufficio, dotato di un accesso indipendente (oggi rimosso o, più verosimilmente, mai realizzato) che si presume servisse a conservare – quantomeno formalmente – una parvenza di legame funzionale col capannone.

A conclusione dei lavori, nel 1981 veniva rilasciata l'agibilità per *"un capannone ad uso commerciale e casa d'abitazione"*. Nonostante la formulazione generica, si ritiene che detta "casa d'abitazione" fosse comunque autorizzata unicamente in qualità di pertinenza del capannone, poiché una residenza autonoma avrebbe integrato un illecito urbanistico, risultando del tutto ingiustificata all'interno di un comparto destinato ad attrezzature e servizi d'interesse pubblico.

Per quanto riguarda il capannone, si rileva che già nel 1982 la proprietà richiedeva di recuperare all'uso privato parte dell'area esterna alla recinzione – destinata a parcheggio pubblico in forza dell'atto di vincolo del 1975 – sostenendo che essa non avesse più alcuna utilità *"essendo il capannone un deposito di legname, non più un supermercato"*. Al di là dell'evidente paradosso, poiché la richiesta di modifica dei vincoli traeva origine da un utilizzo illegittimo avviato dalla stessa proprietà, tale dichiarazione conferma che il capannone ha sempre svolto una funzione produttiva e non quella commerciale di pubblico interesse per la quale era stato originariamente assentito.

L'attuale strumento urbanistico classifica l'area come produttiva; ne consegue che l'odierno utilizzo del bene risulta compatibile, a differenza dell'originaria destinazione commerciale non più ammessa; l'unico profilo da verificare riguarda la liceità del cambio d'uso, che molto probabilmente avvenne in assenza del necessario titolo. Ciò nondimeno, la sanzione prevista consisterebbe nel pagamento del doppio degli oneri di urbanizzazione i quali, nel caso di specie, risulterebbero negativi poiché gli oneri previsti per la destinazione produttiva sono di gran lunga inferiori a quelli richiesti per la destinazione commerciale. Inoltre il Comune non potrebbe dichiararsi ignaro della situazione in essere, considerato che già nelle pratiche edilizie di fine anni '90 l'immobile risultava qualificato come fabbricato per attività artigianale e che l'agibilità del 2005 veniva rilasciata per gli uffici ai piani terra e primo di un *"immobile produttivo sito in via Stelvio n. 9"*.

Alla luce di tali considerazioni, l'attuale destinazione d'uso deve ritenersi non sanzionabile. L'unico elemento critico riguarda la specifica attività oggi esercitata (carpenteria metallica), che il PGT vigente esclude tra quelle ammissibili in quanto classificata come "insalubre di 1ª classe" ai sensi del D.M. 05/09/1994. Ne consegue che, cessata l'attività attuale, un nuovo operatore non potrebbe insediarne una della medesima tipologia.

In sintesi:

- il capannone risulta edificato con un titolo che ne qualificava la destinazione come commerciale; la funzione produttiva si è nel tempo consolidata ed è oggi conforme alla disciplina urbanistica vigente senza residui profili sanzionatori;
- si ritiene che il villino debba essere considerato come una sorta di pertinenza accessoria del capannone, non essendo ammissibile nella zona – ora come allora – quale abitazione autonoma; la sua legittimità discende unicamente dal vincolo funzionale con il manufatto principale.

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

BENI IN SEREGNO VIA STELVIO N. 9

## CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

**capannone artigianale** a Seregno, via Stelvio n. 9, della superficie commerciale di **1.145 m²** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Capannone con annessi spogliatoi, servizi igienici ed uffici oltre all'esterna cabina elettrica ed alle aree scoperte pertinenziali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione vanta un'altezza libera sotto trave di 5,70 m.

Identificazione catastale:

- foglio 11, particella 39, sub. 701 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 9.626,76 Euro, indirizzo catastale: via Stelvio n. 9, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11, particella 39, sub. 702 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 123,95 Euro, indirizzo catastale: via Stelvio n. 9, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11, particella 236 (catasto terreni), qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie 220 m², reddito domenicale 1,36 Euro, reddito agrario 1,25 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11, particella 237 (catasto terreni), qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie 10 m², reddito domenicale 0,06 Euro, reddito agrario 0,06 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11, particella 238 (catasto terreni), qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie 15 m², reddito domenicale 0,09 Euro, reddito agrario 0,09 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze in un sol corpo da Nord in senso orario con riferimento al foglio 11: mappale 37, mappale 40, mappale 152, mappale 224 per due lati, mappale 231, mappale 38, mappale 260, mappale 331 per due lati.

L'intero edificio si sviluppa al solo piano terra ad eccezione del blocco servizi con cabina elettrica ed uffici che si sviluppa ai piani terra e primo. Immobile costruito a fine anni '70 con aggiunta del blocco servizi a fine anni '90.

*(a fianco)*
*Il capannone visto dall'angolo Sud-Est*

*(sotto da sinistra)*
*L'ingresso da Sud*
*Uno dei due portoni d'ingresso*

*(sopra) Vista dell'interno del capannone – (a destra) Il blocco servizi/uffici*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in una zona periferica a destinazione mista (residenziale ed artigianale); i più importanti centri limitrofi sono Desio (5 km), Meda e Giussano (6,5 km), Lissone (11 km) e Monza (13 km). La viabilità della zona consente la circolazione di furgonati e motrici, ma si ritiene improbabile che un bilico possa raggiungere l'ingresso della proprietà; è presente un discreto numero di parcheggi pubblici su strada. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

*(sopra) Vista aerea – (a destra) Ingresso a via Stelvio; sullo sfondo il capannone*

SERVIZI

| | |
|---|---|
| asilo nido | *ottimo* |
| scuola per l'infanzia | *ottimo* |
| scuola elementare | *ottimo* |
| scuola media inferiore | *ottimo* |
| farmacia | *nella media* |
| ospedale | *mediocre* |
| negozio al dettaglio | *mediocre* |
| supermercato | *nella media* |
| palestra | *nella media* |
| verde attrezzato | *nella media* |

COLLEGAMENTI

| | |
|---|---|
| autobus a 500 m (linee z231 – z233 – D160) | *nella media* |
| ferrovia a 2 km (Stazione di Seregno) | *al di sopra della media* |
| superstrada a 2,5 km (SS36 Milano-Lecco) | *buono* |
| superstrada a 6 km (SS35 Milano-Lentate sul Seveso) | *al di sopra della media* |
| autostrada a 12 km (A36 Pedemontana) | *al di sopra della media* |
| tangenziale a 12 km (A52 Tangenziale Nord) | *al di sopra della media* |
| aeroporti a 29 km (Linate), 46 km (Malpensa) e 54 km (Orio) | *nella media* |

QUALITÀ E RATING INTERNO DELL'IMMOBILE

| | |
|---|---|
| stato di manutenzione | *nella media* |
| luminosità | *mediocre* |

| | |
|---|---|
| qualità degli impianti | *nella media* |
| qualità dei servizi | *mediocre* |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

In zona periferica del Comune di Seregno, all'interno di un quartiere a destinazione mista (residenziale e artigianale), capannone di ampia metratura con area scoperta pertinenziale.

L'immobile è costituito da un grande open space lungo circa 42 metri e largo poco più di 23. L'altezza interna sotto trave è di 5,70 metri (assenza di carroponte), mentre i due portoni d'ingresso, ricavati nei contrapposti lati Nord e Sud, vantano una luce netta di 6 × 4 metri.

Nell'angolo Nord-Est è stato realizzato un blocco servizi che comprende, al piano terra, un piccolo spogliatoio con due bagni; da qui si accede anche al locale tecnico con cabina di trasformazione elettrica. Invece, la cabina elettrica vera e propria (sub. 702), in uso al fornitore, è accessibile solamente dall'esterno della proprietà. Infine, una scala interna conduce ai locali soprastanti destinati ad uffici e servita da un ulteriore piccolo bagno.

Il manufatto è stato realizzato con una struttura portante in cemento armato, costituita da pilastri e travi a doppia pendenza, tamponamenti perimetrali in laterizi e copertura in tegoli prefabbricati, sui quali è stato posato il manto di copertura in lastre ondulate di fibrocemento.

**N.B.** La scarsa pendenza della copertura non consente di stabilire, mediante una semplice verifica visiva da terra, se essa sia stata oggetto di qualche intervento: per poterla osservare adeguatamente occorre infatti allontanarsi molto dal manufatto e, da tale distanza, non è più distinguibile l'eventuale presenza di una sovracopertura. In ogni caso, agli atti non risulta depositata alcuna pratica edilizia per opere di manutenzione straordinaria della copertura; pertanto, quand'anche fosse stato eseguito un intervento, non sarebbe possibile determinarne con certezza la natura. In ogni caso, pur ammettendo che fosse stato realizzato un vero e proprio incapsulamento del manto preesistente, ciò non eliminerebbe le criticità, poiché la permanenza in sito di materiale contenente amianto comporterebbe l'obbligo di controlli periodici atti a verificarne lo stato di conservazione. Al contrario, la rimozione e sostituzione della copertura rappresenta l'unica soluzione definitiva. Pertanto, in calce al procedimento di stima del valore commerciale del bene, s'introduce una decurtazione forfettaria di 20.000 €, riferita esclusivamente ai costi di rimozione e smaltimento del manto esistente. Non vengono invece scontati i costi relativi alla posa della nuova copertura, poiché si considera tale intervento una miglioria rispetto all'attuale stato di conservazione del manufatto.

Dal punto di vista impiantistico, l'immobile è risultato completamente funzionante; tuttavia, agli atti non sono reperibili le dichiarazioni di conformità delle varie reti impiantistiche, ad eccezione degli impianti elettrico e di riscaldamento del blocco servizi/uffici realizzato alla fine degli anni '90. Si consiglia pertanto di sottoporre le diverse reti alla verifica di tecnici qualificati prima del loro utilizzo.

Delle Componenti Edilizie

| | |
|---|---|
| *portoni di ingresso:* in metallo a scorrimento orizzontale (apertura di 6 × 4 m) | *nella media* |
| *pareti esterne:* tamponamenti in laterizi senza coibentazione | *nella media* |
| *pareti interne:* nel blocco servizi/uffici le pareti verso il capannone e la cabina elettrica sono in blocchetti di calcestruzzo portanti; i divisori interni sono invece in laterizi forati | *nella media* |
| *infissi esterni:* finestre con telaio metallico e vetro singolo; finestre in alluminio con vetrocamera negli uffici | *nella media* |
| *protezioni infissi esterni (servizi igienici):* inferriate | *nella media* |
| *infissi interni:* porte a battente in lamiera zincata nel capannone; in legno tamburato negli uffici | *nella media* |
| *pavimentazione interna:* pavimento industriale in battuto di cemento; nel blocco servizi/uffici in piastrelle di ceramica | *nella media* |

*pavimentazione esterna:* in battuto di cemento — *nella media*

*rivestimento interno:* posto nei bagni e realizzato con piastrelle in ceramica — *nella media*

*manto di copertura:* pannelli ondulati in fibrocemento — *nella media*

Delle Strutture

*pilastri:* in cemento armato — *nella media*

*travi:* a doppia pendenza in cemento armato — *nella media*

*copertura:* tegoli prefabbricati — *nella media*

*scale interne:* a rampa rettilinea in laterocemento con rivestimento in pietra naturale — *nella media*

Degli Impianti

*elettrico (capannone):* a vista con tensione di 380V; impianto da revisionare — *nella media*

*elettrico (blocco servizi/uffici):* sottotraccia; dichiarazione di conformità del 04/01/2000

*gas metano:* tubazioni a vista; impianto da revisionare — *nella media*

*idrico:* sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale; impianto da revisionare — *nella media*

*termico (capannone):* generatori d'aria calda pensili a combustione diretta; impianto da revisionare — *nella media*

*termico (blocco servizi/uffici):* generazione da caldaia murale a gas e diffusione a mezzo di termosifoni in alluminio; dichiarazione di conformità del 03/01/2000 — *nella media*

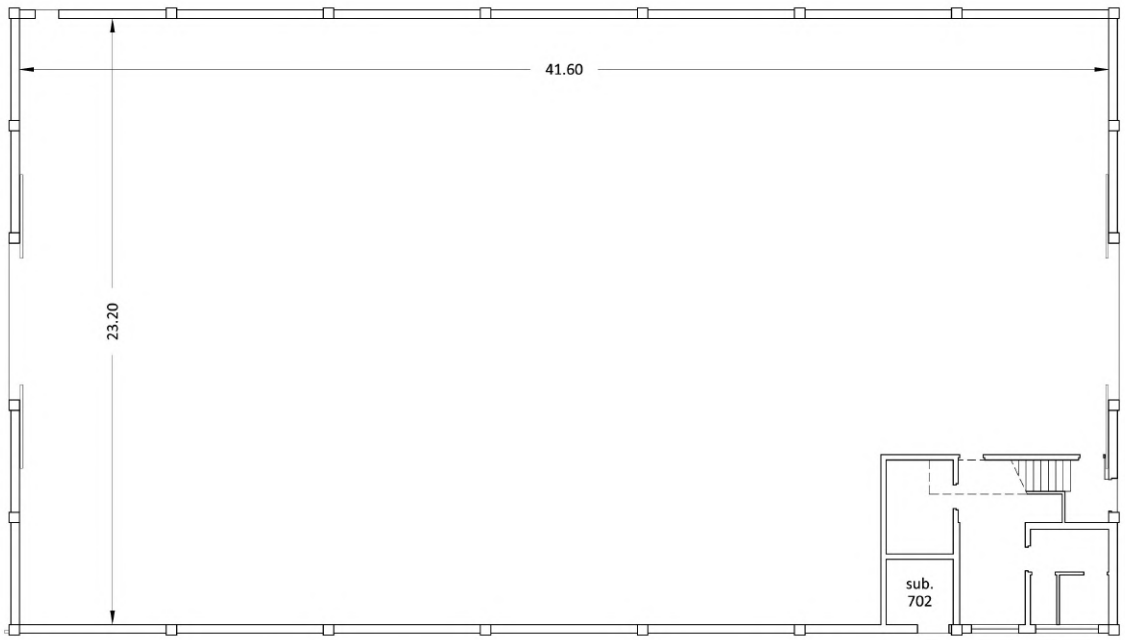
CONSISTENZA

Criterio di misurazione: *Superficie esterna lorda*

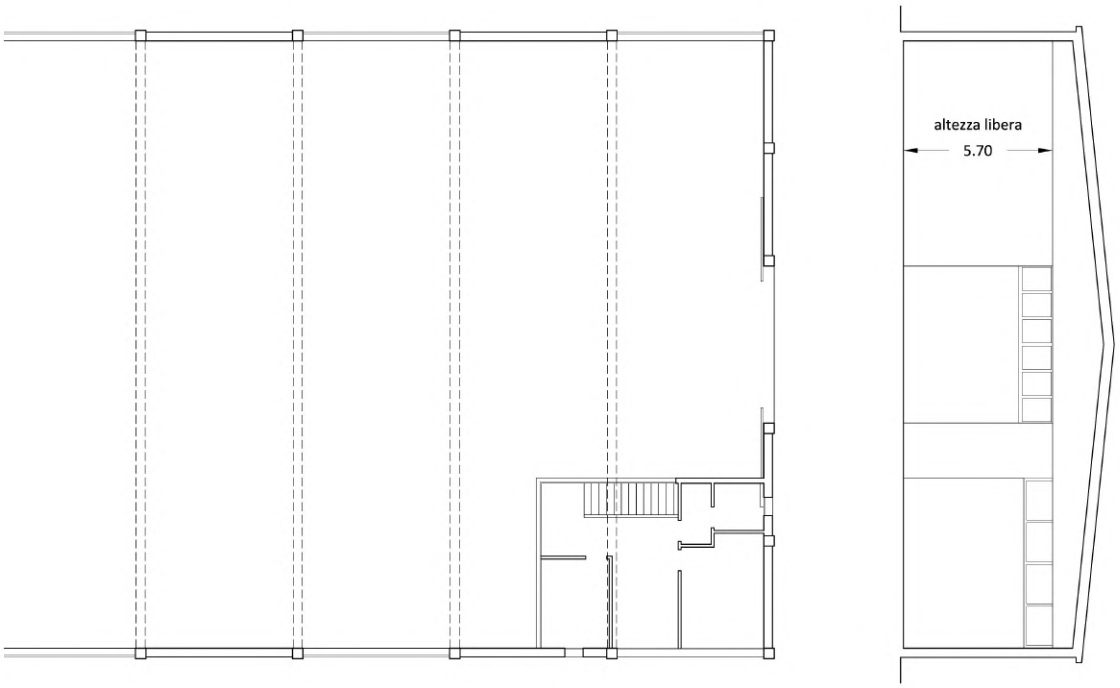
Criterio di calcolo della consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| **Descrizione** | **consistenza** | | **indice** | | **commerciale** |
|---|---|---|---|---|---|
| PIANO TERRA | | | | | |
| Ingresso pedonale (3,6 $m^2$ netti) | 5,00 | × | 100% | = | 5,00 |
| Capannone (909 $m^2$ netti) | 948,00 | × | 100% | = | 948,00 |
| Spogliatoi (16,3 $m^2$ netti) | 18,90 | × | 100% | = | 18,90 |
| Servizi igienici (10,4 $m^2$ netti) | 14,00 | × | 100% | = | 14,00 |
| Locale tecnico (9,2 $m^2$ netti) | 10,50 | × | 100% | = | 10,50 |
| Cabina elettrica al sub. 702 | 8,00 | × | 25% | = | 2,00 |
| Vano scala (una tantum per entrambi i piani) | 7,30 | × | 100% | = | 7,30 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| PIANO PRIMO | | | | | |
| Disimpegno uffici (11,5 m$^2$ netti) | 12,50 | × | 100% | = | 12,50 |
| Ufficio 1 (8,9 m$^2$ netti) | 10,50 | × | 100% | = | 10,50 |
| Ufficio 2 (7,2 m$^2$ netti) | 8,40 | × | 100% | = | 8,40 |
| Ufficio 3 (13,2 m$^2$ netti) | 16,30 | × | 100% | = | 16,30 |
| Bagno + antibagno (6,1 m$^2$ netti) | 7,60 | × | 100% | = | 7,60 |
| AREE SCOPERTE | | | | | |
| Mappale 39 (esclusa l'area edificata e la porzione esterna alla recinzione ceduta a parcheggi e strada pubblica) | 649,00 | × | 10% | = | 64,90 |
| Mappale 236 (al netto della superficie esterna alla recinzione occupata dalla strada pubblica) | 116,00 | × | 10% | = | 11,60 |
| Mappale 237 | 10,00 | × | 10% | = | 1,00 |
| Mappale 238 (al netto della superficie esterna alla recinzione occupata dalla strada pubblica) | 12,00 | × | 10% | = | 1,20 |
| Mappale 224 (porzione esterna alla cinta del villino ed annessa al capannone, al netto della superficie occupata dalla strada pubblica) | 60,00 | × | 10% | = | 6,00 |
| arrotondamento | - 0,70 | × | 100% | = | - 0,70 |
| **TOTALE** | **1.913,30** | | | | **1.145,00** |




*Lo stato di fatto rilevato in loco: piano terra*




*Lo stato di fatto rilevato in loco: stralcio del piano primo e sezione tipo*

**VALUTAZIONE**

DEFINIZIONI

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE

COMPARATIVO 1

Tipo di fonte: annuncio immobiliare

Fonte informazione: immobiliare.it

Indirizzo: Cabiate, via Da Vinci n. 59

Superfici (ricostruite da quanto dichiarato nell'annuncio, verificato su mappe catastali e viste aeree):

piano terra: 740 $m^2$

piano primo: 120 $m^2$ ca.

interrato: 740 $m^2$

area scoperta: 1.365 $m^2$

superficie commerciale: 740 + 120 + (740 × 0,5) + (1.365 × 0,1) = 1.367 $m^2$

Prezzo richiesto: 1.050.000 € pari a 768,10 €/$m^2$

Sconto di trattativa: 15%

Prezzo: 892.500 € pari a 652,89 €/$m^2$

COMPARATIVO 2

Tipo di fonte: annuncio immobiliare

Fonte informazione: immobiliare.it

Indirizzo: Seregno, via Luvoni n. 16

Superfici (ricostruite da quanto dichiarato nell'annuncio, verificato sulle mappe catastali e dalle viste aeree):

piano terra: 900 $m^2$

area scoperta in comune con altra proprietà: 1.600 m²

superficie commerciale: 900 + (1.600 × 0,5 × 0,05) = 940 m²

Prezzo richiesto: 550.000 € pari a 585,11 €/m²

Sconto di trattativa: 15%

Prezzo: 467.500 € pari a 497,34 €/m²

COMPARATIVO 3

Tipo di fonte: annuncio immobiliare

Fonte informazione: immobiliare.it

Indirizzo: Meda, via Carnia n. 6

Superfici (ricostruite da quanto dichiarato nell'annuncio, verificato sulle mappe catastali e dalle viste aeree):

piano terra: 712 m²

piano primo: 101 m²

interrato: 680 m²

area scoperta: 600 m²

superficie commerciale: 712 + 101 + (680 × 0,5) + (600 × 0,1) = 1.213 m²

Prezzo richiesto: 595.000 € pari a 490,52 €/m²

Sconto di trattativa: 15%

Prezzo: 505.750 € pari a 416,94 €/m²

COMPARATIVO 4

Tipo di fonte: annuncio immobiliare

Fonte informazione: immobiliare.it

Indirizzo: Seregno, via Ticino n. 33

Superfici (ricostruite da quanto dichiarato nell'annuncio, verificato sulle mappe catastali e dalle viste aeree):

piano terra: 490 m²

piano primo: 490 m²

area scoperta: 200 m²

superficie commerciale: 490 + 490 + (200 × 0,1) = 1.000 m²

Prezzo richiesto: 500.000 € pari a 500,00 €/m²

Sconto di trattativa: 15%

Prezzo: 425.000 € pari a 425,00 €/m²

SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE

È stata svolta un'analisi degli annunci di vendita relativi a capannoni di dimensioni medio-grandi situati entro un raggio di circa due chilometri dal bene in esame. Trattandosi di immobili caratterizzati da una commercializzazione non immediata, ai prezzi richiesti è stato applicato uno sconto di trattativa del 15%.

Sulla base dei valori OMI si equiparano i differenti contesti immobiliari.

| | **SUBJECT** | **COMP. 1** | **COMP. 2** | **COMP. 3** | **COMP. 4** |
|---|---|---|---|---|---|
| Ubicazione | Seregno, via Stelvio | Cabiate, via Da Vinci | Seregno, via Luvoni | Meda, via Carnia | Seregno, via Ticino |
| Valori OMI (€/m²) | 450 - 650 | 450 - 800 | 450 - 650 | 400 - 600 | 450 - 650 |
| Media (€/m²) | 550 | 625 | 550 | 500 | 550 |
| Rapporto | 1,00 | 0,88 | 1,00 | 1,10 | 1,00 |
| Correzione | – | *892.500 × 0,88* | *467.500 × 1,00* | *505.750 × 1,10* | *425.000 × 1,00* |
| PREZZI (€) | – | **785.400** | **467.500** | **556.325** | **425.000** |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Prezzo unitario (€/m²) | – | 574,54 | 497,34 | 458,64 | 425,00 |

Utilizzando il prezzo unitario minore si ragguagliano le differenti consistenze.

| | SUBJECT | COMP. 1 | COMP. 2 | COMP. 3 | COMP. 4 |
|---|---|---|---|---|---|
| Superficie (m²) | 1.145 | 1.365 | 940 | 1.213 | 1.000 |
| Ragguaglio | – | *(1.145 – 1.365) × 425,00* | *(1.145 – 940) × 425,00* | *(1.145 – 1.213) × 425,00* | *(1.145 – 1.000) × 425,00* |
| | – | - 93.500 | 87.125 | - 28.900 | 61.625 |
| Correzione | – | *785.400 – 93.500* | *467.500 + 87.125* | *556.325 – 28.900* | *425.000 + 61.625* |
| PREZZI (€) | – | – – ~~691.900~~ – – | **554.625** | **527.425** | – – ~~486.625~~ – – |

Si scartano i prezzi dei comparativi 1 e 4 perché troppo distanti dalla media, l'uno in eccesso e l'altro in difetto; operando una media tra i rimanenti due prezzi si stima il valore del bene in:
(554.625 + 527.425) / 2 = 541.025

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **541.025,00**

Divergenza: 4,90% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale: 1.145,00 × 472,51 = **541.025,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE

| **descrizione** | **importo** |
|---|---|
| decurtazione forfettaria per la sola rimozione con smaltimento del manto di copertura in fibrocemento | - 20.000,00 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 della piena proprietà): **521.025,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **521.025,00**

BENI IN SEREGNO VIA STELVIO N. 9

## VILLINO

DI CUI AL PUNTO B

**villino** a Seregno, via Stelvio n. 9, della superficie commerciale di **255 m²** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Abitazione con sviluppo ai piani seminterrato, rialzato e primo oltre a due balconi e all'esterno giardino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione vanta ad ogni piano un'altezza interna di circa 3 m.

Identificazione catastale:

- foglio 11, particella 224 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita 1.031,62 Euro, indirizzo catastale: via Stelvio n. 9, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze in un sol corpo da Nord in senso orario con riferimento al foglio 11: mappale 39, mappale 152, mappale 231, mappale 238, mappale 237.

L'intero edificio sviluppa tre piani, dei quali due fuori terra ed uno seminterrato. Immobile costruito a fine anni '70.

*(a fianco)*
*Il villino visto dall'angolo Nord-Est*

*(sotto da sinistra)*
*La facciata verso Sud*
*Vista dall'angolo Sud-Ovest*

*Il piccolo giardino all'ingresso della proprietà*

*L'affaccio sull'adiacente capannone*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in una zona periferica a destinazione mista (residenziale ed artigianale); i più importanti centri limitrofi sono Desio (5 km), Meda e Giussano (6,5 km), Lissone (11 km) e Monza (13 km). Il traffico veicolare nella via è prettamente di natura locale; è presente un discreto numero di parcheggi pubblici su strada. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

*(sopra) Vista aerea – (a destra) Via Stelvio*

SERVIZI

| | |
|---|---|
| asilo nido | *ottimo* |
| scuola per l'infanzia | *ottimo* |
| scuola elementare | *ottimo* |
| scuola media inferiore | *ottimo* |
| farmacia | *nella media* |
| ospedale | *mediocre* |
| negozio al dettaglio | *mediocre* |
| supermercato | *nella media* |
| palestra | *nella media* |
| verde attrezzato | *nella media* |

COLLEGAMENTI

| | |
|---|---|
| autobus a 500 m (linee z231 – z233 – D160) | *nella media* |
| ferrovia a 2 km (Stazione di Seregno) | *al di sopra della media* |
| superstrada a 2,5 km (SS36 Milano-Lecco) | *buono* |
| superstrada a 6 km (SS35 Milano-Lentate sul Seveso) | *al di sopra della media* |
| autostrada a 12 km (A36 Pedemontana) | *al di sopra della media* |
| tangenziale a 12 km (A52 Tangenziale Nord) | *al di sopra della media* |
| aeroporti a 29 km (Linate), 46 km (Malpensa) e 54 km (Orio) | *nella media* |

QUALITÀ E RATING INTERNO DELL'IMMOBILE

| | |
|---|---|
| esposizione | *nella media* |
| panoramicità | *mediocre* |
| stato di manutenzione | *nella media* |
| luminosità | *al di sotto della media* |
| qualità degli impianti | *nella media* |
| qualità dei servizi | *nella media* |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

In zona periferica del Comune di Seregno, all'interno di un quartiere a destinazione mista (residenziale ed artigianale), villino con sviluppo ai piani seminterrato, rialzato e primo, tra loro collegati da un vano scala interno.

Dall'ingresso pedonale, posto sul lato Sud della proprietà, si attraversa un piccolo giardino e si accede a un vano d'ingresso che immette nel soggiorno, al centro del quale è stato collocato un ampio ed elaborato camino. La cucina risulta direttamente comunicante con il soggiorno, mentre un piccolo disimpegno distribuisce il servizio igienico ed una stanza originariamente autorizzata come ufficio.

Al piano primo trovano posto tre camere da letto, il bagno padronale e due balconi: uno con affaccio a Sud e l'altro, ad angolo, rivolto ad Ovest e a Nord verso il capannone. Nel seminterrato sono stati ricavati una taverna (utilizzata come palestra), una lavanderia/stireria, la cantina vera e propria e la centrale termica.

Al momento del sopralluogo il bene è apparso in discrete condizioni manutentive. Anche dal punto di vista impiantistico l'immobile è sembrato completamente funzionante; tuttavia, in mancanza delle certificazioni attestanti la conformità delle varie reti, si consiglia di sottoporle al controllo di tecnici qualificati prima della loro messa in esercizio.

Delle Componenti Edilizie

| | |
|---|---|
| *cancelletto d'ingresso pedonale:* in metallo ad anta battente | *nella media* |
| *pareti esterne:* muri in cemento armato nel seminterrato ed in laterizi ai piani abitati; assenza coibentazione | *nella media* |
| *infissi esterni (piani abitati):* finestre e porte finestre a battenti in legno con vetrocamera 4/6/4 | *al di sotto della media* |
| *infissi esterni (seminterrato):* finestre in alluminio con vetro singolo | *nella media* |
| *protezioni infissi esterni (piani abitati):* persiane a battenti in legno | *al di sotto della media* |
| *infissi interni:* porte a battente in legno tamburato | *nella media* |
| *pavimentazione interna:* piastrelle in ceramica e parquet nelle camere | *al di sotto della media* |

*pavimentazione esterna:* camminamenti in beola — *nella media*

*rivestimento interno:* posto in cucina e nei bagni e realizzato con piastrelle in ceramica — *nella media*

*manto di copertura:* tegole in cotto — *nella media*

Delle Strutture

*scala interna:* in laterocemento con rivestimento e corrimano in legno — *nella media*

*balconi:* solette in laterocemento con pavimentazioni in gres e parapetti in muratura — *al di sotto della media*

Degli Impianti

*elettrico:* sottotraccia con tensione di 220V; impianto da revisionare

*gas metano:* impianto da revisionare

*idrico:* sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale; impianto da revisionare

*termico:* impianto autonomo con caldaia a gas installata nella centrale termica nel seminterrato e diffusione a mezzo di termosifoni in ghisa; impianto da revisionare

*raffrescamento:* pompe di calore ad alimentazione elettrica con diffusori split nelle camere da letto; impianto da revisionare

CONSISTENZA

Criterio di misurazione: *Superficie esterna lorda*

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

| **Descrizione** | **consistenza** | | **indice** | | **commerciale** |
|---|---|---|---|---|---|
| PIANO INTERRATO | | | | | |
| Ripostiglio sottoscala (7,6 m² netti) | 10,10 | × | 50% | = | 5,05 |
| Corridoio di distribuzione (5,4 m² netti) | 6,20 | × | 50% | = | 3,10 |
| Taverna (24,1 m² netti) | 28,60 | × | 50% | = | 14,30 |
| Cantina (16,1 m² netti) | 19,90 | × | 50% | = | 9,95 |
| Lavanderia (20,5 m² netti) | 23,80 | × | 50% | = | 11,90 |
| Ingresso dall'esterno (2,4 m² netti) | 3,90 | × | 25% | = | 0,98 |
| Locale caldaia (4,4 m² netti) | 6,10 | × | 25% | = | 1,53 |
| Vano scala (una tantum per tutti i piani) | 15,60 | × | 100% | = | 15,60 |
| PIANO TERRA | | | | | |
| Ingresso dal giardino (2,8 m² netti) | 4,40 | × | 100% | = | 4,40 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Soggiorno (43 m² netti) | 50,00 | × | 100% | = | 50,00 |
| Cucina (9,4 m² netti) | 11,10 | × | 100% | = | 11,10 |
| Disimpegno (1,5 m² netti) | 1,80 | × | 100% | = | 1,80 |
| Bagno (3,4 m² netti) | 4,20 | × | 100% | = | 4,20 |
| Studio/hobbies (13,7 m² netti) | 17,00 | × | 100% | = | 17,00 |
| PIANO PRIMO | | | | | |
| Disimpegno (6,1 m² netti) | 6,90 | × | 100% | = | 6,90 |
| Camera Sud-Est (19,4 m² netti) | 24,40 | × | 100% | = | 24,40 |
| Camera Sud-Ovest (21,7 m² netti) | 25,60 | × | 100% | = | 25,60 |
| Balcone Sud (15,7 m² netti) | 17,30 | × | 30% | = | 5,19 |
| Camera Nord-Ovest (16,5 m² netti) | 20,10 | × | 100% | = | 20,10 |
| Bagno (9,2 m² netti) | 11,40 | × | 100% | = | 11,40 |
| Balcone Nord-Ovest (14,3 m² netti) | 16,20 | × | 30% | = | 4,86 |
| Sup. balconi eccedenti i 25 m² | 8,50 | × | - 20% | = | - 1,70 |
| AREA SCOPERTA | | | | | |
| Mappale 224 (esclusa la porzione esterna alla cinta ed inglobata nel piazzale del capannone) | 71,00 | × | 10% | = | 7,10 |
| arrotondamento | 0,24 | × | 100% | = | 0,24 |
| **TOTALE** | **387,34** | | | | **255,00** |

## VALUTAZIONE

### DEFINIZIONI

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE

#### COMPARATIVO 1

Tipo di fonte: annuncio immobiliare

Fonte informazione: immobiliare.it – casa.it

Indirizzo: Seregno, via Dell'Oca n. 38

Superfici (come da visure e mappe catastali):

- abitazione: 164 m²
- box: 61 m²
- area scoperta: 600 m² ca.
- superficie commerciale: 164 + (61 × 0,5) + (600 × 0,1) = 255 m²

Prezzo richiesto: 480.000 € pari a 1.882,35 €/m²

Sconto di trattativa ipotizzabile: 15%
Prezzo: 408.000 € pari a 1.600,00 €/m²

COMPARATIVO 2
Tipo di fonte: annuncio immobiliare
Fonte informazione: immobiliare.it – casa.it
Indirizzo: Seregno, via Monte Barro n. 16
Superfici (come da visure e mappe catastali):
abitazione: 209 m²
area scoperta: 480 m² ca.
superficie commerciale: 209 + (480 × 0,1) = 257 m²
Prezzo richiesto: 500.000 € pari a 1.945,53 €/m²
Sconto di trattativa ipotizzabile: 15%
Prezzo: 425.000 € pari a 1.653,70 €/m²

COMPARATIVO 3
Tipo di fonte: annuncio immobiliare
Fonte informazione: immobiliare.it – casa.it
Indirizzo: Seregno, via G. Verdi n. 245
Superfici (come da visure e mappe catastali):
abitazione: 203 m²
area scoperta: 200 m² ca.
superficie commerciale: 203 + (200 × 0,1) = 223 m²
Prezzo richiesto: 395.000 € pari a 1.771,30 €/m²
Sconto di trattativa ipotizzabile: 15%
Prezzo: 335.750 € pari a 1.505,61 €/m²

COMPARATIVO 4
Tipo di fonte: annuncio immobiliare
Fonte informazione: immobiliare.it – casa.it
Indirizzo: Verano B.za, via Comasina n. 147
Superfici (come da visure e mappe catastali):
abitazione: 262 m²
box: 39 m²
area scoperta: 150 m² ca.
superficie commerciale: 262 + (39 × 0,5) + (150 × 0,1) = 297 m²
Prezzo richiesto: 510.000 € pari a 1.717,17 €/m²
Sconto di trattativa ipotizzabile: 15%
Prezzo: 433.500 € pari a 1.459,60 €/m²

SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE

È stata effettuata un'indagine sugli annunci di vendita relativi a villini di vecchia edificazione situati entro un raggio di circa due chilometri dal bene in oggetto. Considerata la non agevole commerciabilità di tali immobili, ai prezzi richiesti è stato applicato uno sconto di trattativa del 15%.

Sulla base dei valori OMI, si ammortizzano i differenti contesti immobiliari al fine di renderli tra loro comparabili.

| | SUBJECT | COMP. 1 | COMP. 2 | COMP. 3 | COMP. 4 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ubicazione | Seregno, via Stelvio | Seregno, via Dell'Oca | Seregno, via Monte Barro | Seregno, via G. Verdi | Verano B.za, via Comasina |
| Valori OMI (€/m²) | 1.450 - 2.050 | 1.450 - 2.050 | 1.450 - 2.050 | 1.450 - 2.050 | 1.300 - 1.500 |
| Media (€/m²) | 1.750 | 1.750 | 1.750 | 1.750 | 1.400 |
| Rapporto | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,25 |
| Correzione | – | *408.000 × 1,00* | *425.000 × 1,00* | *335.750 × 1,00* | *433.500 × 1,25* |
| PREZZI (€) | – | **408.000** | **425.000** | **335.750** | **541.875** |
| Prezzo unitario (€/m²) | – | 1.600,00 | 1.653,70 | 1.505,61 | 1.824,50 |

Utilizzando il prezzo unitario minore si ragguagliano le differenti consistenze.

| | SUBJECT | COMP. 1 | COMP. 2 | COMP. 3 | COMP. 4 |
|---|---|---|---|---|---|
| Superficie (m²) | 255 | 255 | 257 | 223 | 297 |
| Ragguaglio | – | *(255 – 255) × 1.505,61* | *(255 – 257) × 1.505,61* | *(255 – 223) × 1.505,61* | *(255 – 297) × 1.505,61* |
| | – | 0 | - 3.011 | 48.180 | - 63.236 |
| Correzione | – | *408.000 + 0* | *425.000 – 3.011* | *335.750 + 48.180* | *541.875 – 63.236* |
| PREZZI (€) | – | **408.000** | **421.989** | **383.930** | **478.639** |

Si valuta infine il differente stato manutentivo; stimando che la completa ristrutturazione interna di un villino di circa 200 m², oltre pertinenze, comporti una spesa di almeno 150.000 €, s'introduce una classificazione qualitativa in sei voci (da "scarso" = 0, completamente da ristrutturare, a "buono" = 5, in buone condizioni e/o recentemente ristrutturato) prevedendo una correzione del valore di 30.000 € per ogni differenza di classe.

| | SUBJECT | COMP. 1 | COMP. 2 | COMP. 3 | COMP. 4 |
|---|---|---|---|---|---|
| Stato manutentivo | 2 | 3 | 2 | 2 | 5 |
| Ragguaglio | – | *(2 – 3) × 30.000* | *(2 – 2) × 30.000* | *(2 – 2) × 30.000* | *(2 – 5) × 30.000* |
| | – | - 30.000 | 0 | 0 | - 90.000 |
| Correzione | – | *408.000 – 30.000* | *421.989 + 0* | *383.930 + 0* | *478.639 – 90.000* |
| PREZZI (€) | – | **378.000** | – –~~421.989~~ – – | **383.930** | **388.639** |

Scartando il prezzo del comparativo 2, perché troppo elevato rispetto agli altri, si opera una media tra i rimanenti tre prezzi, stimando il valore del bene in:
(378.000 + 383.930 + 388.639) / 3 = 383.523

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **383.523,00**

Divergenza: 2,74% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Il valore così stimato rappresenterebbe quello dell'immobile qualora fosse una vera e propria abitazione a sé stante. Tuttavia occorre considerare il particolare contesto immobiliare in cui è inserito: l'estrema vicinanza del capannone – distante appena dieci metri – determina infatti una relazione funzionale tale da qualificare il villino come pertinenza del fabbricato produttivo, condizione che non verrebbe meno neppure se i due manufatti fossero separati fisicamente con una recinzione (attualmente assente sul lato Nord e posta a poco più di un metro dall'abitazione sul lato Ovest), soluzione che andrebbe a compromettere l'accesso e la fruibilità della parte produttiva a fronte di dubbi benefici per quella abitativa.

Tale situazione genera un unicum difficilmente classificabile: il fabbricato non può essere considerato né come una porzione distaccata del manufatto produttivo, né come una normale residenza.

Si ritiene pertanto opportuno determinarne il valore operando una media tra i due valori unitari stimati, ovvero:

- porzione produttiva (al netto della decurtazione inserita per la presenza di fibrocemento in copertura): (541.025 – 20.000) / 1.145 = 455,04 €/m²;
- porzione abitativa: 383.523,00 / 255 = 1.504,01 €/m².

Si stima pertanto il valore del villino in: (455,04 + 1.504,01) / 2 × 255 = 249.778,88

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Valore superficie principale: | 255,00 | × | 979,53 | = | **249.778,88** |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 della piena proprietà): **249.778,88**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **249.778,88**

# 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

È stato utilizzato un metodo di stima comparativo sulla base delle offerte di vendita di immobili della zona aventi simili caratteristiche; si precisa tuttavia che, per quanto riguarda il villino (corpo B della relazione) che costituisce un unicum immobiliare difficilmente comparabile, il valore commerciale è stato determinato operando una media tra il valore unitario stimato per la porzione produttiva e quello che si stima avrebbe avuto se si fosse trattato di un bene puramente residenziale. La superficie commerciale è stata calcolata secondo le *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare"* dell'Agenzia del Territorio, moltiplicando le consistenze lorde per l'indice/rapporto mercantile ivi suggerito, con la precisazione che la cabina elettrica in uso al gestore della rete (sub. 702) è stata considerata come una pertinenza accessoria distaccata ed assunta con un indice del 25%; nella definizione dei vari ambienti è stata comunque riportata la loro superficie netta.

Le fonti d'informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Seregno ed inoltre: annunci immobiliari editi su siti web dedicati.

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|---|---|---|---|---|---|
| A | capannone artigianale | 1.145,00 | 0,00 | 521.025,00 € | 521.025,00 € |
| B | villino | 255 | 0,00 | 249.778,88 € | 249.778,88 € |
| | | | **TOTALE LOTTO:** | **770.803,88 €** | **770.803,88 €** |

| | |
|---|---|
| Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): | **12.000,00 €** |
| **Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **758.803,88 €** |

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

| | |
|---|---|
| Riduzione del valore dello **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 €** |
| Provvigioni mediatori carico dell'acquirente: | **0,00 €** |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: | **0,00 €** |
| Arrotondamento del valore finale: | **803,88 €** |
| **Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **758.000,00 €** |

Data 30/03/2026

il tecnico incaricato
ARCH. CHRISTIAN MAGNI