



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

431/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Caterina Rizzotto

CUSTODE:

Avv. Rosangela Cascella

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/09/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Rosanna Rovetta

CF:RVTRNN66E69F704Z

con studio in MONZA (MB) Via E. Duse, 6

telefono: 0392300844

fax: 0392300844

email: rovettaro@libero.it

PEC: rosanna.rovetta@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 431/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SEREGNO VIA PUSIANO 13, della superficie commerciale di **66,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano primo e secondo (sottotetto) costituito: al piano primo da monolocale (soggiorno con angolo cottura), piccolo balconcino, disimpegno, bagno, scala interna che collega il piano secondo sottotetto senza permanenza di persone suddiviso e usato abusivamente in tre camere, ripostiglio e bagno (predisposizione), completa la proprietà una cantina posta al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 - 2 - S1, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 291 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: Via Pusiano snc, piano: 1 - 2 - S1
Coerenze: Appartamento: Nord: a.u. Est: corridoio comune Sud: a.u. Ovest: giardino a.u.
Sottotetto: Nord: a.u. Ovest: a.u. Sud a.u. Ovest: giardino a.u. Cantina: Nord: a.u. Est: corridoio comune Sud: a.u. Ovest: a.u.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

A.1 **box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 291 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 78,09 Euro, indirizzo catastale: via Pusiano snc, piano: S1
Coerenze: Nord: terrapieno Est: a.u. Sud: corsello comune Ovest: a.u.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	66,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	7,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.450,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.000,00
Data di conclusione della relazione:	04/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4 ART. C.1 L. 431/98, stipulato il 11/05/2021, con scadenza il 10/05/2025, registrato il 11/05/2021 a AGENZIA DELLE ENTRATE - DPM UT DESIO ai nn. 3171 SERIE 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 1200 annue.

N.B.: LA LOCAZIONE E' RIFERITA SOLO ALL'APPARTAMENTO - IL BOX RISULTA LIBERO

CONTRATTO DI LOCAZIONE ai sensi dell'art. 2 comma 1 L.431/98

Contratto di locazione ai sensi dell'art. 2, comma 1, L.431/98

Si riportano stralci del contratto di locazione:

"Art 4) L'immobile viene consegnato allo stato rustico privo di impianti, pavimenti, rivestimenti e accessori bagno, il Conduttore si impegna a proprie cure e spese a terminare i lavori concordando sin da ora che quanto realizzato resterà a favore del Locatore senza che quest'ultimo abbia a risarcire o rimborsare alcunchè per i lavori eseguiti; in virtù di quanto concordato le parti pattuiscono il canone in Euro di 1.200,00 annue da pagarsi al Locatore in rate mensili anticipate di Euro 100,00 cadauna, scadenti entro il giorno 10 di ogni mese per i primi 8 anni d locazione terminati i quali verrà fatto adeguamento del canone secondo gli usi vigenti.

5) Il mancato pagamento anche parziale, anche di un solo canone entro 20 giorni dalla scadenza prevista al punto 4, come pure la mutata destinazione d'uso dell'immobile, la sublocazione o la cessione di tutti o parte dei locali, anche gratuitamente, produrranno, essendo qualificato dalle parti come grave inadempimento "ipso iure" la risoluzione del contratto per colpa del conduttore ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre la corresponsione di quanto dovuto, il tutto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

6) Le spese per i servizi di energia elettrica, gas, la tassa comunale sullo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, sono a carico del conduttore per tutto il periodo di locazione. Sono interamente a carico del Conduttore le spese, in quanto esistenti, relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, nonché dell'energia elettrica condominiale, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alla fornitura degli altri servizi comuni, spese di assicurazione della palazzina e dell'amministratore. Sono inoltre a carico del conduttore le spese inerenti ogni altra piccola riparazione da effettuarsi agli impianti ed ai servizi: il locatore potrà sostituirsi al conduttore qualora questo non vi provveda tempestivamente ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro trenta giorni dall'avvenuta riparazione. Le spese di manutenzione straordinaria e gli interventi straordinari sono a carico del locatore.

7) Il conduttore non può sublocare nè totalmente nè parzialmente l'immobile, salvo consenso del locatore prestato in forma scritta. La mancata osservanza di questa pattuizione è causa di risoluzione immediata del contratto in oggetto.

8) Il conduttore si obbliga a non apportare nessuna modifica ai locali, nonché agli impianti, senza il preventivo consenso prestato dal locatore. L'inosservanza del presente patto determina di diritto la risoluzione del contratto a danno e spese del conduttore ai sensi dell'art. 1546 cc. I miglioramenti e le addizioni eventualmente autorizzati, resteranno a favore del locatore al termine del rapporto senza che questo sia dovuto compenso alcuno.

...10) Sono a carico di entrambi i contraenti, ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 della L. 392/78, le spese di registrazione nonché delle annualità successive del presente contratto...."

Il contratto di locazione è opponibile in quanto risulta stipulato l' 11/10/2021 mentre il pignoramento immobiliare è del 14/07/2023 rep. 5011.

Non è possibile verificare la congruità del canone d'affitto in quanto nel contratto non sono quantificate le opere a concludere.

PRECISAZIONI:

esiste servitù non-aedificandi costituita giusta atto ricevuto dal Notaio Giovanni Roncoroni, da Cesano Maderno in data 23 ottobre 2008, repertorio n. 101.022/21.107, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Desio 2 in data 24 ottobre 2008, al n. 9.834, serie 1T, trascritto presso l'Agenzia del

Territorio di Milano - Servizio di Pubblicità Im mobiliare - Circoscrizione 2 in data 27 ottobre 2008 ai numeri 162.595/104.996 d'ordine e particolare;

- **esiste vincolo di inedificabilità** di spazi per parcheggio privato giusto atto ricevuto dal Notaio Giovanni Roncoroni, in data 4 novembre 2008, repertorio n. 101.103/21.165, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Desio 2 in data 13 novembre 2008, al n. 10.405, serie 1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione 2 in data 14 novembre 2008 ai numeri 174.527/113.255 d'ordine e particolare;

- **atto unilaterale** di obbligo edilizio stipulato in data 4 novembre 2008 n. 101103/21165 di rep. del Notaio Giovanni Roncoroni (debitamente registrato e tras. a Milano 2 il 14 novembre 2008 ai nn. 174527/113255).

tutti i vincoli, e servitù rimarranno a carico dell'aggiudicatario.

** negli spazi comuni è vietata la sosta di veicoli e motocicli, salvo per operazioni di carico e scarico e per il tempo strettamente necessario;

** è vietato installare antenne paraboliche nei balconi o comunque in posizione visibile dal cortile o dalla strada, in quanto già esiste idoneo impianto;

** è consentito ai condomini stendere biancheria sui balconi di proprietà purchè la stessa non sia visibile dal cortile comune; ** è fatto espresso divieto di piantare alberi di alto fusto nei giardini di proprietà degli appartamenti siti al piano terreno, al fine di evitare l'usura nonché la perforazione del manto di copertura dei boxes e delle cantine site al piano interrato.

In relazione all'APE: secondo le disposizioni del D.G.R.18546.2019 art. 3.4 lett. c : l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica resta esclusa per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità e i gravami sono stati tratti dal certificato notarile che è parte integrante della perizia.

N.B.: quanto riportato riguarda il solo ventennio, il resto non è stato verificato

Restano fatti salvi tutti gli eventuali gravami, diritti non trascritti, non riportate nel certificato notarile o negli atti di provenienza.

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, stipulata il 30/07/2009 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 103288/22802 di repertorio, iscritta il 05/08/2009 a Agenzia Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 22019, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 4.500.000,00.

Importo capitale: 3.000.000,00.

Durata ipoteca: 17 ANNI.

Annotazione Frazionamento in Quota trascritto il 12/01/2011 - Notaio Giovanni Roncoroni del 14/12/2010 rep. 106865/25431 trascritto a Milano 2 il 12/01/2011 n. 465. Quota n. 12 (sub. 16) Capitale € 171.000,00 - Ipoteca € 256.500,00 Quota n. 13 (sub. 17) Capitale € 187.000,00 - Ipoteca € 280.500,00 Quota n. 16 (sub. 23) Capitale € 211.000,00 - Ipoteca € 316.500,00 Quota n. 17 (sub. 24) Capitale € 175.000,00 - Ipoteca € 262.500,00 Quota n. 20 (sub. 30) Capitale € 15.040,00 - Ipoteca € 22.560,00 Quota n. 25 (sub. 40) Capitale € 20.000,00 - Ipoteca € 30.000,00 Quota n. 27 (sub. 43) Capitale € 16.000,00 - Ipoteca € 24.000,00 Quota n. 30 (sub. 47) Capitale € 17.000,00 - Ipoteca € 25.500,00 Quota n. 32 (sub. 50) Capitale € 17.000,00 - Ipoteca € 25.500,00

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 07/08/2023 a firma di Pubblico Ufficiale ai nn. 797 di repertorio, iscritta il 14/08/2023 a Agenzia Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 20333, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca della riscossione n. 20333 del 14/08/2023.

Importo ipoteca: 164.699,98.

Importo capitale: 82.349,99.

Ipoteca della riscossione attiva, stipulata il 15/02/2022 a firma di Pubblico Ufficiale ai nn. 572 di repertorio, iscritta il 22/02/2022 a Agenzia Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 20333, a favore di SORIT SOCIETA' SERVIZI E RISCOSSIONI ITALIA SPA con sede in Ravenna , contro QUADRIFOGLIO SRL , derivante da Ipoteca della riscossione n. 4055 del 22/02/2022. Importo ipoteca: 48.840,82 Importo capitale: 24.420,41

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/07/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 5011 di repertorio, trascritta il 13/09/2023 a Agenzia Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 84927, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** 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: € 2.000,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 6.300,00

Millesimi condominiali: 11,86

Ulteriori avvertenze: (appartamento) -

Le spese condominiali e la posizione debitoria sono state tratte dal riparto preventivo 2024/2025 1,02 (box) tratto dal riparto delle

Si rileva che nelle spese condominiali è incluso il riscaldamento e il consumo dell'acqua calda sanitaria. spese condominiali

Sono presenti pannelli relativi al solare termico non funzionanti. Saranno oggetto di spese straordinarie non ancora deliberate.

Si raccomanda AL MOMENTO DELL' AGGIUDICAZIONE di consultare l'Amministratore di Condominio per AGGIORNARE/INTEGRARE le informazioni relative alle spese condominiali con

particolare riferimento ad eventuali spese straordinarie deliberate successivamente alla data riportata nel presente elaborato.

Non è noto se il condominio è dotato di CPI

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/6, in forza di Compravendita (dal 09/10/2008), con atto stipulato il 09/10/2008 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 100852/20999 di repertorio, trascritto il 27/10/2008 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 104965.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 273 ex 55

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 09/10/2008), con atto stipulato il 23/10/2008 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 100850/20988 di repertorio, trascritto il 27/10/2008 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 104964.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 80 - 281 ex 57, 279 ex 160 ex 77, 161 ex 159 ex 177, 60.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/6, in forza di Compravendita (dal 09/10/2008), con atto stipulato il 09/10/2008 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 100850/20998 di repertorio, trascritto il 27/10/2008 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 104964.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 273 ex 55

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 09/10/2008), con atto stipulato il 09/10/2008 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 100852/20999 di repertorio, trascritto il 27/10/2008 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 104965.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 159 ex 77 - part 162 ex 60 -77

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di Compravendita (dal 23/10/2008), con atto stipulato il 23/10/2008 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 101017/21104 di repertorio, trascritto il 27/10/2008 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 104992.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 273 ex 55

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 23/10/2008), con atto stipulato il 23/10/2008 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 101017/21104 di repertorio, trascritto il 27/10/2008 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 104992.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 275 ex 58

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 23/10/2008), con atto stipulato il 23/10/2008 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 101017/21104 di repertorio, trascritto il 27/10/2008 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 104993.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 53 sub 701 ex part. 53 - PART. 53

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di Compravendita (dal 23/10/2008), con atto stipulato il 23/10/2008 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 101018/21105 di repertorio, trascritto il 27/10/2008 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 104994.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 273 ex 55

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 23/10/2008), con atto stipulato il 23/10/2008 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 101019/21106 di repertorio, trascritto il 27/10/2008 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 104995.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 283 ex 266ex166ex62

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 23/10/2008), con atto stipulato il 23/10/2008 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 101018/21105 di repertorio, trascritto il 27/10/2008 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 104994.
Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 274 ex 58

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di SUCCESSIONE IN MORTE DI SOMASCHINI FRANCESCO (dal 04/07/1950 fino al 26/04/2007).

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 53 sub 701 ex part. 53.

Nonchè riunione di usufrutto uxorio in morte di Como Luigia Paolina Maria deceduta a Seregno il 08/12/1980 Accettazione tacita di eredità trascritta presso Agenzia del Territorio Milano 2 il 07/06/2024 ai nn. 54313

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 84/420, in forza di SUCCESSIONE IN MORTE DI BECCALLI MICHELE (dal 21/03/1965 fino al 25/10/2007), con atto stipulato il 21/03/1965, registrato il 28/02/1974 a DESIO ai nn. 11 VOL 291.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 283 ex 266-166-62.

Accettazione Eredità trascritta presso Agenzia Entrate - Milano 2 il 05/06/2024 ai nn. 53026

*** DATO OSCURATO *** , in forza di SUCCESSIONE PER TESTAMENTO IN MORTE DI CONFALONIERI GIUSEPPE ANGELO (dal 24/02/1972 fino al 23/10/2008), con atto stipulato il 09/03/1972 a firma di Notaio Fulvio Zoppi ai nn. 37245/808 di repertorio, trascritto il 14/01/2020 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 2022.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 273.

Scrittura privata con Sottoscrizione Autenticata, di Accettazione Tacita di Eredità D.ssa Maria Teresa Schettino del 11/07/2008 rep. 70620 trascritto presso Agenzia delle Entrate - Milano 2 il 02/12/2024 al. n. 113807. Originariamente di proprietà del Sig. Confalonieri Angelo fu Alessandro per i diritti di 2/6 in virtù di titoli antecedenti il 1957.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di SUCCESSIONE PER TESTAMENTO IN MORTE DI CONFALONIERI GIUSEPPE ANGELO (dal 24/02/1972 fino al 23/10/2008), con atto stipulato il 09/03/1972 a firma di Notaio Fulvio Zoppi ai nn. 37245/808 di repertorio, trascritto il 14/01/2020 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 2022.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 274 - 275 ex 58.

Accettazione dell'eredità trascritta presso Agenzia Entrate - Milano 2 il 05/06/2024 ai nn. 53029
Scrittura privata con Sottoscrizione Autenticata, di Accettazione Tacita di Eredità D.ssa Maria Teresa Schettino del 11/07/2008 rep. 70620 trascritto presso Agenzia delle Entrate - Milano 2 il 02/12/2024 al. n. 113807. Originariamente di proprietà del Sig. Confalonieri Angelo fu Alessandro per i diritti di 1/1 in virtù di titoli antecedenti il 1957.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/6, in forza di Permuta (dal 24/04/1974 fino al 23/07/1991), con atto stipulato il 24/04/1974 a firma di Notaio Giuseppe Bruni ai nn. 20389 di repertorio, trascritto il 15/05/1974 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 21516.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part. 273 ex 55.

Donazione notaio Giuseppe Bruni del 31/01/1974 rep. 19804 trascritto presso Agenzia del Territorio di Milano 2 il 19/02/1974 al n. 11009

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Permuta (dal 24/04/1974 fino al 05/06/1991), con atto stipulato il 24/04/1974 a firma di Notaio Giuseppe Bruni ai nn. 20389 di repertorio, trascritto il 15/05/1974 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 21516.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 80 - 281 ex 57, 279 ex 160 ex 77, 161 ex 159 ex 177, 60, .

Donazione notaio Giuseppe Bruni del 31/01/1974 rep. 19804 trascritto a Milano 2 il 19/02/1974 ai nn. 11009

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Permuta (dal 24/04/1974 fino al 23/07/1991), con atto stipulato il 24/04/1974 a firma di Notaio Giuseppe Bruni ai nn. 20389 di repertorio, trascritto il 15/05/1974 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 21516.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 159 ex 77 - part 162 ex 60 -.

Donazione notaio Giuseppe Bruni del 31/01/1974 rep. 19804 trascritto presso Agenzia del Territorio di Milano 2 il 19/02/1974 al n. 11009

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/6, in forza di Permuta (dal 24/04/1974 fino al 05/06/1991), con atto stipulato il 24/04/1974 a firma di Notaio Giuseppe Bruni ai nn. 20389 di repertorio, trascritto il 15/05/1974 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 21516.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 273.

Donazione notaio Giuseppe Bruni del 31/01/1974 rep. 19804 trascritto a Milano 2 il 19/02/1974 ai nn. 11009

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 168/420, in forza di Compravendita (dal 13/01/1976 fino al 25/10/2007), con atto stipulato il 13/01/1976 a firma di Notaio Lucio Pentangelo ai nn. 27188 di repertorio, trascritto il 02/02/1976 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 4251/3522.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 283 ex 266-166-62

*** DATO OSCURATO *** , in forza di SUCCESSIONE IN MORTE DI COMO LUIGIA PAOLINA MARIA (dal 08/12/1980 fino al 26/04/2007), registrato il 13/06/2006 a DESIO ai nn. 591 VOL 2006, trascritto il 20/08/2008 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 63497.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 53 sub 701 ex part. 53.

Accettazione tacita di eredità trascritta presso Agenzia del Territorio Milano 2 il 31/10/2008 ai nn. 106847

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 56/420, in forza di SUCCESSIONE IN MORTE DI DOTTI PAOLINA MARIA (dal 21/08/1985 fino al 25/10/2007), con atto stipulato il 21/08/1985, registrato il 02/08/2007 a DESIO 1 ai nn. 863/2007.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 283 ex 266-166-62.

Accettazione Eredità trascritta presso Agenzia Entrate - Milano 2 il 05/06/2024 ai nn.. 53027

*** DATO OSCURATO *** , in forza di SUCCESSIONE IN MORTE DI POZZI AMBROGIO EMILIO (dal 05/06/1990 fino al 09/10/2008), registrato il 19/11/1991 a DESIO ai nn. 56/550, trascritto il 17/10/1992 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 54049.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 80 - 281 ex 57, 279 ex160 ex 77, 161 ex 159 ex 177, 60..

Accettazione Tacita di eredità notaio Giovanni Roncoroni del 09/10/2008 rep. 100850/20998 trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 27/10/2008 al n. 104963

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 7/420, in forza di SUCCESSIONE IN MORTE DI BECCALLI GIULIANO (dal 31/07/1990 fino al 25/10/2007), registrato il 02/08/2007 a DESIO 1 ai nn. 864/2007.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 283 ex 266-166-62.

Accettazione Eredità trascritta presso Agenzia Entrate - Milano 2 il 05/06/2024 ai nn. 53028

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di SUCCESSIONE IN MORTE DI POZZI AMBROGIO EMILIO (dal 05/06/1991 fino al 09/10/2008), registrato il 19/11/1991 a DESIO ai nn. 56/550, trascritto il 17/10/1992 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 54049.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 80 - 281 ex 57, 279 ex160 ex 77, 161 ex 159 ex 177, 60..

Accettazione tacita Eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Milano 2 il 27/10/2008 al n.

104963

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 23/07/1991 fino al 09/10/2008), con atto stipulato il 23/07/1991 a firma di Notaio Elisa Leggio ai nn. 34254 di repertorio, trascritto il 12/08/1991 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 51423.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 159 ex 77 - part 162 ex 60.

Il 17/11/1998 è deceduta Pozzi Alessandra pertanto si è ricongiunto l'usufrutto a favore di Biraghi Luisa.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/6, in forza di Compravendita (dal 23/07/1991 fino al 09/10/2008), con atto stipulato il 23/07/1991 a firma di Notaio Elisa Leggio ai nn. 34254 di repertorio, trascritto il 12/08/1991 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 51423.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 273 ex 55.

Il 17/11/1998 è deceduta Pozzi Alessandra pertanto si è ricongiunto l'usufrutto a favore di Biraghi Luisa.

*** DATO OSCURATO *** , in forza di SUCCESSIONE IN MORTE DI SOMASCHINI FLAVIA (dal 01/07/2005 fino al 26/04/2007), registrato il 13/06/2006 a DESIO ai nn. 592 VOL 2006, trascritto il 20/08/2008 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 63498.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 53 sub 701 ex part. 53.

Accettazione tacita di eredità trascritta presso Agenzia del Territorio Milano 2 il 16/05/2007 ai nn. 38482

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 105/420, in forza di Compravendita (dal 03/10/2007 fino al 25/10/2007), con atto stipulato il 03/10/2007 a firma di Notaio Elisa Leggio ai nn. 6685/20842 di repertorio, trascritto il 17/10/2007 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 155412/81916.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 283 ex 266-166-62

*** DATO OSCURATO *** per la quota di perla quota di 1/2 ciascuno, in forza di Compravendita (dal 25/10/2007 fino al 24/10/2008), con atto stipulato il 25/10/2007 a firma di Notaio Elisa Leggio ai nn. 66765/20905 di repertorio, trascritto il 08/11/2007 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 88753.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 283 ex 266-166-62

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Divisione (dal 11/07/2008 fino al 23/10/2008), con atto stipulato il 11/07/2008 a firma di Notaio Maria Teresa Schettino ai nn. 70620/16194 di repertorio, trascritto il 17/07/2008 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 52677.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 274 ex 58

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Divisione (dal 11/07/2008 fino al 23/10/2008), con atto stipulato il 11/07/2008 a firma di Notaio Maria Teresa Schettino ai nn. 70620/16194 di repertorio, trascritto il 17/07/2008 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 52677.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 275 ex 58

*** DATO OSCURATO ***

, in forza di Compravendita (dal 23/10/2008 fino al 26/04/2007), con atto stipulato il 26/04/2007 a firma di Notaio Elisa Leggio ai nn. 66185/20453 di repertorio, trascritto il 16/05/2007 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 38484.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 53 sub 701 ex part. 53

Il tutto come meglio riportato nel certificato notarile allegato e parte integrante dell'elaborato peritale

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **1/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione ad uso residenziale, presentata il 03/01/2008 con il n. 136 di protocollo, agibilità del 04/05/2012 con il n. AG - 89/2010 di protocollo

DIA N. **207/09**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla P.E. 1/2008 del 03/01/2008 prot. 136, presentata il 23/04/2009 con il n. 25918 di protocollo

DIA N. **274/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione di edificio residenziale - variante alla DIA 207/2009 del 22/04/2009, presentata il 26/05/2010 con il n. 32642 di protocollo

CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. **89/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di edifici residenziali posti in via Pusiano 16/18, presentata il 25/11/2010 con il n. 69052 di protocollo, rilasciata il 04/05/2012 con il n. 89/2010 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a pratiche edilizie : 1/08 - 207/09 - 274/09 - Fg. 32 mapp. 291 sub dal 4 al 27 - dal 52 al 83 n. 56 abitazioni poste al piano terra e primo, con locali accessori non abitabili al piano secondo e collegati alle abitazioni di cui ai sub. dal 15 al 27, dal 68 al 76 al 82 - dal sub. 28 al 51 e dal 84 al 115 n. 55 box auto e n. 1 cantina tutti posti al piano interrato..

Per il rilascio dell'Agibilità è stato stipulato atto unilaterale di vincolo di asservimento gratuito in perpetuo, a cura Notaio Roncoroni del 21/03/2012 rep. 110326/28014.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

NOTA IMPORTANTE: *Le informazioni sotto riportate sono da considerarsi parziali e con finalità meramente indicative e riferite al momento della stima. Si rimanda alla consultazione integrale degli strumenti urbanistici vigenti al momento della vendita giudiziaria.*

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera adozione C.C. n. 125 del 12/12/2013 - approvazione C.C. n. 51 del 28.06.2014, l'immobile ricade in zona Tessuto di ricucitura morfologica e tipologica (art. 23) - Localizzazione Polifunzionale. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Norme per il micro tessuto polifunzionale

Nel micro tessuto “polifunzionale” sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

1. relativamente ai fabbricati autorizzati prima del 1940 con presenza al loro interno e/o in facciata di elementi e partiti decorativi di particolare rilevanza architettonica:

recupero edilizio

- Interventi di manutenzione ordinaria

- Interventi di manutenzione straordinaria

- Interventi di restauro e risanamento conservativo

- Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo (e non sostitutivo), anche con modifica del numero

delle unità, con obbligo del mantenimento degli elementi e dei partiti decorativi di particolare rilevanza

architettonica e con modifiche, e nuovi inserimenti, di aperture nelle facciate anche ai fini igienico sanitari

se compatibili.

2. relativamente a tutte le altre aree edificate e non:

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:
- o H = esistente o in funzione dello sviluppo in altezza della cortina stradale da definire in sede di Progetto Urbano
 - o Ds = esistente. In caso di ricorso al Progetto Urbano da definire in funzione dell'allineamento stradale prevalente
 - o Df = così come prescritto dall'articolo 9 del D.M. 1444/68, comunque non inferiori a quelle preesistenti
 - o Dc = non inferiori a quelle preesistenti fatto salvo quanto previsto all'art. 2 comma 4
- Nuova costruzione
- Interventi di nuova costruzione nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
 - o $U_f = 0,6 \text{ mq/mq}$ con $U_f \text{ max} = 0,69 \text{ mq/mq}$
 - o Rc = 40%
 - o Ip = 20%
 - o H = da definire nel Progetto Urbano in funzione dello sviluppo, in altezza, prevalente della cortina stradale fregio al ciglio stradale in funzione dell'allineamento prevalente, ove esistente.
 - o Df = così come prescritto dall'articolo 9 del D.M. 1444/68,
 - o Dc = non inferiori a quelle preesistenti fatte salve le deroghe di cui all'art. 2 punto 4
3. Oltre agli interventi edilizi precedentemente indicati, sono consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi superfetativi e/o degli accessori eventualmente presenti sull'area di pertinenza privi di elementi e partiti decorativi di particolare rilevanza architettonica.
- In questo caso gli interventi:
- dovranno, in linea prioritaria, costituire ampliamento dei corpi di fabbrica interni e meno percepibili dalle strade e dagli spazi pubblici;
 - potranno sostanzialmente nella sopraelevazione dei corpi di fabbrica prospicienti la sede stradale quando questi presentino altezze minori di quelle degli edifici adiacenti e l'intervento proposto consenta il miglioramento della cortina stradale;
 - potranno essere effettuati anche a confine di proprietà ma solo in caso di preesistenza a confine: in tal caso l'intervento dovrà essere realizzato in aderenza e non potrà esorbitare rispetto allo sviluppo del manufatto attestato sulla linea confinale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che le informazioni riportate sono state desunte dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico. Non si può garantire che NON vi siano ulteriori pratiche edilizie intermedie, relative alle unità pignorate, non rintracciate al momento delle indagini.

Le considerazioni di seguito riportate partono dal presupposto che le sole pratiche che riferiscano ai beni oggetto di relazione siano quelle citate al paragrafo che precede (Cap. 7.1).

Si precisa inoltre che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e NON sull'intero fabbricato.

In relazione alle criticità rilevate **si segnala che la mancata regolarizzazione delle difformità di seguito descritte costituiscono motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.**

Si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali da parte degli uffici competenti acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza.

Pertanto non è possibile stabilire con precisione il costo complessivo per la regolarizzazione o eventuale messa in pristino dell'immobile oggetto della presente stima.

I costi esposti nel presente elaborato sono da intendersi puramente indicativi.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Si rileva che:

Il sottotetto è stato realizzato più alto, sono stati aperti lucernari più ampi e in misura maggiore rispetto a quanto autorizzato, sono state eseguite le ripartizioni interne e realizzato un bagno al fine di rendere tutto il piano abitabile

La maggiore altezza rilevata sia al colmo che all'imposta comporta un aumento dell'altezza media del sottotetto di conseguenza della slp (esclusa nello stato autorizzato) sia rispetto alla disciplina urbanistica vigente all'atto dell'abuso sia rispetto a quella attuale.

Si è accertato che ai fini del recupero del sottotetto non sono rispettati i parametri richiesti dalla legislazione vigente L.R. 12/2005:

Dovrà essere prevista la restituzione in pristino dell'abuso e qualora non sia possibile l'ufficio tecnico del Comune potrebbe applicare la sanzione (fiscalizzazione dell'abuso) ai sensi dell'art. 34 D.P.R. 380/2001 c.1 e c. 2 modificato dall'art. 1 comma 1 lettera e) del DL 69/2024 convertito dalla L 105/2024

Tale criticità è stata esposta al Comune e l'attuale orientamento prevede la possibilità di fiscalizzare l'abuso ai sensi dell'art. 34 D.P.R. 380/2001 che disciplina le opere in parziale difformità dal Permesso di Costruire.

Resta inteso che l'impossibilità della rimozione dell'abuso deve essere motivata da parte del proprietario e l'amministrazione comunale **solo in fase esecutiva può valutare la richiesta di messa in pristino o la possibilità di sostituire la sanzione demolitoria con quella pecuniaria.**

Secondo le disposizioni legislative e urbanistiche attuali il sottotetto rimarrà non abitabile.

Inoltre:

I lucernari dovranno essere ripristinati fino a raggiungere 1/20 di superficie massima vetrata rispetto alla superficie netta di pavimento e il sottotetto dovrà essere privo di partizioni interne ad esclusione di un locale tecnico e una lavanderia (il bagno esistente potrà essere riadattato a lavanderia rimuovendo tutti sanitari e alloggiando un lavandino e scarico lavatrice)

Si raccomanda di porre attenzione al comma 1 dell'art. 34: *"Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso."*

N.B. l'incremento volumetrico illegittimo è stato calcolato secondo le indicazioni delle Norme Tecniche attualmente vigenti.

Per quantificare l'importo della sanzione ex art 34 del DPR 380/2001 per incrementi di cubatura, si è seguito il metodo (attualmente adottato) riportato nella sentenza del Consiglio di Stato 8170/2022, in particolare per determinare la superficie abusiva si è convertito il volume eccedente moltiplicato per 3/5 come indicato nella tabella A della L.47/1985, tale superficie, in quanto snr, è stata ragguagliata in conformità ai parametri di cui agli artt. 2 e 3 del D.M. 10/05/1977, mentre per la determinazione del costo unitario di produzione è stato preso come riferimento l'art. 13 e segg. della L.392/78 e l'all. A.

Il valore ottenuto è stato attualizzato alla data della perizia. Si evidenzia che

l'amministrazione potrebbe utilizzare un criterio differente pertanto stabilire un importo della sanzione differente.

A titolo puramente indicativo l'importo della sola sanzione potrebbe essere quantificato in oltre settantamila euro.

ACCERTATE LE **FORTI CRITICITA'** RILEVATE, TENUTO CONTO CHE LA QUANTIFICAZIONE DELLE SANZIONI E MESSE IN PRISTINO SARANNO DEFINITE SOLO DOPO ATTENTA DISAMINA DI TALI DIFFORMITA' DA PARTE DEL COMUNE SI PREVEDE UNA FORTE SVALUTAZIONE DELL'IMMOBILE.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Da realizzare in fase di (sanatoria/messa in pristino) dei locali.

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- elaborazione 2 docfa compreso elaborato planimetrico, diritti esclusi oneri accessori: €.800,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

l'impianto elettrico non è conforme.

Per quanto riguarda l'impianto idrico sanitario e di riscaldamento non è disponibile la dichiarazione di conformità.

Non si garantisce il funzionamento degli impianti.

E' presente l'impianto solare termico condominiale ma non è funzionante

BENI IN SEREGNO VIA PUSIANO 13

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SEREGNO VIA PUSIANO 13, della superficie commerciale di **66,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano primo e secondo (sottotetto) costituito: al piano primo da monolocale (soggiorno con angolo cottura), piccolo balconcino, disimpegno, bagno, scala interna che collega il piano secondo sottotetto senza permanenza di persone suddiviso e usato abusivamente in tre camere, ripostiglio e bagno (predisposizione), completa la proprietà una cantina posta al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 - 2 - S1, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 291 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: Via Pusiano snc, piano: 1 - 2 - S1
Coerenze: Appartamento: Nord: a.u. Est: corridoio comune Sud: a.u. Ovest: giardino a.u.
Sottotetto: Nord: a.u. Ovest: a.u. Sud a.u. Ovest: giardino a.u. Cantina: Nord: a.u. Est:

corridoio comune Sud: a.u. Ovest: a.u.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

supermercato

nella media 

ospedale

mediocre 

asilo nido

scarso 

centro sportivo

mediocre 

scuola elementare

mediocre 

scuola media inferiore

mediocre 

COLLEGAMENTI

autobus distante 200 mt

al di sotto della media 

superstrada distante 500 mt

ottimo 

ferrovia distante Km 2,1

nella media 

autostrada distante Km 14

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Complesso immobiliare costituito da due corpi di fabbrica in linea pluripiano costituiti da alloggi posti al piano terreno con annesso giardino e alcuni con taverne, mentre gli alloggi posti al piano primo hanno un collegamento funzionale con spazi accessori al piano sottotetto. Le pareti perimetrali sono in parte rifinite in mattoni paramano del tipo San Marco e in parte intonacate. Il tetto realizzato con struttura in legno a falda inclinata con manto tipo monocoppo. Sono installati i pannelli solari termici per la produzione e accumulo acqua calda sanitaria..(non funzionanti)

La soluzione immobiliare, è costituita da:

piano primo

monolocale (soggiorno) di c.ca mq. 17,50

antibagno di c.ca mq. 2,20

bagno di c.ca mq. 4,90

balconcino di c.ca mq. 4,50

piano secondo

sottotetto senza permanenza di persone sup. utile totale di c.ca mq. 54,00 così distribuito:

disimpegno, ripostiglio di c.ca mq. 9,55, ripostiglio di c.ca mq. 11,96, ripostiglio (predisposizione abusiva di bagno) di c.ca mq. 9,14, ripostiglio di c.ca mq. 4,14, ripostiglio di c.ca mq. 8,91

N.B.: l'uso del sottotetto non può essere destinato a camera e a bagno

cantina di c.ca mq. 3,00

L'unità immobiliare si presenta in pessimo stato di manutenzione, le finiture sono state realizzate con materiali di riciclo o recupero o di avanzi di magazzino.

L'unità immobiliare si intende da ristrutturare.

Box: presenta importanti infiltrazioni dal giardino soprastante e terrapieno.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante realizzati in legno doppio vetro. persiane ad ante - le finestre e persiane necessitano di manutenzione immediata

scarso 

infissi interni: ante realizzati in materiale e colore vario, sono montate porte di riciclo

pessimo 

pavimentazione interna: realizzata in monocottura di recupero mentre il piano primo, laminato e monocottura al piano sottotetto

pessimo 

Delle Strutture:

scaie interne: rampa realizzate in c.a. rivestite in serizzo

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia conformità: non conforme - non si garantisce il regolare funzionamento. mancano le placche, completamente da rifare.

pessimo 

termico: centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in riscaldamento a pavimento conformità: non verificabile, ma si evidenzia che la centrale termica è condominiale. non si garantisce il regolare funzionamento

nella media 

idrico: calda sanitaria condominiale con alimentazione in metano conformità: non verificabile, la centrale è condominiale

mediocre 

citofonico: videocitofono conformità: non verificabile - condominiale. non si garantisce il regolare funzionamento

al di sotto della media 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Primo - monolocale (sogg. - cottura)	32,00	x	100 %	=	32,00
Sottotetto senza permanenza di persone	64,00	x	50 %	=	32,00
balcone	4,50	x	30 %	=	1,35
cantina	3,00	x	25 %	=	0,75
Totale:	103,50				66,10

ACCESSORI:

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 291 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 78,09 Euro, indirizzo catastale: via Pusiano snc, piano: S1
Coerenze: Nord: terrapieno Est: a.u. Sud: corsello comune Ovest: a.u.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo	14,00	x	50 %	=	7,00
Totale:	14,00				7,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/05/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: appartamento posto al piano primo con soggiorno con cucina a vista,, bagno, terrazzio di c.ca mq. 15 piano secondo due camere e bagno, cantin e box

Indirizzo: via Pusiano 16

Superfici principali e secondarie: 63

Superfici accessorie: 8

Prezzo richiesto: 190.000,00 pari a 2.676,06 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 174.800,00 pari a 2.461,97 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/05/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: appartamento al piano terra con giardino, soggiorno/cottura e bagno, piao interrato due camere e lavanderia.

Indirizzo: via Pusiano 16

Superfici principali e secondarie: 68

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 170.000,00 pari a 2.500,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 156.400,00 pari a 2.300,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/05/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: soggiorno con cucina, camera matrimoniale bagno,giardino di c.ca mq. 40 taverna

Indirizzo: via Pusiano 16

Superfici principali e secondarie: 63

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 159.000,00 pari a 2.523,81 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 146.280,00 pari a 2.321,90 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 20/05/2024

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: appartamento posto al piano terra con annesso vano cantina al piano interrato, giardino e box

Indirizzo: via Pusiano 16

Superfici principali e secondarie: 81

Superfici accessorie: 7

Prezzo: 180.000,00 pari a 2.045,45 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 28/03/2025

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: appartamento composto da un locale servizio e balconi al piano primo e due locali tecnici e lavanderia al piano secondo collegato da scale interna. cantina e box

Indirizzo: via Pusiano 16

Superfici principali e secondarie: 107

Superfici accessorie: 8

Prezzo: 230.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BORSINO IMMOBILIARE (19/05/2025)

Valore minimo: 1.639,00

Valore massimo: 2.046,00

Note: abitazioni in stabili di 2 fascia

BORSINO IMMOBILIARE (19/05/2025)

Valore minimo: 724,00

Valore massimo: 1.070,00

Note: BOX

OMI (31/12/2024)

Valore minimo: 1.650,00

Valore massimo: 2.300,00

Note: Abitazioni con stato conservativo normale

OMI (31/12/2024)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.050,00

Note: BOX

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine della determinazione del valore di mercato si è condotta un'indagine:

-consultando i listini di riferimento della zona (OMI, TEMA Provincia MB, Borsino immobiliare),

-analizzando le offerte presenti oggi sul mercato

-intervistando gli operatori

-comparando il bene oggetto di valutazione con altri beni della stessa zona, di prezzo noto recentemente compravenduti o pubblicizzati, aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche.. etc.. (Marker Comparison Approach).

- dal valore tratto con il metodo MCA è stato applicato un valore a corpo riportato nella perizia per applicare con più facilità il deprezzamento.

Indicatori economico estimativi utilizzati per l'individuazione del segmento di mercato:

PARAMETRI QUANTITATIVI:

superficie commerciale, calcolata secondo gli usi e le consuetudini locali e/o determinata dai rapporti mercantili.

PARAMETRI QUALITATIVI:

- livello di piano

- esposizione

Rispetto ai valori di riferimento individuati nelle indagini di mercato sono stati applicati aggiustamenti in quanto i comparabili utilizzati hanno simile ubicazione, (grado di centralità, caratteristiche funzionali, dotazione di servizi), ma con stato di conservazione e finiture differenti

Si segnala che il subject è in cattivo stato di conservazione e le finiture sono state realizzate con materiali di riciclo o con rimanenze di magazzino di scarsa qualità, l'impianto elettrico non è a norma e parzialmente realizzato.

Per tale ragione per determinare il prezzo medio unitario si è applicato un deprezzamento dell'immobile del 10%, in quanto i comparabili si riferiscono ad unità immobiliari con finiture di buon livello.

Si è inoltre applicato un ulteriore deprezzamento dell'immobile per lo stato di occupazione e l'importo irrisorio del canone di locazione.

IL DEPREZZAMENTO APPLICATO ALL'IMMOBILE E' PURAMENTE INDICATIVO IN QUANTO LE REGOLARIZZAZIONI E LE MESSE IN PRISTINO POTREBBERO AVERE UN COSTO SUPERIORE AL VALORE DEL MEDESIMO

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	65.000,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 65.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 65.000,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'abitazione si è utilizzata la stima per comparazione, ricercando nel mercato locale beni aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o

posizionali, e/o tipologiche.. etc.. (dati desunti sia dalle compravendite recentemente avvenute che dagli annunci immobiliari attualmente pubblicati, che dai listini e dalle banche dati di riferimento).

Il valore è stato determinato per confronto delle caratteristiche ritenute peculiari per l'unità (qualitative e quantitative) rispetto ai comparabili opportunamente selezionati, inoltre sono stati analizzati i listini al fine di verificare la congruità dei valori.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, ufficio tecnico di Seregno, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - BORSINO IMMOBILIARE

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	66,10	7,00	65.000,00	65.000,00
				65.000,00 €	65.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

l'immobile non è comodamente divisibile

La stima viene fatta:

- a corpo e non a misura, (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto)
- tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e dal possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione)
- nello stato di fatto e di diritto in cui i beni sudescritti si trovano alla data della stima (AGOSTO 2025).
- considerando la non commerciabilità dell'immobile.

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi occulti, non rilevabili a seguito dei sopralluoghi effettuati e da una stima a vista;
- sulla rispondenza degli impianti, in quanto le indagini effettuate non sono state supportate dalle necessarie verifiche strumentali da eseguirsi da personale qualificato per accertarne funzionamento e conformità;
- sulla conformità e realizzazione opere relative all'isolamento termico, acustico, strutturale;
- non sono state verificate le conformità delle parti condominiali e della sagoma

totale del fabbricato.

Il valore assegnato all'immobile è già stato ponderato tenendo conto, della necessità di dover sostenere oneri e costi tecnici di regolarizzazione e/o ripristino, nonché costi per opere di adeguamento,

Per maggiori informazioni si rimanda alla lettura del cap. 8). NON VENGONO PERTANTO DETTRATTI A PARTE I COSTI NECESSARI ALLA REGOLARIZZAZIONE E MESSA IN PRISTINO.

Riduzione del 15% per lo stato di occupazione:	€. 9.750,00
---	--------------------

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 800,00
--	------------------

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.450,00
---	---------------------

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
--	----------------

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

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

Arrotondamento del valore finale:	€. 450,00
-----------------------------------	------------------

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.000,00
---	---------------------

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 431/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a SEREGNO VIA PUSIANO 13, della superficie commerciale di **117,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano primo e secondo (sottotetto senza permanenza di persone) costituito: al piano primo da monolocale (soggiorno con angolo cottura), piccolo balconcino, disimpegno, bagno, scala interna che collega il piano primo sottotetto senza permanenza di persone suddiviso e usato abusivamente in due camere, bagno, e un locale cabina armadio con predisposizione impianti bagno, completa la proprietà una cantina posta al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 - 2 - S1, ha un'altezza interna di 270.

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 291 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 453,19 Euro,

indirizzo catastale: via Pusiano snc, piano: 1-2-S1

Coerenze:

Appartamento: Nord: a.u. Est: corridoio comune Sud: a.u. Ovest: giardino a.u. Cantina: Nord: a.u. Est: terrapieno Sud: terrapieno Ovest: a.u. - corridoio comune

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 2008.

A.1 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 291 sub. 43 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita 100,40 Euro, indirizzo catastale: via Pusiano snc, piano: S1
Coerenze: Nord: a.u. Est: corsello comune Sud: a.u. Ovest: terrapieno

ampio box singolo dalle dimensioni interne di mt. 2,60 x mt. 7,10

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	86,15 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	9,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 106.300,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 106.000,00**

Data di conclusione della relazione: **04/09/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4 ART. C.1 L. 431/98, stipulato il 11/10/2021, con scadenza il 10/10/2025, registrato il 19/10/2021 a AGENZIA DELLE ENTRATE - DPM UT DESIO ai nn. 6819/3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 1200 annue.

N.B.: LA LOCAZIONE E' RIFERITA SOLO ALL'APPARTAMENTO - IL BOX RISULTA LIBERO

CONTRATTO DI LOCAZIONE ai sensi dell'Art. 2 comama 1 L. 431/98

Si riportano stralci del contratto di locazione:

"Art 4) L'immobile viene consegnato allo stato rustico privo di impianti, pavimenti, rivestimenti e accessori bagno, il Conduttore si impegna a proprie cure e spese a terminare i lavori concordando sin da ora che quanto realizzato resterà a favore del Locatore senza che quest'ultimo abbia a risarcire o rimborsare alcunchè per i lavori eseguiti; in virtù di quanto concordato le parti pattuiscono il canone in Euro di 1.200,00 annue da pagarsi al Locatore in rate mensili anticipate di Euro 100,00 cadauna, scadenti entro il giorno 5 di ogni mese per i primi 8 anni d locazione terminati i quali verrà fatto adeguamento del canone secondo gli usi vigenti.

5) Il mancato pagamento anche parziale, anche di un solo canone entro 20 giorni dalla scadenza prevista al punto 4, come pure la mutata destinazione d'uso dell'immobile, la sublocazione o la cessione di tutti o parte dei locali, anche gratuitamente, produrranno, essendo qualificato dalle parti come grave inadempimento "ipso Iure" la risoluzione del contratto per colpa del conduttore ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre la corresponsione di quanto dovuto, il tutto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

6) Le spese per i servizi di energia elettrica, gas, la tassa comunale sullo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, sono a carico del conduttore per tutto il periodo di locazione. Sono interamente a carico del Conduttore le spese, in quanto esistenti, relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, nonché dell'energia elettrica condominiale, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alla fornitura degli altri servizi comuni, spese di assicurazione della palazzina e dell'amministratore. Sono inoltre a carico del conduttore le spese inerenti ogni altra piccola riparazione da effettuarsi agli impianti ed ai servizi: il locatore potrà sostituirsi al conduttore qualora questo non vi provveda tempestivamente ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro trenta giorni dall'avvenuta riparazione. Le spese di manutenzione straordinaria e gli interventi straordinari sono a carico del locatore.

7) Il conduttore non può sublocare nè totalmente nè parzialmente l'immobile, salvo consenso del locatore prestato in forma scritta. La mancata osservanza di questa pattuizione è causa di risoluzione immediata del contratto in oggetto.

8) Il conduttore si obbliga a non apportare nessuna modifica ai locali, nonché agli impianti, senza il preventivo consenso prestato dal locatore. L'inosservanza del presente patto determina di diritto la risoluzione del contratto a danno e spese del conduttore ai sensi dell'art. 1546 cc. I miglioramenti e le addizioni eventualmente autorizzati, resteranno a favore del locatore al termine del rapporto senza che questo sia dovuto compenso alcuno.

...10) Sono a carico di entrambi i contraenti, ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 della L. 392/78, le spese di registrazione nonché delle annualità successive del presente contratto...."

Il contratto di locazione è opponibile in quanto risulta stipulato l' 11/10/2021 mentre il pignoramento

immobiliare è del 14/07/2023 rep. 5011.

Non è possibile verificare la congruità del canone d'affitto in quanto nel contratto non sono quantificate le opere a concludere.

PRECISAZIONI:

esiste servitù non-aedificandi costituita giusta atto ricevuto dal Notaio Giovanni Roncoroni, da Cesano Maderno in data 23 ottobre 2008, repertorio n. 101.022/21.107, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Desio 2 in data 24 ottobre 2008, al n. 9.834, serie 1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano - Servizio di Pubblicità Im mobiliare - Circoscrizione 2 in data 27 ottobre 2008 ai numeri 162.595/104.996 d'ordine e particolare;

- **esiste vincolo di inedificabilità** di spazi per parcheggio privato giusto atto ricevuto dal Notaio Giovanni Roncoroni, in data 4 novembre 2008, repertorio n. 101.103/21.165, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Desio 2 in data 13 novembre 2008, al n. 10.405, serie 1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione 2 in data 14 novembre 2008 ai numeri 174.527/113.255 d'ordine e particolare;

- **atto unilaterale** di obbligo edilizio stipulato in data 4 novembre 2008 n. 101103/21165 di rep. del Notaio Giovanni Roncoroni (debitamente registrato e tras. a Milano 2 il 14 novembre 2008 ai nn. 174527/113255).

I suddetti vincoli e servitù resteranno a carico dell'aggiudicatario

****** negli spazi comuni è vietata la sosta di veicoli e motocicli, salvo per operazioni di carico e scarico e per il tempo strettamente necessario;

****** è vietato installare antenne paraboliche nei balconi o comunque in posizione visibile dal cortile o dalla strada, in quanto già esiste idoneo impianto;

****** è consentito ai condomini stendere biancheria sui balconi di proprietà purchè la stessa non sia visibile dal cortile comune; ****** è fatto espresso divieto di piantare alberi di alto fusto nei giardini di proprietà degli appartamenti siti al piano terreno, al fine di evitare l'usura nonché la perforazione del manto di copertura dei boxes e delle cantine site al piano interrato.

In relazione all'APE: secondo le disposizioni del D.G.R.18546.2019 art. 3.4 lett. c : l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica resta esclusa per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità e i gravami sono stati tratti dal certificato notarile che è parte integrante della perizia.

N.B.: quanto riportato riguarda il solo ventennio, il resto non è stato verificato

Restano fatti salvi tutti gli eventuali gravami, diritti non trascritti, non riportate nel certificato notarile o negli atti di provenienza.

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, stipulata il 30/07/2009 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 103288/22802 di repertorio, iscritta il 05/08/2009 a Agenzia Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 22019, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 4.500.000,00.

Importo capitale: 3.000.000,00.

Durata ipoteca: 17 ANNI.

Annotazione Frazionamento in Quota trascritto il 12/01/2011 - Notaio Giovanni Roncoroni del 14/12/2010 rep. 106865/25431 trascritto a Milano 2 il 12/01/2011 n. 465. Quota n. 12 (sub. 16) Capitale € 171.000,00 - Ipoteca € 256.500,00 Quota n. 13 (sub. 17) Capitale € 187.000,00 - Ipoteca € 280.500,00 Quota n. 16 (sub. 23) Capitale € 211.000,00 - Ipoteca € 316.500,00 Quota n. 17 (sub. 24) Capitale € 175.000,00 - Ipoteca € 262.500,00 Quota n. 20 (sub. 30) Capitale € 15.040,00 - Ipoteca € 22.560,00 Quota n. 25 (sub. 40) Capitale € 20.000,00 - Ipoteca € 30.000,00 Quota n. 27 (sub. 43) Capitale € 16.000,00 - Ipoteca € 24.000,00 Quota n. 30 (sub. 47) Capitale € 17.000,00 - Ipoteca € 25.500,00 Quota n. 32 (sub. 50) Capitale € 17.000,00 - Ipoteca € 25.500,00

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 07/08/2023 a firma di Pubblico Ufficiale ai nn. 797 di repertorio, iscritta il 14/08/2023 a Agenzia Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 20333, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca della riscossione n. 20333 del 14/08/2023.

Importo ipoteca: 164.699,98.

Importo capitale: 82.349,99.

Ipoteca della riscossione attiva, stipulata il 15/02/2022 a firma di Pubblico Ufficiale ai nn. 572 di repertorio, iscritta il 22/02/2022 a Agenzia Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 20333, a favore di SORIT SOCIETA' SERVIZI E RISCOSSIONI ITALIA SPA con sede in Ravenna , contro QUADRIFOGLIO SRL , derivante da Ipoteca della riscossione n. 4055 del 22/02/2022. Importo ipoteca: 48.840,82 Importo capitale: 24.420,41

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/07/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 5011 di repertorio, trascritta il 13/09/2023 a Agenzia Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 84927, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** 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:	€. 2.826,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 10.290,00
Millesimi condominiali:	17,42
Ulteriori avvertenze:	(appartamento) - 1,33 (box) tratto

Le spese condominiali e la posizine debitoria sono state tratte dal riparto **dal riparto delle
preventivo 2024/2025 spese condominiali**

Si rileva che nelle spese condominiali è incluso il riscaldamento e il consumo dell'acqua calda sanitaria.

Sono presenti pannelli relativi al solare termico non funzionanti. Saranno oggetto di spese straordinarie non ancora deliberate.

Si raccomanda AL MOMENTO DELL' AGGIUDICAZIONE di consultare l'Amministratore di Condominio per AGGIORNARE/INTEGRARE le informazioni relative alle spese condominiali con particolare riferimento ad eventuali spese straordinarie deliberate successivamente alla data riportata nel presente elaborato.

Non è noto se il condominio è dotato di CPI

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 09/10/2008), con atto stipulato il 23/10/2008 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 100850/20988 di repertorio, trascritto il 27/10/2008 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 104964.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 80 - 281 ex 57, 279 ex160 ex 77, 161 ex 159 ex 177, 60.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/6, in forza di Compravendita (dal 09/10/2008), con atto stipulato il 09/10/2008 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 100850/20998 di repertorio, trascritto il 27/10/2008 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 104964.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 273 ex 55

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 09/10/2008), con atto stipulato il 09/10/2008 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 100852/20999 di repertorio, trascritto il 27/10/2008 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 104965.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 159 ex 77 - part 162 ex 60 -77

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/6, in forza di Compravendita (dal 09/10/2008), con atto stipulato il 09/10/2008 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 100852/20999 di repertorio, trascritto il 27/10/2008 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 104965.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 273 ex 55

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 23/10/2008), con atto stipulato il 23/10/2008 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 101017/21104 di repertorio, trascritto il 27/10/2008 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 104992.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 275 ex 58

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 23/10/2008), con atto stipulato il 23/10/2008 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 101017/21104 di repertorio, trascritto il 27/10/2008 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 104993.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 53 sub 701 ex part. 53 - PART. 53

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di Compravendita (dal 23/10/2008), con atto stipulato il 23/10/2008 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 101018/21105 di repertorio, trascritto il 27/10/2008 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 104994.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 273 ex 55

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 23/10/2008), con atto stipulato il 23/10/2008 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 101019/21106 di repertorio, trascritto il 27/10/2008 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 104995.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 283 ex 266ex166ex62

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 23/10/2008), con atto stipulato il 23/10/2008 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 101018/21105 di repertorio, trascritto il 27/10/2008 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 104994.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 274 ex 58

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di Compravendita (dal 23/10/2008), con atto stipulato il 23/10/2008 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 101017/21104 di repertorio, trascritto il 27/10/2008 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 104992.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 273 ex 55

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di SUCCESSIONE IN MORTE DI SOMASCHINI FRANCESCO (dal 04/07/1950 fino al 26/04/2007).

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 53 sub 701 ex part. 53.

Nonchè riunione di usufrutto uxorio in morte di Como Luigia Paolina Maria deceduta a Seregno il 08/12/1980 Accettazione tacita di eredità trascritta presso Agenzia del Territorio Milano 2 il 07/06/2024 ai nn. 54313

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 84/420, in forza di SUCCESSIONE IN MORTE DI BECCALLI MICHELE (dal 21/03/1965 fino al 25/10/2007), con atto stipulato il 21/03/1965, registrato il 28/02/1974 a DESIO ai nn. 11 VOL 291.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 283 ex 266-166-62.

Accettazione Eredità trascritta presso Agenzia Entrate - Milano 2 il 05/06/2024 ai nn. 53026

*** DATO OSCURATO *** , in forza di SUCCESSIONE PER TESTAMENTO IN MORTE DI CONFALONIERI GIUSEPPE ANGELO (dal 24/02/1972 fino al 23/10/2008), con atto stipulato il 09/03/1972 a firma di Notaio Fulvio Zoppi ai nn. 37245/808 di repertorio, trascritto il 14/01/2020 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 2022.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 273.

Scrittura privata con Sottoscrizione Autenticata, di Accettazione Tacita di Eredità D.ssa Maria Teresa Schettino del 11/07/2008 rep. 70620 trascritto presso Agenzia delle Entrate - Milano 2 il 02/12/2024 al. n. 113807. Originariamente di proprietà del Sig. Confalonieri Angelo fu Alessandro per i diritti di 2/6 in virtù di titoli antecedenti il 1957.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di SUCCESSIONE PER TESTAMENTO IN MORTE DI CONFALONIERI GIUSEPPE ANGELO (dal 24/02/1972 fino al 23/10/2008), con atto stipulato il 09/03/1972 a firma di Notaio Fulvio Zoppi ai nn. 37245/808 di repertorio, trascritto il 14/01/2020 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 2022.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 274 - 275 ex 58.

Accettazione dell'eredità trascritta presso Agenzia Entrate - Milano 2 il 05/06/2024 ai nn. 53029
Scrittura privata con Sottoscrizione Autenticata, di Accettazione Tacita di Eredità D.ssa Maria Teresa Schettino del 11/07/2008 rep. 70620 trascritto presso Agenzia delle Entrate - Milano 2 il 02/12/2024 al. n. 113807. Originariamente di proprietà del Sig. Confalonieri Angelo fu Alessandro per i diritti di 1/1 in virtù di titoli antecedenti il 1957.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/6, in forza di Permuta (dal 24/04/1974 fino al 23/07/1991), con atto stipulato il 24/04/1974 a firma di Notaio Giuseppe Bruni ai nn. 20389 di

repertorio, trascritto il 15/05/1974 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 21516.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part. 273 ex 55.

Donazione notaio Giuseppe Bruni del 31/01/1974 rep. 19804 trascritto presso Agenzia del Territorio di Milano 2 il 19/02/1974 al n. 11009

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Permuta (dal 24/04/1974 fino al 05/06/1991), con atto stipulato il 24/04/1974 a firma di Notaio Giuseppe Bruni ai nn. 20389 di repertorio, trascritto il 15/05/1974 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 21516.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 80 - 281 ex 57, 279 ex160 ex 77, 161 ex 159 ex 177, 60, .

Donazione notaio Giuseppe Bruni del 31/01/1974 rep. 19804 trascritto a Milano 2 il 19/02/1974 ai nn. 11009

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Permuta (dal 24/04/1974 fino al 23/07/1991), con atto stipulato il 24/04/1974 a firma di Notaio Giuseppe Bruni ai nn. 20389 di repertorio, trascritto il 15/05/1974 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 21516.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 159 ex 77 - part 162 ex 60 -.

Donazione notaio Giuseppe Bruni del 31/01/1974 rep. 19804 trascritto presso Agenzia del Territorio di Milano 2 il 19/02/1974 al n. 11009

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/6, in forza di Permuta (dal 24/04/1974 fino al 05/06/1991), con atto stipulato il 24/04/1974 a firma di Notaio Giuseppe Bruni ai nn. 20389 di repertorio, trascritto il 15/05/1974 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 21516.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 273.

Donazione notaio Giuseppe Bruni del 31/01/1974 rep. 19804 trascritto a Milano 2 il 19/02/1974 ai nn. 11009

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 168/420, in forza di Compravendita (dal 13/01/1976 fino al 25/10/2007), con atto stipulato il 13/01/1976 a firma di Notaio Lucio Pentangelo ai nn. 27188 di repertorio, trascritto il 02/02/1976 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 4251/3522.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 283 ex 266-166-62

*** DATO OSCURATO *** , in forza di SUCCESSIONE IN MORTE DI COMO LUIGIA PAOLINA MARIA (dal 08/12/1980 fino al 26/04/2007), registrato il 13/06/2006 a DESIO ai nn. 591 VOL 2006, trascritto il 20/08/2008 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 63497.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 53 sub 701 ex part. 53.

Accettazione tacita di eredità trascritta presso Agenzia del Territorio Milano 2 il 31/10/2008 ai nn. 106847

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 56/420, in forza di SUCCESSIONE IN MORTE DI DOTTI PAOLINA MARIA (dal 21/08/1985 fino al 25/10/2007), con atto stipulato il 21/08/1985, registrato il 02/08/2007 a DESIO 1 ai nn. 863/2007.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 283 ex 266-166-62.

Accettazione Eredità trascritta presso Agenzia Entrate - Milano 2 il 05/06/2024 ai nn.. 53027

*** DATO OSCURATO *** , in forza di SUCCESSIONE IN MORTE DI POZZI AMBROGIO EMILIO (dal 05/06/1990 fino al 09/10/2008), registrato il 19/11/1991 a DESIO ai nn. 56/550, trascritto il 17/10/1992 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 54049.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 80 - 281 ex 57, 279 ex160 ex 77, 161 ex 159 ex 177, 60..

Accettazione Tacita di eredità notaio Giovanni Roncoroni del 09/10/2008 rep. 100850/20998 trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 27/10/2008 al n. 104963

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 7/420, in forza di SUCCESSIONE IN MORTE DI BECCALLI GIULIANO (dal 31/07/1990 fino al 25/10/2007), registrato il 02/08/2007 a DESIO 1 ai

nn. 864/2007.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 283 ex 266-166-62.

Accettazione Eredità trascritta presso Agenzia Entrate - Milano 2 il 05/06/2024 ai nn. 53028

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di SUCCESSIONE IN MORTE DI POZZI AMBROGIO EMILIO (dal 05/06/1991 fino al 09/10/2008), registrato il 19/11/1991 a DESIO ai nn. 56/550, trascritto il 17/10/1992 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 54049.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 80 - 281 ex 57, 279 ex 160 ex 77, 161 ex 159 ex 177, 60..

Accettazione tacita Eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Milano 2 il 27/10/2008 al n. 104963

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 23/07/1991 fino al 09/10/2008), con atto stipulato il 23/07/1991 a firma di Notaio Elisa Leggio ai nn. 34254 di repertorio, trascritto il 12/08/1991 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 51423.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 159 ex 77 - part 162 ex 60.

Il 17/11/1998 è deceduta Pozzi Alessandra pertanto si è ricongiunto l'usufrutto a favore di Biraghi Luisa.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/6, in forza di Compravendita (dal 23/07/1991 fino al 09/10/2008), con atto stipulato il 23/07/1991 a firma di Notaio Elisa Leggio ai nn. 34254 di repertorio, trascritto il 12/08/1991 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 51423.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 273 ex 55.

Il 17/11/1998 è deceduta Pozzi Alessandra pertanto si è ricongiunto l'usufrutto a favore di Biraghi Luisa.

*** DATO OSCURATO *** , in forza di SUCCESSIONE IN MORTE DI SOMASCHINI FLAVIA (dal 01/07/2005 fino al 26/04/2007), registrato il 13/06/2006 a DESIO ai nn. 592 VOL 2006, trascritto il 20/08/2008 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 63498.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 53 sub 701 ex part. 53.

Accettazione tacita di eredità trascritta presso Agenzia del Territorio Milano 2 il 16/05/2007 ai nn. 38482

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 105/420, in forza di Compravendita (dal 03/10/2007 fino al 25/10/2007), con atto stipulato il 03/10/2007 a firma di Notaio Elisa Leggio ai nn. 6685/20842 di repertorio, trascritto il 17/10/2007 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 155412/81916.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 283 ex 266-166-62

*** DATO OSCURATO *** per la quota di perla quota di 1/2 ciascuno, in forza di Compravendita (dal 25/10/2007 fino al 24/10/2008), con atto stipulato il 25/10/2007 a firma di Notaio Elisa Leggio ai nn. 66765/20905 di repertorio, trascritto il 08/11/2007 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 88753.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 283 ex 266-166-62

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Divisione (dal 11/07/2008 fino al 23/10/2008), con atto stipulato il 11/07/2008 a firma di Notaio Maria Teresa Schettino ai nn. 70620/16194 di repertorio, trascritto il 17/07/2008 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 52677.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 274 ex 58

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Divisione (dal 11/07/2008 fino al 23/10/2008), con atto stipulato il 11/07/2008 a firma di Notaio Maria Teresa Schettino ai nn. 70620/16194 di repertorio, trascritto il 17/07/2008 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 52677.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 275 ex 58

*** DATO OSCURATO ***

in forza di Compravendita (dal 23/10/2008 fino al 26/04/2007), con atto stipulato il 26/04/2007 a firma di Notaio Elisa Leggio ai nn. 66185/20453 di repertorio, trascritto il 16/05/2007 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 38484.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 53 sub 701 ex part. 53

Il tutto come meglio riportato nel certificato notarile e parte integrante dell'elaborato peritale.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **1/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione ad uso residenziale, presentata il 03/01/2008 con il n. 136 di protocollo, agibilità del 04/05/2012 con il n. AG - 89/2010 di protocollo

DIA N. **207/09**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla P.E. 1/2008 del 03/01/2008 prot. 136, presentata il 23/04/2009 con il n. 25918 di protocollo

DIA N. **274/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione di edificio residenziale - variante alla DIA 207/2009 del 22/04/2009, presentata il 26/05/2010 con il n. 32642 di protocollo

CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. **89/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di edifici residenziali posti in via Pusiano 16/18, presentata il 25/11/2010 con il n. 69052 di protocollo, rilasciata il 04/05/2012 con il n. 89/2010 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a pratiche edilizie : 1/08 - 207/09 - 274/09 - Fg. 32 mapp. 291 sub dal 4 al 27 - dal 52 al 83 n. 56 abitazioni poste al piano terra e primo, con locali accessori non abitabili al piano secondo e collegati alle abitazioni di cui ai sub. dal 15 al 27, dal 68 al 76 al 82 - dal sub. 28 al 51 e dal 84 al 115 n. 55 box auto e n. 1 cantina tutti posti al piano interrato..

Per il rilascio dell'Agibilità è stato stipulato atto unilaterale di vincolo di asservimento gratuito in perpetuo, a cura Notaio Roncoroni del 21/03/2012 rep. 110326/28014.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

NOTA IMPORTANTE: *Le informazioni sotto riportate sono da considerarsi parziali e con finalità meramente indicative e riferite al momento della stima. Si rimanda alla consultazione integrale degli strumenti urbanistici vigenti al momento della vendita giudiziaria.*

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera adozione C.C. n. 125 del 12/12/2013 - approvazione C.C. n. 51 del 28.06.2014, l'immobile ricade in zona Tessuto di ricucitura morfologica e tipologica (art. 23) - Localizzazione Polifunzionale. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Norme per il micro tessuto polifunzionale

Nel micro tessuto "polifunzionale" sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

1. relativamente ai fabbricati autorizzati prima del 1940 con presenza al loro interno e/o in facciata di elementi e partiti decorativi di particolare rilevanza architettonica:

recupero edilizio

- Interventi di manutenzione ordinaria
- Interventi di manutenzione straordinaria
- Interventi di restauro e risanamento conservativo

- Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo (e non sostitutivo), anche con modifica del numero

delle unità, con obbligo del mantenimento degli elementi e dei partiti decorativi di particolare rilevanza architettonica e con modifiche, e nuovi inserimenti, di aperture nelle facciate anche ai fini igienico sanitari se compatibili.

2. relativamente a tutte le altre aree edificate e non:

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:

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

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

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

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

Nuova costruzione

- Interventi di nuova costruzione nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

o Uf = 0,6 mq/mq con Uf max = 0,69 mq/mq

o Rc = 40%

o Ip = 20%

o H = da definire nel Progetto Urbano in funzione dello sviluppo, in altezza, prevalente della cortina stradale fregio al ciglio stradale in funzione dell'allineamento prevalente, ove esistente.

o Df = così come prescritto dall'articolo 9 del D.M. 1444/68,

o Dc = non inferiori a quelle preesistenti fatte salve le deroghe di cui all'art. 2 punto 4

3. Oltre agli interventi edilizi precedentemente indicati, sono consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi superfetativi e/o degli accessori eventualmente presenti sull'area di pertinenza privi di elementi e partiti decorativi di particolare rilevanza architettonica.

In questo caso gli interventi:

- dovranno, in linea prioritaria, costituire ampliamento dei corpi di fabbrica interni e meno percepibili dalle strade e dagli spazi pubblici;

- potranno sostanzialmente nella sopraelevazione dei corpi di fabbrica prospicienti la sede stradale quando questi presentino altezze minori di quelle degli edifici adiacenti e l'intervento proposto consenta il miglioramento della cortina stradale;

- potranno essere effettuati anche a confine di proprietà ma solo in caso di preesistenza a confine: in tal caso l'intervento dovrà essere realizzato in aderenza e non potrà esorbitare rispetto allo sviluppo del manufatto attestato sulla linea confinale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che le informazioni riportate sono state desunte dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico. Non si può garantire che NON vi siano ulteriori pratiche edilizie intermedie, relative alle unità pignorate, non rintracciate al momento delle indagini.

Le considerazioni di seguito riportate partono dal presupposto che le sole pratiche che riferiscano ai beni oggetto di relazione siano quelle citate al paragrafo che precede (Cap. 7.1).

Si precisa inoltre che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità

dei soli beni oggetto di pignoramento e NON sull'intero fabbricato.

In relazione alle criticità rilevate **si segnala che la mancata regolarizzazione delle difformità di seguito descritte costituiscono motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.**

Si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali da parte degli uffici competenti acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza.

Pertanto non è possibile stabilire con precisione il costo complessivo per la regolarizzazione o eventuale messa in pristino dell'immobile oggetto della presente stima.

I costi esposti nel presente elaborato sono da intendersi puramente indicativi.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Piano Primo:

Non sono verificati i rapporti aeroilluminanti del monolocale open space. Il locale soggiorno cucina letto dovrà essere ridimensionato con realizzazione di locali ripostiglio o disimpegni.

Piano Secondo Sottotetto (senza permanenza di persone)

Si rileva che:

una porzione del sottotetto è stata realizzata più alta, sono stati aperti lucernari più ampi e in misura maggiore rispetto a quanto autorizzato, sono state eseguite le ripartizioni interne e realizzato un bagno al fine di rendere tutto il piano abitabile

La maggiore altezza rilevata sia al colmo che all'imposta comporta un aumento dell'altezza media del sottotetto di conseguenza della slp (esclusa nello stato autorizzato) sia rispetto alla disciplina urbanistica vigente all'atto dell'abuso sia rispetto a quella attuale.

Si è accertato che ai fini del recupero del sottotetto non sono rispettati i parametri richiesti dalla legislazione vigente L.R. 12/2005:

Dovrà essere prevista la restituzione in pristino dell'abuso e qualora non sia possibile l'ufficio tecnico del Comune potrebbe applicare la sanzione (fiscalizzazione dell'abuso) ai sensi dell'art. 34 D.P.R. 380/2001 c.1 e c. 2 modificato dall'art. 1 comma 1 lettera e) del DL 69/2024 convertito dalla L 105/2024

Tale criticità è stata esposta al Comune e l'attuale orientamento prevede la possibilità di fiscalizzare l'abuso ai sensi dell'art. 34 D.P.R. 380/2001 che disciplina le opere in parziale difformità dal Permesso di Costruire.

Resta inteso che l'impossibilità della rimozione dell'abuso deve essere motivata da parte del proprietario e l'amministrazione comunale **solo in fase esecutiva può valutare la richiesta di messa in pristino o la possibilità di sostituire la sanzione demolitoria con quella pecuniaria.**

Secondo le disposizioni legislative e urbanistiche attuali il sottotetto rimarrà non abitabile.

Inoltre:

I lucernari dovranno essere ripristinati fino a raggiungere 1/20 di superficie massima vetrata rispetto alla superficie netta di pavimento e il sottotetto dovrà essere privo di partizioni interne ad esclusione di un locale tecnico e una lavanderia (il bagno esistente potrà essere riadattato a lavanderia rimuovendo tutti sanitari e alloggiando un lavandino e scarico lavatrice)

Si raccomanda di porre attenzione al comma 1 dell'art. 34: "*Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.*"

N.B. l'incremento volumetrico illegittimo è stato calcolato secondo le indicazioni delle Norme Tecniche attualmente vigenti.

Per quantificare l'importo della sanzione ex art 34 del DPR 380/2001 per incrementi di

cubatura, si è seguito il metodo (attualmente adottato) riportato nella sentenza del Consiglio di Stato 8170/2022, in particolare per determinare la superficie abusiva si è convertito il volume eccedente moltiplicato per 3/5 come indicato nella tabella A della L.47/1985, tale superficie, in quanto snr, è stata ragguagliata in conformità ai parametri di cui agli artt. 2 e 3 del D.M. 10/05/1977, mentre per la determinazione del costo unitario di produzione è stato preso come riferimento l'art. 13 e segg. della L.392/78 e l'all. A.

Il valore ottenuto è stato attualizzato alla data della perizia. Si evidenzia che l'amministrazione potrebbe utilizzare un criterio differente pertanto stabilire un importo della sanzione differente.

Si precisa che la sola sanzione della fiscalizzazione potrebbe aggirarsi intorno alle tredicimila euro (dato puramente indicativo); restano esclusi tutte le altre difformità rilevate e i costi obbligatori da sostenere per l'adeguamento delle difformità realizzate.

ACCERTATE LE **FORTI CRITICITA'** RILEVATE, TENUTO CONTO CHE LA QUANTIFICAZIONE DELLE SANZIONI E MESSE IN PRISTINO SARANNO DEFINITE SOLO DOPO ATTENTA DISAMINA DI TALI DIFFORMITA' DA PARTE DEL COMUNE SI PREVEDE UNA FORTE SVALUTAZIONE DELL'IMMOBILE.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- elaborazione 2 docfa compreso elaborato planimetrico, diritti esclusi oneri accessori: €.800,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'impianto elettrico non è conforme.

Per quanto riguarda l'impianto idrico sanitario e di riscaldamento non è disponibile la dichiarazione di conformità.

Non si garantisce il funzionamento degli impianti.

E' presente l'impianto solare termico condominiale ma non è funzionante

BENI IN SEREGNO VIA PUSIANO 13

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SEREGNO VIA PUSIANO 13, della superficie commerciale di **117,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano primo e secondo (sottotetto senza permanenza di persone) costituito: al piano primo da monolocale (soggiorno con angolo cottura), piccolo balconcino, disimpegno, bagno, scala interna che collega il piano primo sottotetto senza permanenza di persone suddiviso e usato abusivamente in due camere, bagno, e un locale cabina armadio con predisposizione impianti bagno, completa la proprietà una cantina posta al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 - 2 - S1, ha un'altezza interna di 270.

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 291 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 453,19 Euro,

indirizzo catastale: via Pusiano snc, piano: 1-2-S1

Coerenze:

Appartamento: Nord: a.u. Est: corridoio comune Sud: a.u. Ovest: giardino a.u. Cantina: Nord: a.u. Est: terrapieno Sud: terrapieno Ovest: a.u. - corridoio comune

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

supermercato

nella media

ospedale

mediocre

asilo nido

scarso

centro sportivo

mediocre

scuola elementare

mediocre

scuola media inferiore

mediocre

COLLEGAMENTI

autobus distante 200 mt

al di sotto della media

superstrada distante 500 mt

ottimo

ferrovia distante Km 2,1

nella media

autostrada distante Km 14

scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Complesso immobiliare costituito da due corpi di fabbrica in linea pluripiano costituiti da alloggi posti al piano terreno con annesso giardino e alcuni con taverne, mentre gli alloggi posti al piano primo hanno un collegamento funzionale con spazi accessori al piano sottotetto. Le pareti perimetrali sono in parte rifinite in mattoni paramano del tipo San Marco e in parte intonacate. Il tetto realizzato con struttura in legno a falda inclinata con manto tipo monocoppo. Sono installati i pannelli solari termici per la produzione e accumulo acqua calda sanitaria..

La soluzione immobiliare, è costituita da:

piano primo

Monolocale (soggiorno/cottura) di c.ca mq. 30,60 di cui solo mq. 20,00 verificati con la superficie

illuminante.

bagno di c.ca mq. 5.60

antibagno di c.ca mq. 2,50

piano secondo

sottotetto senza permanenza di persone sup. utile totale di c.ca mq. 51,40 così distribuito:

disimpegno, bagno di c.ca mq. 7,70, camera di c.ca mq. 13.80, , camera di c.ca mq. 13.80, cabina armadio di c.ca mq. 6.80

N.B.: l'uso del sottotetto non può essere destinato a camera e a bagno

cantina di c.ca mq. 3,00

L'unità immobiliare si presenta in pessimo stato di manutenzione, le finiture sono state realizzate con materiali di riciclo, recupero o di avanzi di magazzino.

L'unità immobiliare è stata oggetto di danneggiamenti, a vista si rilevano le porte danneggiate, pertanto tutte da sostituire, l'impianto elettrico in parte rimosso quindi tutto dal rifare. Per quanto riguarda l'impianto idrico non è possibile stabilire se sia stato manomesso.

L'unità immobiliare si intende da ristrutturare.

Il box presenta leggeri fenomeni infiltrativi.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante realizzati in legno doppio vetro. persiane ad ante - le finestre e persiane necessitano di manutenzione immediata

scarso 

infissi interni: ante realizzati in materiale e colore vario, sono montate porte di riciclo

pessimo 

pavimentazione interna: realizzata in monocottura di fondi di magazzino anni 90 al piano primo, laminato e monocottura al piano sottotetto

pessimo 

Delle Strutture:

scaie interne: rampa realizzate in c.a. rivestite in serizzo

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia conformità: non conforme. l'impianto ha subito manomissioni e rimozioni, sarà completamente da rifare

pessimo 

termico: centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in riscaldamento a pavimento conformità: non verificabile, ma si evidenzia che la centrale termica è condominiale. non si garantisce il regolare funzionamento

nella media 

idrico: acs calda sanitaria condominiale con alimentazione in metano - pannelli solari conformità: non verificabile, la centrale è condominiale. non è stato verificato il regolare funzionamento

mediocre 

citofonico: videocitofono conformità: non verificabile - condominiale. non si garantisce il regolare funzionamento

al di sotto della media 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Primo - monolocale (sogg. - cottura)	52,00	x	100 %	=	52,00
Sottotetto senza permanenza di persone	62,00	x	50 %	=	31,00
balcone	8,00	x	30 %	=	2,40
cantina	3,00	x	25 %	=	0,75
Totale:	125,00				86,15

ACCESSORI:

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 291 sub. 43 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita 100,40 Euro, indirizzo catastale: via Pusiano snc, piano: S1
Coerenze: Nord: a.u. Est: corsello comune Sud: a.u. Ovest: terrapieno

ampio box singolo dalle dimensioni interne di mt. 2,60 x mt. 7,10

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo	18,00	x	50 %	=	9,00
Totale:	18,00				9,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/05/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: appartamento posto al piano primo con soggiorno con cucina a vista,, bagno, terrazzio di c.ca mq. 15 piano secondo due camere e bagno, cantin e box

Indirizzo: via Pusiano 16

Superfici principali e secondarie: 63

Superfici accessorie: 8

Prezzo richiesto: 190.000,00 pari a 2.676,06 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 174.800,00 pari a 2.461,97 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/05/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: appartamento al piano terra con giardino, soggiorno/cottura e bagno, piao interrato due camere e lavanderia.

Indirizzo: via Pusiano 16

Superfici principali e secondarie: 68

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 170.000,00 pari a 2.500,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 156.400,00 pari a 2.300,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/05/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: soggiorno con cucina, camera matrimoniale bagno, giardino di c.ca mq. 40 taverna

Indirizzo: via Pusiano 16

Superfici principali e secondarie: 63

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 159.000,00 pari a 2.523,81 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 146.280,00 pari a 2.321,90 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 20/05/2024

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: appartamento posto al piano terra con annesso vano cantina al piano interrato, giardino e box

Indirizzo: via Pusiano 16

Superfici principali e secondarie: 81

Superfici accessorie: 7

Prezzo: 180.000,00 pari a 2.045,45 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 28/03/2025

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: appartamento composto da un locale servizio e balconi al piano primo e due locali tecnici e lavanderia al piano secondo collegato da scale interna. cantina e box

Indirizzo: via Pusiano 16

Superfici principali e secondarie: 107

Superfici accessorie: 8

Prezzo: 230.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BORSINO IMMOBILIARE (19/05/2025)

Valore minimo: 1.639,00

Valore massimo: 2.046,00

Note: abitazioni in stabili di 2 fascia

BORSINO IMMOBILIARE (19/05/2025)

Valore minimo: 724,00

Valore massimo: 1.070,00

Note: BOX

OMI (31/12/2024)

Valore minimo: 1.650,00

Valore massimo: 2.300,00

Note: Abitazioni con stato conservativo normale

OMI (31/12/2024)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.050,00

Note: BOX

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine della determinazione del valore di mercato si è condotta un'indagine:

-consultando i listini di riferimento della zona (OMI, TEMA Provincia MB, Borsino immobiliare),

-analizzando le offerte presenti oggi sul mercato

-intervistando gli operatori

-comparando il bene oggetto di valutazione con altri beni della stessa zona, di prezzo noto recentemente compravenduti o pubblicizzati, aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche.. etc.. (Marker Comparison Approach).

- dal valore tratto con il metodo MCA è stato applicato un valore a corpo riportato nella perizia per applicare con più facilità il deprezzamento.

Indicatori economico estimativi utilizzati per l'individuazione del segmento di mercato:

PARAMETRI QUANTITATIVI:

superficie commerciale, calcolata secondo gli usi e le consuetudini locali e/o determinata dai rapporti mercantili.

PARAMETRI QUALITATIVI:

- livello di piano

- esposizione

Rispetto ai valori di riferimento individuati nelle indagini di mercato sono stati applicati aggiustamenti in quanto i comparabili utilizzati hanno simile ubicazione, (grado di centralità, caratteristiche funzionali, dotazione di servizi), ma con stato di conservazione e finiture differenti

Si segnala che il subject è in cattivo stato di conservazione e le finiture sono state realizzate con materiali di riciclo o con rimanenze di magazzino di scarsa qualità, l'impianto elettrico non è a norma e in parte rimosso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **140.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
stato occupazione	-14.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 126.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 126.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'abitazione si è utilizzata la stima per comparazione, ricercando nel mercato locale beni aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche.. etc.. (dati desunti sia dalle compravendite recentemente avvenute che dagli annunci immobiliari attualmente pubblicati, che dai listini e dalle banche dati di riferimento).

Il valore è stato determinato per confronto delle caratteristiche ritenute peculiari per l'unità (qualitative e quantitative) rispetto ai comparabili opportunamente selezionati, inoltre sono stati analizzati i listini al fine di verificare la congruità dei valori.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, ufficio tecnico di Seregno, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - BORSINO IMMOBILIARE

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	86,15	9,00	126.000,00	126.000,00
				126.000,00 €	126.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

l'immobile non è comodamente divisibile

La stima viene fatta:

- a corpo e non a misura, (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto)
- tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e dal possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione)
- nello stato di fatto e di diritto in cui i beni sudescritti si trovano alla data della stima (AGOSTO 2025).

-considerando l'irrisorio importo della locazione

-considerando la non commerciabilità dell'immobile.

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi occulti, non rilevabili a seguito dei sopralluoghi effettuati e da una stima a vista;
- sulla rispondenza degli impianti, in quanto le indagini effettuate non sono state supportate dalle necessarie verifiche strumentali da eseguirsi da personale qualificato per accertarne funzionamento e conformità;
- sulla conformità e realizzazione opere relative all'isolamento termico, acustico, strutturale;
- non sono state verificate le conformità delle parti condominiali e della sagoma totale del fabbricato.

Il valore assegnato all'immobile è già stato ponderato tenendo conto, della necessità di dover sostenere oneri e costi tecnici di regolarizzazione e/o ripristino, nonché costi per opere di adeguamento,

Per maggiori informazioni si rimanda alla lettura del cap. 8). NON VENGONO PERTANTO DETRATTI A PARTE I COSTI NECESSARI ALLA REGOLARIZZAZIONE E MESSA IN PRISTINO.

Riduzione del 15% per lo stato di occupazione:	€. 18.900,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 800,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 106.300,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 106.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 431/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a SEREGNO VIA PUSIANO 13, della superficie commerciale di **85,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano primo e secondo (sottotetto senza permanenza di persone) costituito: al piano primo da monolocale (soggiorno con angolo cottura), balcone, disimpegno, bagno, scala interna che collega il piano primo sottotetto senza permanenza di persone suddiviso abusivamente in 4 camere, un bagno, e un ripostiglio, completa la proprietà una cantina posta al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 - 2 - S1, ha un'altezza interna di 270.

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 291 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 553,90 Euro,

indirizzo catastale: via Pusiano snc, piano: 1-2-S1

Coerenze:

Appartamento: Nord: a.u. Est: giardino a.u. Sud: a.u. - enti comuni Ovest: enti comuni

Cantina: Nord: a.u. Est: ente comune Sud: a.u. Ovest: ente comune

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 2008.

A.1 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 291 sub. 50 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq, rendita 117,13 Euro, indirizzo catastale: via Pusiano snc, piano: S1
Coerenze: Nord: a.u. Est: corseello comune Sud: terrapieno Ovest: terrapieno

ampio box singolo dalle dimensioni interne di mt. 3,00 x 7,10

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	85,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	10,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 73.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 73.500,00

Data di conclusione della relazione:

04/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4 ART. C.1 L. 431/98, stipulato il 01/07/2017, con scadenza il 24/05/2025, registrato il 12/07/2017 a AGENZIA DELLE ENTRATE - DPM UT DESIO ai nn. 5195/3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 1200 annue.

CONTRATTO DI LOCAZIONE ai sensi dell'Art. 2 comama 1 L. 431/98

Si riportano stralci del contratto di locazione:

"Art.2 Il contratto è stipulato per la durata di 4 anni dal 01/07/2017 al 30 giugno 2021, e s'intenderà rinnovato per altri 4 anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata A/R almeno 3 mesi prima della scadenza. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo di locazione s'intenderà rinnovata per altri 4 anni, e così di seguito, in mancanza di disdetta da recapitarsi a mezzo di lettera raccomandata A/R almeno 3 mesi prima della scadenza.

Art 4) Le parti pattuiscono il canone in Euro di 3.600,00 annue da pagarsi al Locatore in rate trimestrali anticipate di Euro 900,00 cadauna, scadenti entro il giorno 10 dei mesi di luglio, ottobre, gennaio e aprile. Il canone sarà aggiornato annualmente in misura pari al 100% della variazione ISTAT.

5) Il conduttore si obbliga a consegnare al momento della stipula del presente contratto la somma pari a Euro 900,00 quale deposito cauzionale. Tale deposito non imputabile in conto pigioni sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'immobile e sempre che il conduttore abbia adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dal contratto di locazione.

6) Le spese per i servizi di energia elettrica, gas, la tassa comunale sullo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, sono a carico del conduttore per tutto il periodo di locazione. Sono interamente a carico del Conduttore le spese, in quanto esistenti, relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, nonché dell'energia elettrica condominiale, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alla fornitura degli altri servizi comuni, spese di assicurazione della palazzina e dell'amministratore. Sono inoltre a carico del conduttore le spese inerenti ogni altra piccola riparazione da effettuarsi agli impianti ed ai servizi: il locatore potrà sostituirsi al conduttore qualora questo non vi provveda tempestivamente ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro trenta giorni dall'avvenuta riparazione. Le spese di manutenzione straordinaria e gli interventi straordinari sono a carico del locatore.

7) Il conduttore non può sublocare nè totalmente nè parzialmente l'immobile, salvo consenso del locatore prestato in forma scritta.

8) Il conduttore si obbliga a non apportare nessuna modifica ai locali, nonché agli impianti, senza il preventivo consenso prestato dal locatore. L'inosservanza del presente patto determina di diritto la risoluzione del contratto a danno e spese del conduttore ai sensi dell'art. 1546 cc. I miglioramenti e le addizioni eventualmente autorizzati, resteranno a favore del locatore al termine del rapporto senza che questo sia dovuto compenso alcuno.

...11) Le spese di registrazione, anche per le future annualità sono a carico del conduttore.

Il contratto di locazione è opponibile in quanto risulta stipulato l' 11/10/2021 mentre il pignoramento immobiliare è del 14/07/2023 rep. 5011.

Verifica congruità prezzo locazione appartamento + box

Si rileva che gli annunci immobiliari relativi alle locazioni a Seregno riguardano appartamenti ammobiliati. Inoltre in zona non sono presenti immobili sul mercato dell'affitto.

Nel Borsino Immobiliare per le zone semicentrali gli affitti ammontano a € 4,95 al mq., mentre i

valori Omi per le Abitazioni civili in stato conservativo normale si attestano intorno a € 6,5/9

Valore locazione appartamento + box:

mq. 84,00 x €/mq 6,80= € 571,20

Valore dichiarato € 300,00

PRECISAZIONI:

esiste servitù non-aedificandi costituita giusta atto ricevuto dal Notaio Giovanni Roncoroni, da Cesano Maderno in data 23 ottobre 2008, repertorio n. 101.022/21.107, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Desio 2 in data 24 ottobre 2008, al n. 9.834, serie 1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano - Servizio di Pubblicità Im mobiliare - Circostrizione 2 in data 27 ottobre 2008 ai numeri 162.595/104.996 d'ordine e particolare;

- **esiste vincolo di inedificabilità** di spazi per parcheggio privato giusto atto ricevuto dal Notaio Giovanni Roncoroni, in data 4 novembre 2008, repertorio n. 101.103/21.165, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Desio 2 in data 13 novembre 2008, al n. 10.405, serie 1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circostrizione 2 in data 14 novembre 2008 ai numeri 174.527/113.255 d'ordine e particolare;

- **atto unilaterale** di obbligo edilizio stipulato in data 4 novembre 2008 n. 101103/21165 di rep. del Notaio Giovanni Roncoroni (debitamente registrato e tras. a Milano 2 il 14 novembre 2008 ai nn. 174527/113255).

I suddetti vincoli e servitù resteranno a carico dell'aggiudicatario.

**** negli spazi comuni è vietata la sosta di veicoli e motocicli, salvo per operazioni di carico e scarico e per il tempo strettamente necessario;**

**** è vietato installare antenne paraboliche nei balconi o comunque in posizione visibile dal cortile o dalla strada, in quanto già esiste idoneo impianto;**

**** è consentito ai condomini stendere biancheria sui balconi di proprietà purchè la stessa non sia visibile dal cortile comune; ** è fatto espresso divieto di piantare alberi di alto fusto nei giardini di proprietà degli appartamenti siti al piano terreno, al fine di evitare l'usura nonché la perforazione del manto di copertura dei boxes e delle cantine site al piano interrato.**

In relazione all'APE: secondo le disposizioni del D.G.R.18546.2019 art. 3.4 lett. c : l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica resta esclusa per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità e i gravami sono stati tratti dal certificato notarile che è parte integrante della perizia.

N.B.: quanto riportato riguarda il solo ventennio, il resto non è stato verificato

Restano fatti salvi tutti gli eventuali gravami, diritti non trascritti, non riportate nel certificato notarile o negli atti di provenienza.

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, stipulata il 30/07/2009 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 103288/22802 di repertorio, iscritta il 05/08/2009 a Agenzia Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 22019, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 4.500.000,00.

Importo capitale: 3.000.000,00.

Durata ipoteca: 17 ANNI.

Annotazione Frazionamento in Quota trascritto il 12/01/2011 - Notaio Giovani Roncoroni del 14/12/2010 rep. 106865/25431 trascritto a Milano 2 il 12/01/2011 n. 465. Quota n. 12 (sub. 16) Capitale € 171.000,00 - Ipoteca € 256.500,00 Quota n. 13 (sub. 17) Capitale € 187.000,00 - Ipoteca € 280.500,00 Quota n. 16 (sub. 23) Capitale € 211.000,00 - Ipoteca € 316.500,00 Quota n. 17 (sub. 24) Capitale € 175.000,00 - Ipoteca € 262.500,00 Quota n. 20 (sub. 30) Capitale € 15.040,00 - Ipoteca € 22.560,00 Quota n. 25 (sub. 40) Capitale € 20.000,00 - Ipoteca € 30.000,00 Quota n. 27 (sub. 43) Capitale € 16.000,00 - Ipoteca € 24.000,00 Quota n. 30 (sub. 47) Capitale € 17.000,00 - Ipoteca € 25.500,00 Quota n. 32 (sub. 50) Capitale € 17.000,00 - Ipoteca € 25.500,00

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 07/08/2023 a firma di Pubblico Ufficiale ai nn. 797 di repertorio, iscritta il 14/08/2023 a Agenzia Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 20333, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca della riscossione n. 20333 del 14/08/2023.

Importo ipoteca: 164.699,98.

Importo capitale: 82.349,99.

Ipoteca della riscossione attiva, stipulata il 15/02/2022 a firma di Pubblico Ufficiale ai nn. 572 di repertorio, iscritta il 22/02/2022 a Agenzia Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 20333, a favore di SORIT SOCIETA' SERVIZI E RISCOSSIONI ITALIA SPA con sede in Ravenna , contro QUADRIFOGLIO SRL , derivante da Ipoteca della riscossione n. 4055 del 22/02/2022. Importo ipoteca: 48.840,82 Importo capitale: 24.420,41

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/07/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 5011 di repertorio, trascritta il 13/09/2023 a Agenzia Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 84927, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** 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:	€. 2.517,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 5.734,00

Millesimi condominiali: **17,11**
Ulteriori avvertenze: **(appartamento) -**
1,53 (box) tratto
Le spese condominiali e la posizine debitoria sono state tratte dal riparto **dal riparto delle**
preventivo 2024/2025 **spese condominiali**
Si rileva che nelle spese condominiali è incluso il riscaldamento e il consumo
dell'acqua calda sanitaria.
Sono presenti pannelli relativi al solare termico non funzionanti. Saranno oggetto di spese
straordinarie non ancora deliberate.
Si raccomanda AL MOMENTO DELL' AGGIUDICAZIONE di consultare l'Amministratore di
Condominio per AGGIORNARE/INTEGRARE le informazioni relative alle spese condominiali con
particolare riferimento ad eventuali spese straordinarie deliberate successivamente alla data riportata
nel presente elaborato.
Non è noto se il condominio è dotato di CPI

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 09/10/2008), con
atto stipulato il 23/10/2008 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 100850/20988 di repertorio,
trascritto il 27/10/2008 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 104964.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 80 - 281 ex 57, 279 ex160 ex 77, 161 ex 159 ex 177, 60.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/6, in forza di Compravendita (dal 09/10/2008), con
atto stipulato il 09/10/2008 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 100850/20998 di repertorio,
trascritto il 27/10/2008 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 104964.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 273 ex 55

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 09/10/2008), con
atto stipulato il 09/10/2008 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 100852/20999 di repertorio,
trascritto il 27/10/2008 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 104965.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 159 ex 77 - part 162 ex 60 -77

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/6, in forza di Compravendita (dal 09/10/2008), con
atto stipulato il 09/10/2008 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 100852/20999 di repertorio,
trascritto il 27/10/2008 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 104965.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 273 ex 55

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 23/10/2008), con
atto stipulato il 23/10/2008 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 101017/21104 di repertorio,
trascritto il 27/10/2008 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 104992.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 275 ex 58

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 23/10/2008), con
atto stipulato il 23/10/2008 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 101017/21104 di repertorio,
trascritto il 27/10/2008 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 104993.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 53 sub 701 ex part. 53 - PART. 53

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di Compravendita (dal 23/10/2008), con
atto stipulato il 23/10/2008 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 101018/21105 di repertorio,
trascritto il 27/10/2008 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 104994.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 273 ex 55

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 23/10/2008), con atto stipulato il 23/10/2008 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 101019/21106 di repertorio, trascritto il 27/10/2008 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 104995.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 283 ex 266ex166ex62

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 23/10/2008), con atto stipulato il 23/10/2008 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 101018/21105 di repertorio, trascritto il 27/10/2008 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 104994.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 274 ex 58

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di Compravendita (dal 23/10/2008), con atto stipulato il 23/10/2008 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 101017/21104 di repertorio, trascritto il 27/10/2008 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 104992.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 273 ex 55

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di SUCCESSIONE IN MORTE DI SOMASCHINI FRANCESCO (dal 04/07/1950 fino al 26/04/2007).

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 53 sub 701 ex part. 53.

Nonchè riunione di usufrutto uxorio in morte di Como Luigia Paolina Maria deceduta a Seregno il 08/12/1980 Accettazione tacita di eredità trascritta presso Agenzia del Territorio Milano 2 il 07/06/2024 ai nn. 54313

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 84/420, in forza di SUCCESSIONE IN MORTE DI BECCALLI MICHELE (dal 21/03/1965 fino al 25/10/2007), con atto stipulato il 21/03/1965, registrato il 28/02/1974 a DESIO ai nn. 11 VOL 291.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 283 ex 266-166-62.

Accettazione Eredità trascritta presso Agenzia Entrate - Milano 2 il 05/06/2024 ai nn. 53026

*** DATO OSCURATO *** , in forza di SUCCESSIONE PER TESTAMENTO IN MORTE DI CONFALONIERI GIUSEPPE ANGELO (dal 24/02/1972 fino al 23/10/2008), con atto stipulato il 09/03/1972 a firma di Notaio Fulvio Zoppi ai nn. 37245/808 di repertorio, trascritto il 14/01/2020 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 2022.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 273.

Scrittura privata con Sottoscrizione Autenticata, di Accettazione Tacita di Eredità D.ssa Maria Teresa Schettino del 11/07/2008 rep. 70620 trascritto presso Agenzia delle Entrate - Milano 2 il 02/12/2024 al. n. 113807. Originariamente di proprietà del Sig. Confalonieri Angelo fu Alessandro per i diritti di 2/6 in virtù di titoli antecedenti il 1957.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di SUCCESSIONE PER TESTAMENTO IN MORTE DI CONFALONIERI GIUSEPPE ANGELO (dal 24/02/1972 fino al 23/10/2008), con atto stipulato il 09/03/1972 a firma di Notaio Fulvio Zoppi ai nn. 37245/808 di repertorio, trascritto il 14/01/2020 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 2022.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 274 - 275 ex 58.

Accettazione dell'eredità trascritta presso Agenzia Entrate - Milano 2 il 05/06/2024 ai nn. 53029
Scrittura privata con Sottoscrizione Autenticata, di Accettazione Tacita di Eredità D.ssa Maria Teresa Schettino del 11/07/2008 rep. 70620 trascritto presso Agenzia delle Entrate - Milano 2 il 02/12/2024 al. n. 113807. Originariamente di proprietà del Sig. Confalonieri Angelo fu Alessandro per i diritti di 1/1 in virtù di titoli antecedenti il 1957.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/6, in forza di Permuta (dal 24/04/1974 fino al 23/07/1991), con atto stipulato il 24/04/1974 a firma di Notaio Giuseppe Bruni ai nn. 20389 di repertorio, trascritto il 15/05/1974 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 21516.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part. 273 ex 55.

Donazione notaio Giuseppe Bruni del 31/01/1974 rep. 19804 trascritto presso Agenzia del Territorio di Milano 2 il 19/02/1974 al n. 11009

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Permuta (dal 24/04/1974 fino al 05/06/1991), con atto stipulato il 24/04/1974 a firma di Notaio Giuseppe Bruni ai nn. 20389 di repertorio, trascritto il 15/05/1974 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 21516.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 80 - 281 ex 57, 279 ex 160 ex 77, 161 ex 159 ex 177, 60, .

Donazione notaio Giuseppe Bruni del 31/01/1974 rep. 19804 trascritto a Milano 2 il 19/02/1974 ai nn. 11009

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Permuta (dal 24/04/1974 fino al 23/07/1991), con atto stipulato il 24/04/1974 a firma di Notaio Giuseppe Bruni ai nn. 20389 di repertorio, trascritto il 15/05/1974 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 21516.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 159 ex 77 - part 162 ex 60 -.

Donazione notaio Giuseppe Bruni del 31/01/1974 rep. 19804 trascritto presso Agenzia del Territorio di Milano 2 il 19/02/1974 al n. 11009

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/6, in forza di Permuta (dal 24/04/1974 fino al 05/06/1991), con atto stipulato il 24/04/1974 a firma di Notaio Giuseppe Bruni ai nn. 20389 di repertorio, trascritto il 15/05/1974 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 21516.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 273.

Donazione notaio Giuseppe Bruni del 31/01/1974 rep. 19804 trascritto a Milano 2 il 19/02/1974 ai nn. 11009

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 168/420, in forza di Compravendita (dal 13/01/1976 fino al 25/10/2007), con atto stipulato il 13/01/1976 a firma di Notaio Lucio Pentangelo ai nn. 27188 di repertorio, trascritto il 02/02/1976 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 4251/3522.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 283 ex 266-166-62

*** DATO OSCURATO *** , in forza di SUCCESSIONE IN MORTE DI COMO LUIGIA PAOLINA MARIA (dal 08/12/1980 fino al 26/04/2007), registrato il 13/06/2006 a DESIO ai nn. 591 VOL 2006, trascritto il 20/08/2008 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 63497.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 53 sub 701 ex part. 53.

Accettazione tacita di eredità trascritta presso Agenzia del Territorio Milano 2 il 31/10/2008 ai nn. 106847

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 56/420, in forza di SUCCESSIONE IN MORTE DI DOTTI PAOLINA MARIA (dal 21/08/1985 fino al 25/10/2007), con atto stipulato il 21/08/1985, registrato il 02/08/2007 a DESIO 1 ai nn. 863/2007.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 283 ex 266-166-62.

Accettazione Eredità trascritta presso Agenzia Entrate - Milano 2 il 05/06/2024 ai nn.. 53027

*** DATO OSCURATO *** , in forza di SUCCESSIONE IN MORTE DI POZZI AMBROGIO EMILIO (dal 05/06/1990 fino al 09/10/2008), registrato il 19/11/1991 a DESIO ai nn. 56/550, trascritto il 17/10/1992 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 54049.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 80 - 281 ex 57, 279 ex 160 ex 77, 161 ex 159 ex 177, 60..

Accettazione Tacita di eredità notaio Giovanni Roncoroni del 09/10/2008 rep. 100850/20998 trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 27/10/2008 al n. 104963

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 7/420, in forza di SUCCESSIONE IN MORTE DI BECCALLI GIULIANO (dal 31/07/1990 fino al 25/10/2007), registrato il 02/08/2007 a DESIO 1 ai nn. 864/2007.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 283 ex 266-166-62.

Accettazione Eredità trascritta presso Agenzia Entrate - Milano 2 il 05/06/2024 ai nn. 53028

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di SUCCESSIONE IN MORTE DI POZZI AMBROGIO EMILIO (dal 05/06/1991 fino al 09/10/2008), registrato il 19/11/1991 a DESIO ai nn. 56/550, trascritto il 17/10/1992 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 54049.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 80 - 281 ex 57, 279 ex 160 ex 77, 161 ex 159 ex 177, 60..

Accettazione tacita Eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Milano 2 il 27/10/2008 al n. 104963

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 23/07/1991 fino al 09/10/2008), con atto stipulato il 23/07/1991 a firma di Notaio Elisa Leggio ai nn. 34254 di repertorio, trascritto il 12/08/1991 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 51423.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 159 ex 77 - part 162 ex 60.

Il 17/11/1998 è deceduta Pozzi Alessandra pertanto si è ricongiunto l'usufrutto a favore di Biraghi Luisa.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/6, in forza di Compravendita (dal 23/07/1991 fino al 09/10/2008), con atto stipulato il 23/07/1991 a firma di Notaio Elisa Leggio ai nn. 34254 di repertorio, trascritto il 12/08/1991 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 51423.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 273 ex 55.

Il 17/11/1998 è deceduta Pozzi Alessandra pertanto si è ricongiunto l'usufrutto a favore di Biraghi Luisa.

*** DATO OSCURATO *** , in forza di SUCCESSIONE IN MORTE DI SOMASCHINI FLAVIA (dal 01/07/2005 fino al 26/04/2007), registrato il 13/06/2006 a DESIO ai nn. 592 VOL 2006, trascritto il 20/08/2008 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 63498.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 53 sub 701 ex part. 53.

Accettazione tacita di eredità trascritta presso Agenzia del Territorio Milano 2 il 16/05/2007 ai nn. 38482

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 105/420, in forza di Compravendita (dal 03/10/2007 fino al 25/10/2007), con atto stipulato il 03/10/2007 a firma di Notaio Elisa Leggio ai nn. 6685/20842 di repertorio, trascritto il 17/10/2007 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 155412/81916.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 283 ex 266-166-62

*** DATO OSCURATO *** per la quota di perla quota di 1/2 ciascuno, in forza di Compravendita (dal 25/10/2007 fino al 24/10/2008), con atto stipulato il 25/10/2007 a firma di Notaio Elisa Leggio ai nn. 66765/20905 di repertorio, trascritto il 08/11/2007 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 88753.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 283 ex 266-166-62

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Divisione (dal 11/07/2008 fino al 23/10/2008), con atto stipulato il 11/07/2008 a firma di Notaio Maria Teresa Schettino ai nn. 70620/16194 di repertorio, trascritto il 17/07/2008 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 52677.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 274 ex 58

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Divisione (dal 11/07/2008 fino al 23/10/2008), con atto stipulato il 11/07/2008 a firma di Notaio Maria Teresa Schettino ai nn. 70620/16194 di repertorio, trascritto il 17/07/2008 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 52677.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 275 ex 58

*** DATO OSCURATO ***

, in forza di Compravendita (dal 23/10/2008 fino al 26/04/2007), con atto stipulato il 26/04/2007 a firma di Notaio Elisa Leggio ai nn. 66185/20453 di repertorio, trascritto il 16/05/2007 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 38484.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 53 sub 701 ex part. 53

Il tutto come meglio riportato nel certificato notarile e parte integrante dell'elaborato peritale.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 1/2008, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione ad uso residenziale, presentata il 03/01/2008 con il n. 136 di protocollo, agibilità del 04/05/2012 con il n. AG - 89/2010 di protocollo

DIA N. 207/09, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla P.E. 1/2008 del 03/01/2008 prot. 136, presentata il 23/04/2009 con il n. 25918 di protocollo

DIA N. 274/2010, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione di edificio residenziale - variante alla DIA 207/2009 del 22/04/2009, presentata il 26/05/2010 con il n. 32642 di protocollo

CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. 89/2010, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di edifici residenziali posti in via Pusiano 16/18, presentata il 25/11/2010 con il n. 69052 di protocollo, rilasciata il 04/05/2012 con il n. 89/2010 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a pratiche edilizie : 1/08 - 207/09 - 274/09 - Fg. 32 mapp. 291 sub dal 4 al 27 - dal 52 al 83 n. 56 abitazioni poste al piano terra e primo, con locali accessori non abitabili al piano secondo e collegati alle abitazioni di cui ai sub. dal 15 al 27, dal 68 al 76 al 82 - dal sub. 28 al 51 e dal 84 al 115 n. 55 box auto e n. 1 cantina tutti posti al piano interrato..

Per il rilascio dell'Agibilità è stato stipulato atto unilaterale di vincolo di asservimento gratuito in perpetuo, a cura Notaio Roncoroni del 21/03/2012 rep. 110326/28014.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

NOTA IMPORTANTE: Le informazioni sotto riportate sono da considerarsi parziali e con finalità meramente indicative e riferite al momento della stima. Si rimanda alla consultazione integrale degli strumenti urbanistici vigenti al momento della vendita giudiziaria.

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera adozione C.C. n. 125 del 12/12/2013 - approvazione C.C. n. 51 del 28.06.2014, l'immobile ricade in zona Tessuto di ricucitura morfologica e tipologica (art. 23) - Localizzazione Polifunzionale. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Norme per il micro tessuto polifunzionale

Nel micro tessuto "polifunzionale" sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

1. relativamente ai fabbricati autorizzati prima del 1940 con presenza al loro interno e/o in facciata dielementi e partiti decorativi di particolare rilevanza architettonica:

recupero edilizio

- Interventi di manutenzione ordinaria

- Interventi di manutenzione straordinaria

- Interventi di restauro e risanamento conservativo

- Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo (e non sostitutivo), anche con modifica del numero

delle unità, con obbligo del mantenimento degli elementi e dei partiti decorativi di particolare

rilevanza architettonica e con modifiche, e nuovi inserimenti, di aperture nelle facciate anche ai fini igienico sanitari se compatibili.

2. relativamente a tutte le altre aree edificate e non:

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:

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

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

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

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

Nuova costruzione

- Interventi di nuova costruzione nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

o Uf = 0,6 mq/mq con Uf max = 0,69 mq/mq

o Rc = 40%

o Ip = 20%

o H = da definire nel Progetto Urbano in funzione dello sviluppo, in altezza, prevalente della cortina stradale fregio al ciglio stradale in funzione dell'allineamento prevalente, ove esistente.

o Df = così come prescritto dall'articolo 9 del D.M. 1444/68,

o Dc = non inferiori a quelle preesistenti fatte salve le deroghe di cui all'art. 2 punto 4

3. Oltre agli interventi edilizi precedentemente indicati, sono consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi superfetativi e/o degli accessori eventualmente presenti sull'area di pertinenza privi di elementi e partiti decorativi di particolare rilevanza architettonica.

In questo caso gli interventi:

- dovranno, in linea prioritaria, costituire ampliamento dei corpi di fabbrica interni e meno percepibili dalle strade e dagli spazi pubblici;

- potranno sostanzialmente nella sopraelevazione dei corpi di fabbrica prospicienti la sede stradale quando questi presentino altezze minori di quelle degli edifici adiacenti e l'intervento proposto consenta il miglioramento della cortina stradale;

- potranno essere effettuati anche a confine di proprietà ma solo in caso di preesistenza a confine: in tal caso l'intervento dovrà essere realizzato in aderenza e non potrà esorbitare rispetto allo sviluppo del manufatto attestato sulla linea confinale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che le informazioni riportate sono state desunte dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico. Non si può garantire che NON vi siano ulteriori pratiche edilizie intermedie, relative alle unità pignorate, non rintracciate al momento delle indagini.

Le considerazioni di seguito riportate partono dal presupposto che le sole pratiche che riferiscano ai beni oggetto di relazione siano quelle citate al paragrafo che precede (Cap. 7.1).

Si precisa inoltre che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e NON sull'intero fabbricato.

In relazione alle criticità rilevate **si segnala che la mancata regolarizzazione delle difformità di seguito descritte costituiscono motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.**

Si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali da parte degli uffici competenti acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza.

Pertanto non è possibile stabilire con precisione il costo complessivo per la regolarizzazione o eventuale messa in pristino dell'immobile oggetto della presente stima.

I costi esposti nel presente elaborato sono da intendersi puramente indicativi.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Piano Primo:

Rispetto allo stato autorizzato il tavolato della cucina a separazione dal soggiorno non è stato realizzato.

Piano Secondo Sottotetto (senza permanenza di persone)

Si rileva che:

Il sottotetto è stato realizzato più alto, sono stati aperti lucernari più ampi e in misura maggiore rispetto a quanto autorizzato, sono state eseguite le ripartizioni interne e realizzato un bagno al fine di rendere tutto il piano abitabile

La maggiore altezza rilevata sia al colmo che all'imposta comporta un aumento dell'altezza media del sottotetto di conseguenza della slp (esclusa nello stato autorizzato) sia rispetto alla disciplina urbanistica vigente all'atto dell'abuso sia rispetto a quella attuale.

Si è accertato che ai fini del recupero del sottotetto non sono rispettati i parametri richiesti dalla legislazione vigente L.R. 12/2005:

Dovrà essere prevista la restituzione in pristino dell'abuso e qualora non sia possibile l'ufficio tecnico del Comune potrebbe applicare la sanzione (fiscalizzazione dell'abuso) ai sensi dell'art. 34 D.P.R. 380/2001 c.1 e c. 2 modificato dall'art. 1 comma 1 lettera e) del DL 69/2024 convertito dalla L 105/2024

Tale criticità è stata esposta al Comune e l'attuale orientamento prevede la possibilità di fiscalizzare l'abuso ai sensi dell'art. 34 D.P.R 380/2001 che disciplina le opere in parziale difformità dal Permesso di Costruire.

Resta inteso che l'impossibilità della rimozione dell'abuso deve essere motivata da parte del proprietario e l'amministrazione comunale **solo in fase esecutiva può valutare la richiesta di messa in pristino o la possibilità di sostituire la sanzione demolitoria con quella pecuniaria.**

Secondo le disposizioni legislative e urbanistiche attuali il sottotetto rimarrà non abitabile.

Inoltre:

I lucernari dovranno essere ripristinati fino a raggiungere 1/20 di superficie massima vetrata rispetto alla superficie netta di pavimento e il sottotetto dovrà essere privo di partizioni interne ad esclusione di un locale tecnico e una lavanderia (il bagno esistente potrà essere riadattato a lavanderia rimuovendo tutti sanitari e alloggiando un lavandino e scarico lavatrice)

Si raccomanda di porre attenzione al comma 1 dell'art. 34: *"Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso."*

N.B. l'incremento volumetrico illegittimo è stato calcolato secondo le indicazioni delle Norme Tecniche attualmente vigenti.

Per quantificare l'importo della sanzione ex art 34 del DPR 380/2001 per incrementi di cubatura, si è seguito il metodo (attualmente adottato) riportato nella sentenza del Consiglio di Stato 8170/2022, in particolare per determinare la superficie abusiva si è convertito il volume eccedente moltiplicato per 3/5 come indicato nella tabella A della L.47/1985, tale superficie, in quanto snr, è stata ragguagliata in conformità ai parametri di cui agli artt. 2 e 3

del D.M. 10/05/1977, mentre per la determinazione del costo unitario di produzione è stato preso come riferimento l'art. 13 e segg. della L.392/78 e l'all. A.

Il valore ottenuto è stato attualizzato alla data della perizia. Si evidenzia che l'amministrazione potrebbe utilizzare un criterio differente pertanto stabilire un importo della sanzione differente.

Si precisa che la sola sanzione della fiscalizzazione potrebbe aggirarsi intorno alle novantamila euro (dato puramente indicativo); restano esclusi tutte le altre difformità rilevate e i costi obbligatori da sostenere per l'adeguamento delle difformità realizzate.

ACCERTATE LE **FORTI CRITICITA'** RILEVATE, TENUTO CONTO CHE LA QUANTIFICAZIONE DELLE SANZIONI E MESSE IN PRISTINO SARANNO DEFINITE SOLO DOPO ATTENTA DISAMINA DI TALI DIFFORMITA' DA PARTE DEL COMUNE SI PREVEDE UNA FORTE SVALUTAZIONE DELL'IMMOBILE.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- elaborazione 2 docfa compreso elaborato planimetrico, diritti esclusi oneri accessori: €.800,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'impianto elettrico non è conforme.

Per quanto riguarda l'impianto idrico sanitario e di riscaldamento non è disponibile la dichiarazione di conformità.

Non si garantisce il funzionamento degli impianti.

E' presente l'impianto solare termico condominiale ma non è funzionante

BENI IN SEREGNO VIA PUSIANO 13

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SEREGNO VIA PUSIANO 13, della superficie commerciale di **85,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano primo e secondo (sottotetto senza permanenza di persone) costituito: al piano primo da monolocale (soggiorno con angolo cottura), balcone, disimpegno, bagno, scala interna che collega il piano primo sottotetto senza permanenza di persone suddiviso abusivamente in 4 camere, un bagno, e un ripostiglio, completa la proprietà una cantina posta al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 - 2 - S1, ha un'altezza interna di 270.

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 291 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 553,90 Euro,

indirizzo catastale: via Pusiano snc, piano: 1-2-S1

Coerenze:

Appartamento: Nord: a.u. Est: giardino a.u. Sud: a.u. - enti comuni Ovest: enti comuni

Cantina: Nord: a.u. Est: ente comune Sud: a.u. Ovest: ente comune

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

supermercato

nella media 

ospedale

mediocre 

asilo nido

scarso 

centro sportivo

mediocre 

scuola elementare

mediocre 

scuola media inferiore

mediocre 

COLLEGAMENTI

autobus distante 200 mt

al di sotto della media 

superstrada distante 500 mt

ottimo 

ferrovia distante Km 2,1

nella media 

autostrada distante Km 14

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Complesso immobiliare costituito da due corpi di fabbrica in linea pluripiano costituiti da alloggi posti al piano terreno con annesso giardino e alcuni con taverne, mentre gli alloggi posti al piano primo hanno un collegamento funzionale con spazi accessori al piano sottotetto. Le pareti perimetrali sono in parte rifinite in mattoni paramano del tipo San Marco e in parte intonacate. Il tetto realizzato con struttura in legno a falda inclinata con manto tipo monocoppo. Sono installati i pannelli solari termici per la produzione e accumulo acqua calda sanitaria..

La soluzione immobiliare, è costituita da:

piano primo

Monolocale (soggiorno/cottura/camera) di c.ca mq. 28,50

antibagno di c.ca mq. 3,00

bagno di c.ca mq. 4,20

piano secondo

sottotetto senza permanenza di persone sup. utile totale di c.ca mq. 70,00 così distribuito:

disimpegno, bagno di c.ca mq. 6,70, camera di c.ca mq. 9,79, camera di c.ca mq. 11,33 , camera di c.ca mq. 16,38, camera di c.ca 13,50 e ripostiglio di c.ca mq. 2,00

N.B.: l'uso del sottotetto non può essere destinato a camera e a bagno

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione.

Il box presenta infiltrazioni in particolare sui muri perimetrali confinanti con il terrapieno.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante realizzati in legno doppio vetro. persiane ad ante - le finestre e persiane necessitano di parziale manutenzione

nella media 

infissi interni: ante e scorrevoli

al di sopra della media 

pavimentazione interna: realizzata in gres porcellanato

nella media 

Delle Strutture:

scaie interne: rampa realizzate in c.a. rivestite in serizzo

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia conformità: non reperibile. non si garantisce il funzionamento

nella media 

termico: centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in riscaldamento a pavimento conformità: non verificabile, ma si evidenzia che la centrale termica è condominiale. non si garantisce il regolare funzionamento

nella media 

idrico: acs calda sanitaria condominiale con alimentazione in metano - pannelli solari non funzionanti, conformità: non verificabile, la centrale è condominiale. non è stato verificato il regolare funzionamento

mediocre 

citofonico: videocitofono conformità: non verificabile - condominiale. non si garantisce il regolare funzionamento

al di sotto della media 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Primo - monolocale (sogg. - cottura)	43,00	x	100 %	=	43,00
Sottotetto senza permanenza di persone	78,00	x	50 %	=	39,00
balcone	10,00	x	30 %	=	3,00
cantina	2,00	x	25 %	=	0,50
Totale:	133,00				85,50

ACCESSORI:

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 291 sub. 50 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq, rendita 117,13 Euro, indirizzo catastale: via Pusiano snc, piano: S1
Coerenze: Nord: a.u. Est: corsello comune Sud: terrapieno Ovest: terrapieno

ampio box singolo dalle dimensioni interne di mt. 3,00 x 7,10

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo	21,00	x	50 %	=	10,50
Totale:	21,00				10,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/05/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: appartamento posto al piano primo con soggiorno con cucina a vista,, bagno, terrazzo di c.ca mq. 15 piano secondo due camere e bagno, cantin e box

Indirizzo: via Pusiano 16

Superfici principali e secondarie: 63

Superfici accessorie: 8

Prezzo richiesto: 190.000,00 pari a 2.676,06 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 174.800,00 pari a 2.461,97 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/05/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: appartamento al piano terra con giardino, soggiorno/cottura e bagno, piao interrato due camere e lavanderia.

Indirizzo: via Pusiano 16

Superfici principali e secondarie: 68

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 170.000,00 pari a 2.500,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 156.400,00 pari a 2.300,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/05/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: soggiorno con cucina, camera matrimoniale bagno,giardino di c.ca mq. 40 taverna

Indirizzo: via Pusiano 16

Superfici principali e secondarie: 63

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 159.000,00 pari a 2.523,81 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 146.280,00 pari a 2.321,90 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 20/05/2024

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: appartamento posto al piano terra con annesso vano cantina al piano interrato, giardino e box

Indirizzo: via Pusiano 16

Superfici principali e secondarie: 81

Superfici accessorie: 7

Prezzo: 180.000,00 pari a 2.045,45 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 28/03/2025

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: appartamento composto da un locale servizio e balconi al piano primo e due locali tecnici e lavanderia al piano secondo collegato da scale interna. cantina e box

Indirizzo: via Pusiano 16

Superfici principali e secondarie: 107

Superfici accessorie: 8

Prezzo: 230.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BORSINO IMMOBILIARE (19/05/2025)

Valore minimo: 1.639,00

Valore massimo: 2.046,00

Note: abitazioni in stabili di 2 fascia

BORSINO IMMOBILIARE (19/05/2025)

Valore minimo: 724,00

Valore massimo: 1.070,00

Note: BOX

OMI (31/12/2024)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.050,00

Note: BOX

OMI (31/12/2024)

Valore minimo: 1.650,00

Valore massimo: 2.300,00

Note: Abitazioni con stato conservativo normale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine della determinazione del valore di mercato si è condotta un'indagine:

-consultando i listini di riferimento della zona (OMI, TEMA Provincia MB, Borsino immobiliare),

-analizzando le offerte presenti oggi sul mercato

-intervistando gli operatori

-comparando il bene oggetto di valutazione con altri beni della stessa zona, di prezzo noto recentemente compravenduti o pubblicizzati, aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche.. etc.. (Marker Comparison Approach).

- dal valore tratto con il metodo MCA è stato applicato un valore a corpo riportato nella perizia per applicare con più facilità il deprezzamento.

Indicatori economico estimativi utilizzati per l'individuazione del segmento di mercato:

PARAMETRI QUANTITATIVI:

superficie commerciale, calcolata secondo gli usi e le consuetudini locali e/o determinata dai rapporti mercantili.

PARAMETRI QUALITATIVI:

- livello di piano

- esposizione

Rispetto ai valori di riferimento individuati nelle indagini di mercato non sono stati applicati aggiustamenti in quanto i comparabili utilizzati hanno simile ubicazione, (grado di centralità, caratteristiche funzionali, dotazione di servizi) e con stato di conservazione e finiture simili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	83.000,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 83.000,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 83.000,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'abitazione si è utilizzata la stima per comparazione, ricercando nel mercato locale beni aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche.. etc.. (dati desunti sia dalle compravendite recentemente avvenute che dagli annunci immobiliari attualmente pubblicati, che dai listini e dalle banche dati di riferimento).

Il valore è stato determinato per confronto delle caratteristiche ritenute peculiari per l'unità (qualitative e quantitative) rispetto ai comparabili opportunamente selezionati, inoltre sono stati analizzati i listini al fine di verificare la congruità dei valori.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, ufficio tecnico di Seregno, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - BORSINO IMMOBILIARE

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	85,50	10,50	83.000,00	83.000,00
				83.000,00 €	83.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

l'immobile non è comodamente divisibile

La stima viene fatta:

- a corpo e non a misura, (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto)
- tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e dal possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione)
- nello stato di fatto e di diritto in cui i beni sudescritti si trovano alla data della stima (AGOSTO 2025).

- considerando la non commerciabilità dell'immobile.

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi occulti, non rilevabili a seguito dei sopralluoghi effettuati e da una stima a vista;
- sulla rispondenza degli impianti, in quanto le indagini effettuate non sono state supportate dalle necessarie verifiche strumentali da eseguirsi da personale qualificato per accertarne funzionamento e conformità;
- sulla conformità e realizzazione opere relative all'isolamento termico, acustico, strutturale;
- non sono state verificate le conformità delle parti condominiali e della sagoma totale del fabbricato.

IL DEPREZZAMENTO APPLICATO ALL'IMMOBILE E' PURAMENTE INDICATIVO IN QUANTO LA REGOLARIZZAZIONE POTREBBE AVERE UN COSTO SUPERIORE AL VALORE DEL MEDESIMO

Per maggiori informazioni si rimanda alla lettura del cap. 8). NON VENGONO PERTANTO DETTRATTI A PARTE I COSTI NECESSARI ALLA REGOLARIZZAZIONE E MESSA IN PRISTINO.

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione:

€. 8.300,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €.**800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**73.900,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €.**0,00**

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

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

Arrotondamento del valore finale: €.**400,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**73.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 431/2023

LOTTO 4**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

appartamento a SEREGNO VIA PUSIANO 13, della superficie commerciale di **75,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano primo e secondo (sottotetto senza permanenza di persone) costituito: al piano primo da monolocale (soggiorno con angolo cottura), balcone, disimpegno, bagno, scala interna che collega il piano primo sottotetto senza permanenza di persone suddiviso e usato abusivamente in due camere, bagno, completa la proprietà una cantina posta al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 - 2 - S1, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 291 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita 352,48 Euro,

indirizzo catastale: via Pusiano snc, piano: 1-2-S1

Coerenze:

Appartamento: Nord: a.u. Est: giardino a.u. Sud: a.u. Ovest: ente comune

Cantina: Nord: a.u. Est: a.u. Sud: ente comune Ovest: corridoio comune

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 2008.

A.1 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 291 sub. 40 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, rendita 111,55 Euro, indirizzo catastale: via Pusiano snc, piano: S1
Coerenze: Nord: corsello comune Est: rampa comune Sud: a.u. Ovest: a.u.

ampio box singolo dalle dimensioni interne di mt. 2,50 x mt. 8,00

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	75,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	10,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 108.825,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 108.500,00

Data di conclusione della relazione:

04/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4 ART. C.1 L. 431/98, stipulato il 11/05/2021, con scadenza il 26/05/2025, registrato il 11/05/2021 a AGENZIA DELLE ENTRATE - DPM UT DESIO ai nn. 3168/3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 1200 annue.

N.B.: LA LOCAZIONE E' RIFERITA SOLO ALL'APPARTAMENTO - IL BOX RISULTA LIBERO

CONTRATTO DI LOCAZIONE ai sensi dell'Art. 2 comama 1 L. 431/98

Si riportano stralci del contratto di locazione:

"Art 4) L'immobile viene consegnato allo stato rustico privo di impianti, pavimenti, rivestimenti e accessori bagno, il Conduttore si impegna a proprie cure e spese a terminare i lavori concordando sin da ora che quanto realizzato resterà a favore del Locatore senza che quest'ultimo abbia a risarcire o rimborsare alcunchè per i lavori eseguiti; in virtù di quanto concordato le parti pattuiscono il canone in Euro di 1.200,00 annue da pagarsi al Locatore in rate mensili anticipate di Euro 100,00 cadauna, scadenti entro il giorno 5 di ogni mese per i primi 8 anni d locazione terminati i quali verrà fatto adeguamento del canone secondo gli usi vigenti.

5) Il mancato pagamento anche parziale, anche di un solo canone entro 20 giorni dalla scadenza prevista al punto 4, come pure la mutata destinazione d'uso dell'immobile, la sublocazione o la cessione di tutti o parte dei locali, anche gratuitamente, produrranno, essendo qualificato dalle parti come grave inadempimento "ipso Iure" la risoluzione del contratto per colpa del conduttore ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre la corresponsione di quanto dovuto, il tutto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

6) Le spese per i servizi di energia elettrica, gas, la tassa comunale sullo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, sono a carico del conduttore per tutto il periodo di locazione. Sono interamente a carico del Conduttore le spese, in quanto esistenti, relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, nonché dell'energia elettrica condominiale, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alla fornitura degli altri servizi comuni, spese di assicurazione della palazzina e dell'amministratore. Sono inoltre a carico del conduttore le spese inerenti ogni altra piccola riparazione da effettuarsi agli impianti ed ai servizi: il locatore potrà sostituirsi al conduttore qualora questo non vi provveda tempestivamente ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro trenta giorni dall'avvenuta riparazione. Le spese di manutenzione straordinaria e gli interventi straordinari sono a carico del locatore.

7) Il conduttore non può sublocare nè totalmente nè parzialmente l'immobile, salvo consenso del locatore prestato in forma scritta. La mancata osservanza di questa pattuizione è causa di risoluzione immediata del contratto in oggetto.

8) Il conduttore si obbliga a non apportare nessuna modifica ai locali, nonché agli impianti, senza il preventivo consenso prestato dal locatore. L'inosservanza del presente patto determina di diritto la risoluzione del contratto a danno e spese del conduttore ai sensi dell'art. 1546 cc. I miglioramenti e le addizioni eventualmente autorizzati, resteranno a favore del locatore al termine del rapporto senza che questo sia dovuto compenso alcuno.

...10) Sono a carico di entrambi i contraenti, ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 della L. 392/78, le spese di registrazione nonché delle annualità successive del presente contratto...."

Il contratto di locazione è opponibile in quanto risulta stipulato l' 11/10/2021 mentre il pignoramento immobiliare è del 14/07/2023 rep. 5011.

Non è possibile verificare la congruità del canone d'affitto in quanto nel contratto non sono quantificate le opere a concludere.

PRECISAZIONI:

esiste servitù non-aedificandi costituita giusta atto ricevuto dal Notaio Giovanni Roncoroni, da Cesano Maderno in data 23 ottobre 2008, repertorio n. 101.022/21.107, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Desio 2 in data 24 ottobre 2008, al n. 9.834, serie 1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano - Servizio di Pubblicità Im mobiliare - Circoscrizione 2 in data 27 ottobre 2008 ai numeri 162.595/104.996 d'ordine e particolare;

- **esiste vincolo di inedificabilità** di spazi per parcheggio privato giusto atto ricevuto dal Notaio Giovanni Roncoroni, in data 4 novembre 2008, repertorio n. 101.103/21.165, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Desio 2 in data 13 novembre 2008, al n. 10.405, serie 1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione 2 in data 14 novembre 2008 ai numeri 174.527/113.255 d'ordine e particolare;

- **atto unilaterale** di obbligo edilizio stipulato in data 4 novembre 2008 n. 101103/21165 di rep. del Notaio Giovanni Roncoroni (debitamente registrato e tras. a Milano 2 il 14 novembre 2008 ai nn. 174527/113255).

I suddetti vincoli e servitù restano a carico dell'aggiudicatario

****** negli spazi comuni è vietata la sosta di veicoli e motocicli, salvo per operazioni di carico e scarico e per il tempo strettamente necessario;

****** è vietato installare antenne paraboliche nei balconi o comunque in posizione visibile dal cortile o dalla strada, in quanto già esiste idoneo impianto;

****** è consentito ai condomini stendere biancheria sui balconi di proprietà purchè la stessa non sia visibile dal cortile comune; ****** è fatto espresso divieto di piantare alberi di alto fusto nei giardini di proprietà degli appartamenti siti al piano terreno, al fine di evitare l'usura nonchè la perforazione del manto di copertura dei boxes e delle cantine site al piano interrato.

In relazione all'APE: secondo le disposizioni del D.G.R.18546.2019 art. 3.4 lett. c : l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica resta esclusa per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità e i gravami sono stati tratti dal certificato notarile che è parte integrante della perizia.

N.B.: quanto riportato riguarda il solo ventennio, il resto non è stato verificato

Restano fatti salvi tutti gli eventuali gravami, diritti non trascritti, non riportate nel certificato notarile o negli atti di provenienza.

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, stipulata il 30/07/2009 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 103288/22802 di repertorio, iscritta il 05/08/2009 a Agenzia Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 22019, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 4.500.000,00.

Importo capitale: 3.000.000,00.

Durata ipoteca: 17 ANNI.

Annotazione Frazionamento in Quota trascritto il 12/01/2011 - Notaio Giovani Roncoroni del 14/12/2010 rep. 106865/25431 trascritto a Milano 2 il 12/01/2011 n. 465. Quota n. 12 (sub. 16) Capitale € 171.000,00 - Ipoteca € 256.500,00 Quota n. 13 (sub. 17) Capitale € 187.000,00 - Ipoteca € 280.500,00 Quota n. 16 (sub. 23) Capitale € 211.000,00 - Ipoteca € 316.500,00 Quota n. 17 (sub. 24) Capitale € 175.000,00 - Ipoteca € 262.500,00 Quota n. 20 (sub. 30) Capitale € 15.040,00 - Ipoteca € 22.560,00 Quota n. 25 (sub. 40) Capitale € 20.000,00 - Ipoteca € 30.000,00 Quota n. 27 (sub. 43) Capitale € 16.000,00 - Ipoteca € 24.000,00 Quota n. 30 (sub. 47) Capitale € 17.000,00 - Ipoteca € 25.500,00 Quota n. 32 (sub. 50) Capitale € 17.000,00 - Ipoteca € 25.500,00

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 07/08/2023 a firma di Pubblico Ufficiale ai nn. 797 di repertorio, iscritta il 14/08/2023 a Agenzia Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 20333, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca della riscossione n. 20333 del 14/08/2023.

Importo ipoteca: 164.699,98.

Importo capitale: 82.349,99.

Ipoteca della riscossione attiva, stipulata il 15/02/2022 a firma di Pubblico Ufficiale ai nn. 572 di repertorio, iscritta il 22/02/2022 a Agenzia Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 20333, a favore di SORIT SOCIETA' SERVIZI E RISCOSSIONI ITALIA SPA con sede in Ravenna , contro QUADRIFOGLIO SRL , derivante da Ipoteca della riscossione n. 4055 del 22/02/2022. Importo ipoteca: 48.840,82 Importo capitale: 24.420,41

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/07/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 5011 di repertorio, trascritta il 13/09/2023 a Agenzia Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 84927, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** 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:	€ 2.103,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 6.627,00
Millesimi condominiali:	16,56
Ulteriori avvertenze:	(appartamento) -
Le spese condominiali e la posizione debitoria sono state tratte dal riparto preventivo 2024/2025	1,43 (box) tratto dal riparto delle
Si rileva che nelle spese condominiali è incluso il riscaldamento e il consumo dell'acqua calda sanitaria.	spese condominiali

Sono presenti pannelli relativi al solare termico non funzionanti. Saranno oggetto di spese straordinarie non ancora deliberate.

Si raccomanda AL MOMENTO DELL' AGGIUDICAZIONE di consultare l'Amministratore di Condominio per AGGIORNARE/INTEGRARE le informazioni relative alle spese condominiali con particolare riferimento ad eventuali spese straordinarie deliberate successivamente alla data riportata nel presente elaborato.

Non è noto se il condominio è dotato di CPI

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 09/10/2008), con atto stipulato il 23/10/2008 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 100850/20988 di repertorio, trascritto il 27/10/2008 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 104964.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 80 - 281 ex 57, 279 ex 160 ex 77, 161 ex 159 ex 177, 60.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/6, in forza di Compravendita (dal 09/10/2008), con atto stipulato il 09/10/2008 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 100850/20998 di repertorio, trascritto il 27/10/2008 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 104964.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 273 ex 55

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 09/10/2008), con atto stipulato il 09/10/2008 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 100852/20999 di repertorio, trascritto il 27/10/2008 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 104965.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 159 ex 77 - part 162 ex 60 -77

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/6, in forza di Compravendita (dal 09/10/2008), con atto stipulato il 09/10/2008 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 100852/20999 di repertorio, trascritto il 27/10/2008 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 104965.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 273 ex 55

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 23/10/2008), con atto stipulato il 23/10/2008 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 101017/21104 di repertorio, trascritto il 27/10/2008 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 104993.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 53 sub 701 ex part. 53 - PART. 53

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 23/10/2008), con atto stipulato il 23/10/2008 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 101017/21104 di repertorio, trascritto il 27/10/2008 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 104992.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 275 ex 58

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di Compravendita (dal 23/10/2008), con atto stipulato il 23/10/2008 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 101018/21105 di repertorio, trascritto il 27/10/2008 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 104994.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 273 ex 55

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 23/10/2008), con atto stipulato il 23/10/2008 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 101019/21106 di repertorio, trascritto il 27/10/2008 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 104995.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 283 ex 266ex166ex62

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 23/10/2008), con atto stipulato il 23/10/2008 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 101018/21105 di repertorio, trascritto il 27/10/2008 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 104994.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 274 ex 58

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di Compravendita (dal 23/10/2008), con atto stipulato il 23/10/2008 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 101017/21104 di repertorio, trascritto il 27/10/2008 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 104992.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 273 ex 55

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di SUCCESSIONE IN MORTE DI SOMASCHINI FRANCESCO (dal 04/07/1950 fino al 26/04/2007).

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 53 sub 701 ex part. 53.

Nonchè riunione di usufrutto uxorio in morte di Como Luigia Paolina Maria deceduta a Seregno il 08/12/1980 Accettazione tacita di eredità trascritta presso Agenzia del Territorio Milano 2 il 07/06/2024 ai nn. 54313

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 84/420, in forza di SUCCESSIONE IN MORTE DI BECCALLI MICHELE (dal 21/03/1965 fino al 25/10/2007), con atto stipulato il 21/03/1965, registrato il 28/02/1974 a DESIO ai nn. 11 VOL 291.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 283 ex 266-166-62.

Accettazione Eredità trascritta presso Agenzia Entrate - Milano 2 il 05/06/2024 ai nn. 53026

*** DATO OSCURATO *** , in forza di SUCCESSIONE PER TESTAMENTO IN MORTE DI CONFALONIERI GIUSEPPE ANGELO (dal 24/02/1972 fino al 23/10/2008), con atto stipulato il 09/03/1972 a firma di Notaio Fulvio Zoppi ai nn. 37245/808 di repertorio, trascritto il 14/01/2020 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 2022.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 273.

Scrittura privata con Sottoscrizione Autenticata, di Accettazione Tacita di Eredità D.ssa Maria Teresa Schettino del 11/07/2008 rep. 70620 trascritto presso Agenzia delle Entrate - Milano 2 il 02/12/2024 al. n. 113807. Originariamente di proprietà del Sig. Confalonieri Angelo fu Alessandro per i diritti di 2/6 in virtù di titoli antecedenti il 1957.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di SUCCESSIONE PER TESTAMENTO IN MORTE DI CONFALONIERI GIUSEPPE ANGELO (dal 24/02/1972 fino al 23/10/2008), con atto stipulato il 09/03/1972 a firma di Notaio Fulvio Zoppi ai nn. 37245/808 di repertorio, trascritto il 14/01/2020 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 2022.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 274 - 275 ex 58.

Accettazione dell'eredità trascritta presso Agenzia Entrate - Milano 2 il 05/06/2024 ai nn. 53029
Scrittura privata con Sottoscrizione Autenticata, di Accettazione Tacita di Eredità D.ssa Maria Teresa Schettino del 11/07/2008 rep. 70620 trascritto presso Agenzia delle Entrate - Milano 2 il 02/12/2024 al. n. 113807. Originariamente di proprietà del Sig. Confalonieri Angelo fu Alessandro per i diritti di 1/1 in virtù di titoli antecedenti il 1957.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/6, in forza di Permuta (dal 24/04/1974 fino al 23/07/1991), con atto stipulato il 24/04/1974 a firma di Notaio Giuseppe Bruni ai nn. 20389 di repertorio, trascritto il 15/05/1974 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 21516.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part. 273 ex 55.

Donazione notaio Giuseppe Bruni del 31/01/1974 rep. 19804 trascritto presso Agenzia del Territorio di Milano 2 il 19/02/1974 al n. 11009

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Permuta (dal 24/04/1974 fino al 05/06/1991), con atto stipulato il 24/04/1974 a firma di Notaio Giuseppe Bruni ai nn. 20389 di repertorio, trascritto il 15/05/1974 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 21516.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 80 - 281 ex 57, 279 ex160 ex 77, 161 ex 159 ex 177, 60, .
Donazione notaio Giuseppe Bruni del 31/01/1974 rep. 19804 trascritto a Milano 2 il 19/02/1974 ai nn. 11009

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Permuta (dal 24/04/1974 fino al 23/07/1991), con atto stipulato il 24/04/1974 a firma di Notaio Giuseppe Bruni ai nn. 20389 di repertorio, trascritto il 15/05/1974 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 21516.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 159 ex 77 - part 162 ex 60 -.
Donazione notaio Giuseppe Bruni del 31/01/1974 rep. 19804 trascritto presso Agenzia del Territorio di Milano 2 il 19/02/1974 al n. 11009

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/6, in forza di Permuta (dal 24/04/1974 fino al 05/06/1991), con atto stipulato il 24/04/1974 a firma di Notaio Giuseppe Bruni ai nn. 20389 di repertorio, trascritto il 15/05/1974 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 21516.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 273.
Donazione notaio Giuseppe Bruni del 31/01/1974 rep. 19804 trascritto a Milano 2 il 19/02/1974 ai nn. 11009

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 168/420, in forza di Compravendita (dal 13/01/1976 fino al 25/10/2007), con atto stipulato il 13/01/1976 a firma di Notaio Lucio Pentangelo ai nn. 27188 di repertorio, trascritto il 02/02/1976 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 4251/3522.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 283 ex 266-166-62

*** DATO OSCURATO *** , in forza di SUCCESSIONE IN MORTE DI COMO LUIGIA PAOLINA MARIA (dal 08/12/1980 fino al 26/04/2007), registrato il 13/06/2006 a DESIO ai nn. 591 VOL 2006, trascritto il 20/08/2008 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 63497.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 53 sub 701 ex part. 53.
Accettazione tacita di eredità trascritta presso Agenzia del Territorio Milano 2 il 31/10/2008 ai nn. 106847

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 56/420, in forza di SUCCESSIONE IN MORTE DI DOTTI PAOLINA MARIA (dal 21/08/1985 fino al 25/10/2007), con atto stipulato il 21/08/1985, registrato il 02/08/2007 a DESIO 1 ai nn. 863/2007.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 283 ex 266-166-62.
Accettazione Eredità trascritta presso Agenzia Entrate - Milano 2 il 05/06/2024 ai nn.. 53027

*** DATO OSCURATO *** , in forza di SUCCESSIONE IN MORTE DI POZZI AMBROGIO EMILIO (dal 05/06/1990 fino al 09/10/2008), registrato il 19/11/1991 a DESIO ai nn. 56/550, trascritto il 17/10/1992 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 54049.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 80 - 281 ex 57, 279 ex160 ex 77, 161 ex 159 ex 177, 60..
Accettazione Tacita di eredità notaio Giovanni Roncoroni del 09/10/2008 rep. 100850/20998 trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 27/10/2008 al n. 104963

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 7/420, in forza di SUCCESSIONE IN MORTE DI BECCALLI GIULIANO (dal 31/07/1990 fino al 25/10/2007), registrato il 02/08/2007 a DESIO 1 ai nn. 864/2007.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 283 ex 266-166-62.
Accettazione Eredità trascritta presso Agenzia Entrate - Milano 2 il 05/06/2024 ai nn. 53028

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di SUCCESSIONE IN MORTE

DI POZZI AMBROGIO EMILIO (dal 05/06/1991 fino al 09/10/2008), registrato il 19/11/1991 a DESIO ai nn. 56/550, trascritto il 17/10/1992 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 54049.
Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 80 - 281 ex 57, 279 ex 160 ex 77, 161 ex 159 ex 177, 60..
Accettazione tacita Eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Milano 2 il 27/10/2008 al n. 104963

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 23/07/1991 fino al 09/10/2008), con atto stipulato il 23/07/1991 a firma di Notaio Elisa Leggio ai nn. 34254 di repertorio, trascritto il 12/08/1991 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 51423.
Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 159 ex 77 - part 162 ex 60.
Il 17/11/1998 è deceduta Pozzi Alessandra pertanto si è ricongiunto l'usufrutto a favore di Biraghi Luisa.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/6, in forza di Compravendita (dal 23/07/1991 fino al 09/10/2008), con atto stipulato il 23/07/1991 a firma di Notaio Elisa Leggio ai nn. 34254 di repertorio, trascritto il 12/08/1991 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 51423.
Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 273 ex 55.
Il 17/11/1998 è deceduta Pozzi Alessandra pertanto si è ricongiunto l'usufrutto a favore di Biraghi Luisa.

*** DATO OSCURATO *** , in forza di SUCCESSIONE IN MORTE DI SOMASCHINI FLAVIA (dal 01/07/2005 fino al 26/04/2007), registrato il 13/06/2006 a DESIO ai nn. 592 VOL 2006, trascritto il 20/08/2008 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 63498.
Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 53 sub 701 ex part. 53.
Accettazione tacita di eredità trascritta presso Agenzia del Territorio Milano 2 il 16/05/2007 ai nn. 38482

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 105/420, in forza di Compravendita (dal 03/10/2007 fino al 25/10/2007), con atto stipulato il 03/10/2007 a firma di Notaio Elisa Leggio ai nn. 6685/20842 di repertorio, trascritto il 17/10/2007 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 155412/81916.
Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 283 ex 266-166-62

*** DATO OSCURATO *** per la quota di perla quota di 1/2 ciascuno, in forza di Compravendita (dal 25/10/2007 fino al 24/10/2008), con atto stipulato il 25/10/2007 a firma di Notaio Elisa Leggio ai nn. 66765/20905 di repertorio, trascritto il 08/11/2007 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 88753.
Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 283 ex 266-166-62

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Divisione (dal 11/07/2008 fino al 23/10/2008), con atto stipulato il 11/07/2008 a firma di Notaio Maria Teresa Schettino ai nn. 70620/16194 di repertorio, trascritto il 17/07/2008 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 52677.
Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 274 ex 58

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Divisione (dal 11/07/2008 fino al 23/10/2008), con atto stipulato il 11/07/2008 a firma di Notaio Maria Teresa Schettino ai nn. 70620/16194 di repertorio, trascritto il 17/07/2008 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 52677.
Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 275 ex 58

*** DATO OSCURATO ***
, in forza di Compravendita (dal 23/10/2008 fino al 26/04/2007), con atto stipulato il 26/04/2007 a firma di Notaio Elisa Leggio ai nn. 66185/20453 di repertorio, trascritto il 16/05/2007 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 38484.
Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 53 sub 701 ex part. 53

Il tutto come meglio riportato nel certificato notarile e parte integrante dell'elaborato peritale.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **1/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione ad uso residenziale, presentata il 03/01/2008 con il n. 136 di protocollo, agibilità del 04/05/2012 con il n. AG - 89/2010 di protocollo

DIA N. **207/09**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla P.E. 1/2008 del 03/01/2008 prot. 136, presentata il 23/04/2009 con il n. 25918 di protocollo

DIA N. **274/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione di edificio residenziale - variante alla DIA 207/2009 del 22/04/2009, presentata il 26/05/2010 con il n. 32642 di protocollo

CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. **89/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di edifici residenziali posti in via Pusiano 16/18, presentata il 25/11/2010 con il n. 69052 di protocollo, rilasciata il 04/05/2012 con il n. 89/2010 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a pratiche edilizie : 1/08 - 207/09 - 274/09 - Fg. 32 mapp. 291 sub dal 4 al 27 - dal 52 al 83 n. 56 abitazioni poste al piano terra e primo, con locali accessori non abitabili al piano secondo e collegati alle abitazioni di cui ai sub. dal 15 al 27, dal 68 al 76 al 82 - dal sub. 28 al 51 e dal 84 al 115 n. 55 box auto e n. 1 cantina tutti posti al piano interrato..

Per il rilascio dell'Agibilità è stato stipulato atto unilaterale di vincolo di asservimento gratuito in perpetuo, a cura Notaio Roncoroni del 21/03/2012 rep. 110326/28014.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

NOTA IMPORTANTE: *Le informazioni sotto riportate sono da considerarsi parziali e con finalità meramente indicative e riferite al momento della stima. Si rimanda alla consultazione integrale degli strumenti urbanistici vigenti al momento della vendita giudiziaria.*

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera adozione C.C. n. 125 del 12/12/2013 - approvazione C.C. n. 51 del 28.06.2014, l'immobile ricade in zona Tessuto di ricucitura morfologica e tipologica (art. 23) - Localizzazione Polifunzionale. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Norme per il micro tessuto polifunzionale

Nel micro tessuto "polifunzionale" sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

1. relativamente ai fabbricati autorizzati prima del 1940 con presenza al loro interno e/o in facciata di elementi e partiti decorativi di particolare rilevanza architettonica:

recupero edilizio

- Interventi di manutenzione ordinaria
- Interventi di manutenzione straordinaria
- Interventi di restauro e risanamento conservativo
- Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo (e non sostitutivo), anche con modifica del numero delle unità, con obbligo del mantenimento degli elementi e dei partiti decorativi di particolare rilevanza architettonica e con modifiche, e nuovi inserimenti, di aperture nelle facciate anche ai fini igienico sanitari se compatibili.

2. relativamente a tutte le altre aree edificate e non:

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:
- o H = esistente o in funzione dello sviluppo in altezza della cortina stradale da definire in sede di Progetto Urbano
 - o Ds = esistente. In caso di ricorso al Progetto Urbano da definire in funzione dell'allineamento stradale prevalente
 - o Df = così come prescritto dall'articolo 9 del D.M. 1444/68, comunque non inferiori a quelle preesistenti
 - o Dc = non inferiori a quelle preesistenti fatto salvo quanto previsto all'art. 2 comma 4
- Nuova costruzione
- Interventi di nuova costruzione nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
 - o $U_f = 0,6 \text{ mq/mq}$ con $U_f \text{ max} = 0,69 \text{ mq/mq}$
 - o Rc = 40%
 - o Ip = 20%
 - o H = da definire nel Progetto Urbano in funzione dello sviluppo, in altezza, prevalente della cortina stradale fregio al ciglio stradale in funzione dell'allineamento prevalente, ove esistente.
 - o Df = così come prescritto dall'articolo 9 del D.M. 1444/68,
 - o Dc = non inferiori a quelle preesistenti fatte salve le deroghe di cui all'art. 2 punto 4
3. Oltre agli interventi edilizi precedentemente indicati, sono consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi superfetativi e/o degli accessori eventualmente presenti sull'area di pertinenza privi di elementi e partiti decorativi di particolare rilevanza architettonica.
- In questo caso gli interventi:
- dovranno, in linea prioritaria, costituire ampliamento dei corpi di fabbrica interni e meno percepibili dalle strade e dagli spazi pubblici;
 - potranno sostanzialmente nella sopraelevazione dei corpi di fabbrica prospicienti la sede stradale quando questi presentino altezze minori di quelle degli edifici adiacenti e l'intervento proposto consenta il miglioramento della cortina stradale;
 - potranno essere effettuati anche a confine di proprietà ma solo in caso di preesistenza a confine: in tal caso l'intervento dovrà essere realizzato in aderenza e non potrà esorbitare rispetto allo sviluppo del manufatto attestato sulla linea confinale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che le informazioni riportate sono state desunte dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico. Non si può garantire che NON vi siano ulteriori pratiche edilizie intermedie, relative alle unità pignorate, non rintracciate al momento delle indagini.

Le considerazioni di seguito riportate partono dal presupposto che le sole pratiche che riferiscano ai beni oggetto di relazione siano quelle citate al paragrafo che precede (Cap. 7.1).

Si precisa inoltre che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e NON sull'intero fabbricato.

La mancata regolarizzazione delle difformità di seguito descritte potrebbe costituire motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.

Si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnici co/discrezionali da parte degli uffici competenti acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza.

Pertanto non è possibile stabilire con precisione il costo complessivo per la regolarizzazione o eventuale messa in pristino dell'immobile oggetto della presente stima.

I costi esposti nel presente elaborato sono da intendersi indicativi.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Il sottotetto si presenta suddiviso in 3 zone è stato realizzato un bagno e sono stati aperti velux in difformità al titolo edilizio autorizzato. I lucernari dovranno essere ripristinati fino a raggiungere 1/20 di superficie massima vetrata rispetto alla superficie netta di pavimento e il sottotetto dovrà essere privo di partizioni interne ad esclusione di un locale tecnico e una lavanderia (il bagno esistente potrà essere riadattato a lavanderia rimuovendo tutti sanitari e alloggiando un lavandino e scarico lavatrice)

La verifica della congruità dell'altezza del sottotetto è stata calcolata sulla base delle indicazioni trasmesse dall'ufficio tecnico alla data della realizzazione dell'opera; in particolare con circolare del 5/09/2003 *nel caso di sottotetti con falde inclinate l'altezza di colmo si verificava al filo inferiore della trave o di qualsiasi tipo di struttura qualora tali strutture siano di altezza uguale o inferiore a 60 cm. Nel caso tale struttura superi i 60 cm, la misura in esubero rispetto ai cm 60 verrà compresa nella determinazione dell'altezza media ponderale.*

Costi di regolarizzazione:

- messa in pristino del sottotetto: €. 20.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta .

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- elaborazione 2 docfa compreso elaborato planimetrico, diritti esclusi oneri accessori: €.800,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'impianto elettrico non è conforme.

Per quanto riguarda l'impianto idrico sanitario e di riscaldamento non è disponibile la dichiarazione di conformità.

Non si garantisce il funzionamento degli impianti.

E' presente l'impianto solare termico condominiale ma non è funzionante

BENI IN SEREGNO VIA PUSIANO 13

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SEREGNO VIA PUSIANO 13, della superficie commerciale di **75,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano primo e secondo (sottotetto senza permanenza di persone) costituito: al piano primo da monolocale (soggiorno con angolo cottura), balcone, disimpegno, bagno, scala interna che collega il piano primo sottotetto senza permanenza di persone suddiviso e usato abusivamente in due camere, bagno, completa la proprietà una cantina posta al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 - 2 - S1, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 291 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita 352,48 Euro,

indirizzo catastale: via Pusiano snc, piano: 1-2-S1

Coerenze:

Appartamento: Nord: a.u. Est: giardino a.u. Sud: a.u. Ovest: ente comune

Cantina: Nord: a.u. Est: a.u. Sud: ente comune Ovest: corridoio comune

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

supermercato

nella media

ospedale

mediocre

asilo nido

scarso

centro sportivo

mediocre

scuola elementare

mediocre

scuola media inferiore

mediocre

COLLEGAMENTI

autobus distante 200 mt

al di sotto della media

superstrada distante 500 mt

ottimo

ferrovia distante Km 2,1

nella media

autostrada distante Km 14

scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Complesso immobiliare costituito da due corpi di fabbrica in linea pluripiano costituiti da alloggi posti al piano terreno con annesso giardino e alcuni con taverne, mentre gli alloggi posti al piano primo hanno un collegamento funzionale con spazi accessori al piano sottotetto. Le pareti perimetrali sono in parte rifinite in mattoni paramano del tipo San Marco e in parte intonacate. Il tetto realizzato con struttura in legno a falda inclinata con manto tipo monocoppo. Sono installati i pannelli solari termici per la produzione e accumulo acqua calda sanitaria..

La soluzione immobiliare, è costituita da:

piano primo

Monolocale (soggiorno/cottura) di c.ca mq. 30,70

bagno di c.ca mq. 4,00

antibagno di c.ca mq. 3,33

piano secondo

sottotetto senza permanenza di persone sup. utile totale di c.ca mq. 51,40 così distribuito:

disimpegno, bagno di c.ca mq. 4,20, camera di c.ca mq. 13,90, camera di c.ca mq. 16,00

N.B.: l'uso del sottotetto non può essere destinato a camera e a bagno

cantina di c.ca mq. 2,00

L'unità immobiliare si presenta in sufficiente stato di manutenzione, le finiture sono di capitolato.

L'impianto elettrico non è certificato.

L'unità immobiliare si intende da ristrutturare.

All'interno del box è presente una linea dello scarico condominiale.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante realizzati in legno doppio vetro. persiane ad ante - le finestre e persiane necessitano di manutenzione immediata scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: ante realizzati in legno tamburato di capitolato al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in monocottura di capitolato, laminato e monocottura al piano sottotetto al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

scaie interne: rampa realizzate in c.a. rivestite in serizzo nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia conformità: non conforme. non si garantisce il funzionamento mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in riscaldamento a pavimento conformità: non verificabile, ma si evidenzia che la centrale termica è condominiale. non si garantisce il regolare funzionamento nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

idrico: acs calda sanitaria condominiale con alimentazione in metano - pannelli solari conformità: non verificabile, la centrale è condominiale. non è stato verificato il regolare funzionamento mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

citofonico: videocitofono conformità: non verificabile - condominiale. non si garantisce il regolare funzionamento al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

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

Piano Primo - monolocale (sogg. - cottura)	50,00	x	100 %	=	50,00
Sottotetto senza permanenza di persone	47,00	x	50 %	=	23,50
balcone	5,00	x	30 %	=	1,50
cantina	2,00	x	25 %	=	0,50
Totale:	104,00				75,50

ACCESSORI:**box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 291 sub. 40 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, rendita 111,55 Euro, indirizzo catastale: via Pusiano snc, piano: S1
Coerenze: Nord: corsello comune Est: rampa comune Sud: a.u. Ovest: a.u.

ampio box singolo dalle dimensioni interne di mt. 2,50 x mt. 8,00

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo	20,00	x	50 %	=	10,00
Totale:	20,00				10,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/05/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: appartamento posto al piano primo con soggiorno con cucina a vista,, bagno, terrazzio di c.ca mq. 15 piano secondo due camere e bagno, cantin e box

Indirizzo: via Pusiano 16

Superfici principali e secondarie: 63

Superfici accessorie: 8

Prezzo richiesto: 190.000,00 pari a 2.676,06 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 174.800,00 pari a 2.461,97 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/05/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: appartamento al piano terra con giardino, soggiorno/cottura e bagno, piao interrato due camere e lavanderia.

Indirizzo: via Pusiano 16

Superfici principali e secondarie: 68

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 170.000,00 pari a 2.500,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 156.400,00 pari a 2.300,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/05/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: soggiorno con cucina, camera matrimoniale bagno,giardino di c.ca mq. 40 taverna

Indirizzo: via Pusiano 16

Superfici principali e secondarie: 63

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 159.000,00 pari a 2.523,81 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 146.280,00 pari a 2.321,90 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 20/05/2024

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: appartamento posto al piano terra con annesso vano cantina al piano interrato, giardino e box

Indirizzo: via Pusiano 16

Superfici principali e secondarie: 81

Superfici accessorie: 7

Prezzo: 180.000,00 pari a 2.045,45 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 28/03/2025

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: appartamento composto da un locale servizio e balconi al piano primo e due locali tecnici e lavanderia al piano secondo collegato da scale interna. cantina e box

Indirizzo: via Pusiano 16

Superfici principali e secondarie: 107

Superfici accessorie: 8

Prezzo: 230.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BORSINO IMMOBILIARE (19/05/2025)

Valore minimo: 1.639,00

Valore massimo: 2.046,00

Note: abitazioni in stabili di 2 fascia

BORSINO IMMOBILIARE (19/05/2025)

Valore minimo: 724,00

Valore massimo: 1.070,00

Note: BOX

OMI (31/12/2024)

Valore minimo: 1.650,00

Valore massimo: 2.300,00

Note: Abitazioni con stato conservativo normale

OMI (31/12/2024)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.050,00

Note: BOX

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine della determinazione del valore di mercato si è condotta un'indagine:

-consultando i listini di riferimento della zona (OMI, TEMA Provincia MB, Borsino immobiliare),

-analizzando le offerte presenti oggi sul mercato

-intervistando gli operatori

-comparando il bene oggetto di valutazione con altri beni della stessa zona, di prezzo noto recentemente compravenduti o pubblicizzati, aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche.. etc.. (Marker Comparison Approach).

Indicatori economico estimativi utilizzati per l'individuazione del segmento di mercato:

PARAMETRI QUANTITATIVI:

superficie commerciale, calcolata secondo gli usi e le consuetudini locali e/o determinata dai rapporti mercantili.

PARAMETRI QUALITATIVI:

- livello di piano

- esposizione

Rispetto ai valori di riferimento individuati nelle indagini di mercato sono stati applicati aggiustamenti in quanto i comparabili utilizzati hanno simile ubicazione, (grado di centralità, caratteristiche funzionali, dotazione di servizi),ma con stato di conservazione e finiture differenti

Si segnala che il subject rispetto ai comparabili è stato realizzato con materiali di minor pregio, inoltre non si presenta in buono stato di conservazione.

L'impianto elettrico non è a norma.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **152.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 152.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 152.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'abitazione si è utilizzata la stima per comparazione, ricercando nel mercato locale beni aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche.. etc.. (dati desunti sia dalle compravendite recentemente avvenute che dagli annunci immobiliari attualmente pubblicati, che dai listini e dalle banche dati di riferimento).

Il valore è stato determinato per confronto delle caratteristiche ritenute peculiari per l'unità (qualitative e quantitative) rispetto ai comparabili opportunamente selezionati, inoltre sono stati analizzati i listini al fine di verificare la congruità dei valori.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, ufficio tecnico di Seregno, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - BORSINO IMMOBILIARE

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	75,50	10,00	152.500,00	152.500,00
				152.500,00 €	152.500,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

l'immobile non è comodamente divisibile

La stima viene fatta:

- a corpo e non a misura, (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto)
- tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e dal possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione)
- nello stato di fatto e di diritto in cui i beni sudescritti si trovano alla data della stima (AGOSTO 2025).

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi occulti, non rilevabili a seguito dei sopralluoghi effettuati e

da una stima a vista;

- sulla rispondenza e funzionalità degli impianti, in quanto le indagini effettuate non sono state supportate dalle necessarie verifiche strumentali da eseguirsi da personale qualificato per accertarne funzionamento e conformità;

- sulla conformità e realizzazione opere relative all'isolamento termico, acustico, strutturale;

- non sono state verificate le conformità delle parti condominiali e della sagoma totale del fabbricato.

Riduzione del **15%** per lo stato di occupazione: €.**22.875,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €.**20.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**108.825,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €.**0,00**

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

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

Arrotondamento del valore finale: €.**325,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**108.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 431/2023

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

box singolo a SEREGNO VIA PUSIANO 13, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo al piano interrato di c.ca mt. 280x 710.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 240.

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 291 sub. 47 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, rendita 111,55 Euro, indirizzo catastale: via Pusiano snc, piano: S1
Coerenze: Nord: a.u. Est: corsello comune Sud: a.u. Ovest: terrapieno

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	20,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 18.600,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 18.500,00
Data di conclusione della relazione:	04/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità e i gravami sono stati tratti dal certificato notarile che è parte integrante della perizia.

N.B.: quanto riportato riguarda il solo ventennio, il resto non è stato verificato

Restano fatti salvi tutti gli eventuali gravami, diritti non trascritti, non riportate nel certificato notarile o negli atti di provenienza.

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, stipulata il 30/07/2009 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 103288/22802 di repertorio, iscritta il 05/08/2009 a Agenzia Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 22019, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 4.500.000,00.

Importo capitale: 3.000.000,00.

Durata ipoteca: 17 ANNI.

Annotazione Frazionamento in Quota trascritto il 12/01/2011 - Notaio Giovanni Roncoroni del 14/12/2010 rep. 106865/25431 trascritto a Milano 2 il 12/01/2011 n. 465. Quota n. 12 (sub. 16) Capitale € 171.000,00 - Ipoteca € 256.500,00 Quota n. 13 (sub. 17) Capitale € 187.000,00 - Ipoteca € 280.500,00 Quota n. 16 (sub. 23) Capitale € 211.000,00 - Ipoteca € 316.500,00 Quota n. 17 (sub. 24) Capitale € 175.000,00 - Ipoteca € 262.500,00 Quota n. 20 (sub. 30) Capitale € 15.040,00 - Ipoteca € 22.560,00 Quota n. 25 (sub. 40) Capitale € 20.000,00 - Ipoteca € 30.000,00 Quota n. 27 (sub. 43) Capitale € 16.000,00 - Ipoteca € 24.000,00 Quota n. 30 (sub. 47) Capitale € 17.000,00 - Ipoteca € 25.500,00 Quota n. 32 (sub. 50) Capitale € 17.000,00 - Ipoteca € 25.500,00

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 07/08/2023 a firma di Pubblico Ufficiale ai nn. 797 di repertorio, iscritta il 14/08/2023 a Agenzia Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 20333, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca della riscossione n. 20333 del 14/08/2023.

Importo ipoteca: 164.699,98.

Importo capitale: 82.349,99.

Ipoteca della riscossione attiva, stipulata il 15/02/2022 a firma di Pubblico Ufficiale ai nn. 572 di repertorio, iscritta il 22/02/2022 a Agenzia Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 20333, a favore di SORIT SOCIETA' SERVIZI E RISCOSSIONI ITALIA SPA con sede in Ravenna , contro QUADRIFOGLIO SRL , derivante da Ipoteca della riscossione n. 4055 del 22/02/2022. Importo ipoteca: 48.840,82 Importo capitale: 24.420,41

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/07/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 5011 di repertorio, trascritta il 13/09/2023 a Agenzia Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 84927, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** 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: € 136,62

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 486,00

Millesimi condominiali: 1,46 tratto dal

Ulteriori avvertenze: riparto delle spese
condominiali

Le spese condominiali e la posizione debitoria sono state tratte dal riparto preventivo

Si raccomanda AL MOMENTO DELL' AGGIUDICAZIONE di consultare l'Amministratore di Condominio per AGGIORNARE/INTEGRARE le informazioni relative alle spese condominiali con particolare riferimento ad eventuali spese straordinarie deliberate successivamente alla data riportata nel presente elaborato.

Non è noto se il condominio è dotato di CPI

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 09/10/2008), con atto stipulato il 23/10/2008 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 100850/20988 di repertorio, trascritto il 27/10/2008 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 104964.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 80 - 281 ex 57, 279 ex 160 ex 77, 161 ex 159 ex 177, 60.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/6, in forza di Compravendita (dal 09/10/2008), con atto stipulato il 09/10/2008 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 100850/20998 di repertorio, trascritto il 27/10/2008 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 104964.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 273 ex 55

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 09/10/2008), con atto stipulato il 09/10/2008 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 100852/20999 di repertorio, trascritto il 27/10/2008 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 104965.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 159 ex 77 - part 162 ex 60 - 77

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/6, in forza di Compravendita (dal 09/10/2008), con atto stipulato il 09/10/2008 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 100852/20999 di repertorio, trascritto il 27/10/2008 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 104965.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 273 ex 55

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 23/10/2008), con atto stipulato il 23/10/2008 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 101017/21104 di repertorio, trascritto il 27/10/2008 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 104992.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 275 ex 58

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 23/10/2008), con

atto stipulato il 23/10/2008 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 101017/21104 di repertorio, trascritto il 27/10/2008 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 104993.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 53 sub 701 ex part. 53 - PART. 53

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di Compravendita (dal 23/10/2008), con atto stipulato il 23/10/2008 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 101018/21105 di repertorio, trascritto il 27/10/2008 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 104994.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 273 ex 55

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 23/10/2008), con atto stipulato il 23/10/2008 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 101019/21106 di repertorio, trascritto il 27/10/2008 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 104995.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 283 ex 266ex166ex62

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 23/10/2008), con atto stipulato il 23/10/2008 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 101018/21105 di repertorio, trascritto il 27/10/2008 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 104994.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 274 ex 58

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di Compravendita (dal 23/10/2008), con atto stipulato il 23/10/2008 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 101017/21104 di repertorio, trascritto il 27/10/2008 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 104992.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 273 ex 55

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di SUCCESSIONE IN MORTE DI SOMASCHINI FRANCESCO (dal 04/07/1950 fino al 26/04/2007).

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 53 sub 701 ex part. 53.

Nonchè riunione di usufrutto uxorio in morte di Como Luigia Paolina Maria deceduta a Seregno il 08/12/1980 Accettazione tacita di eredità trascritta presso Agenzia del Territorio Milano 2 il 07/06/2024 ai nn. 54313

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 84/420, in forza di SUCCESSIONE IN MORTE DI BECCALLI MICHELE (dal 21/03/1965 fino al 25/10/2007), con atto stipulato il 21/03/1965, registrato il 28/02/1974 a DESIO ai nn. 11 VOL 291.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 283 ex 266-166-62.

Accettazione Eredità trascritta presso Agenzia Entrate - Milano 2 il 05/06/2024 ai nn. 53026

*** DATO OSCURATO *** , in forza di SUCCESSIONE PER TESTAMENTO IN MORTE DI CONFALONIERI GIUSEPPE ANGELO (dal 24/02/1972 fino al 23/10/2008), con atto stipulato il 09/03/1972 a firma di Notaio Fulvio Zoppi ai nn. 37245/808 di repertorio, trascritto il 14/01/2020 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 2022.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 273.

Scrittura privata con Sottoscrizione Autenticata, di Accettazione Tacita di Eredità D.ssa Maria Teresa Schettino del 11/07/2008 rep. 70620 trascritto presso Agenzia delle Entrate - Milano 2 il 02/12/2024 al. n. 113807. Originariamente di proprietà del Sig. Confalonieri Angelo fu Alessandro per i diritti di 2/6 in virtù di titoli antecedenti al 1957.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di SUCCESSIONE PER TESTAMENTO IN MORTE DI CONFALONIERI GIUSEPPE ANGELO (dal 24/02/1972 fino al 23/10/2008), con atto stipulato il 09/03/1972 a firma di Notaio Fulvio Zoppi ai nn. 37245/808 di repertorio, trascritto il 14/01/2020 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 2022.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 274 - 275 ex 58.

Accettazione dell'eredità trascritta presso Agenzia Entrate - Milano 2 il 05/06/2024 ai nn. 53029
Scrittura privata con Sottoscrizione Autenticata, di Accettazione Tacita di Eredità D.ssa Maria Teresa Schettino del 11/07/2008 rep. 70620 trascritto presso Agenzia delle Entrate - Milano 2 il 02/12/2024 al. n. 113807. Originariamente di proprietà del Sig. Confalonieri Angelo fu Alessandro per i diritti di 1/1 in virtù di titoli antecedenti il 1957.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/6, in forza di Permuta (dal 24/04/1974 fino al 23/07/1991), con atto stipulato il 24/04/1974 a firma di Notaio Giuseppe Bruni ai nn. 20389 di repertorio, trascritto il 15/05/1974 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 21516.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part. 273 ex 55.

Donazione notaio Giuseppe Bruni del 31/01/1974 rep. 19804 trascritto presso Agenzia del Territorio di Milano 2 il 19/02/1974 al n. 11009

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Permuta (dal 24/04/1974 fino al 05/06/1991), con atto stipulato il 24/04/1974 a firma di Notaio Giuseppe Bruni ai nn. 20389 di repertorio, trascritto il 15/05/1974 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 21516.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 80 - 281 ex 57, 279 ex 160 ex 77, 161 ex 159 ex 177, 60, .

Donazione notaio Giuseppe Bruni del 31/01/1974 rep. 19804 trascritto a Milano 2 il 19/02/1974 ai nn. 11009

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Permuta (dal 24/04/1974 fino al 23/07/1991), con atto stipulato il 24/04/1974 a firma di Notaio Giuseppe Bruni ai nn. 20389 di repertorio, trascritto il 15/05/1974 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 21516.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 159 ex 77 - part 162 ex 60 -.

Donazione notaio Giuseppe Bruni del 31/01/1974 rep. 19804 trascritto presso Agenzia del Territorio di Milano 2 il 19/02/1974 al n. 11009

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/6, in forza di Permuta (dal 24/04/1974 fino al 05/06/1991), con atto stipulato il 24/04/1974 a firma di Notaio Giuseppe Bruni ai nn. 20389 di repertorio, trascritto il 15/05/1974 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 21516.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 273.

Donazione notaio Giuseppe Bruni del 31/01/1974 rep. 19804 trascritto a Milano 2 il 19/02/1974 ai nn. 11009

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 168/420, in forza di Compravendita (dal 13/01/1976 fino al 25/10/2007), con atto stipulato il 13/01/1976 a firma di Notaio Lucio Pentangelo ai nn. 27188 di repertorio, trascritto il 02/02/1976 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 4251/3522.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 283 ex 266-166-62

*** DATO OSCURATO *** , in forza di SUCCESSIONE IN MORTE DI COMO LUIGIA PAOLINA MARIA (dal 08/12/1980 fino al 26/04/2007), registrato il 13/06/2006 a DESIO ai nn. 591 VOL 2006, trascritto il 20/08/2008 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 63497.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 53 sub 701 ex part. 53.

Accettazione tacita di eredità trascritta presso Agenzia del Territorio Milano 2 il 31/10/2008 ai nn. 106847

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 56/420, in forza di SUCCESSIONE IN MORTE DI DOTTI PAOLINA MARIA (dal 21/08/1985 fino al 25/10/2007), con atto stipulato il 21/08/1985, registrato il 02/08/2007 a DESIO 1 ai nn. 863/2007.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 283 ex 266-166-62.

Accettazione Eredità trascritta presso Agenzia Entrate - Milano 2 il 05/06/2024 ai nn.. 53027

*** DATO OSCURATO *** , in forza di SUCCESSIONE IN MORTE DI POZZI AMBROGIO

EMILIO (dal 05/06/1990 fino al 09/10/2008), registrato il 19/11/1991 a DESIO ai nn. 56/550, trascritto il 17/10/1992 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 54049.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 80 - 281 ex 57, 279 ex 160 ex 77, 161 ex 159 ex 177, 60..

Accettazione Tacita di eredità notaio Giovanni Roncoroni del 09/10/2008 rep. 100850/20998 trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 27/10/2008 al n. 104963

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 7/420, in forza di SUCCESSIONE IN MORTE DI BECCALLI GIULIANO (dal 31/07/1990 fino al 25/10/2007), registrato il 02/08/2007 a DESIO 1 ai nn. 864/2007.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 283 ex 266-166-62.

Accettazione Eredità trascritta presso Agenzia Entrate - Milano 2 il 05/06/2024 ai nn. 53028

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di SUCCESSIONE IN MORTE DI POZZI AMBROGIO EMILIO (dal 05/06/1991 fino al 09/10/2008), registrato il 19/11/1991 a DESIO ai nn. 56/550, trascritto il 17/10/1992 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 54049.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 80 - 281 ex 57, 279 ex 160 ex 77, 161 ex 159 ex 177, 60..

Accettazione tacita Eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Milano 2 il 27/10/2008 al n. 104963

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 23/07/1991 fino al 09/10/2008), con atto stipulato il 23/07/1991 a firma di Notaio Elisa Leggio ai nn. 34254 di repertorio, trascritto il 12/08/1991 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 51423.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 159 ex 77 - part 162 ex 60.

Il 17/11/1998 è deceduta Pozzi Alessandra pertanto si è ricongiunto l'usufrutto a favore di Biraghi Luisa.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/6, in forza di Compravendita (dal 23/07/1991 fino al 09/10/2008), con atto stipulato il 23/07/1991 a firma di Notaio Elisa Leggio ai nn. 34254 di repertorio, trascritto il 12/08/1991 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 51423.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 273 ex 55.

Il 17/11/1998 è deceduta Pozzi Alessandra pertanto si è ricongiunto l'usufrutto a favore di Biraghi Luisa.

*** DATO OSCURATO *** , in forza di SUCCESSIONE IN MORTE DI SOMASCHINI FLAVIA (dal 01/07/2005 fino al 26/04/2007), registrato il 13/06/2006 a DESIO ai nn. 592 VOL 2006, trascritto il 20/08/2008 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 63498.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 53 sub 701 ex part. 53.

Accettazione tacita di eredità trascritta presso Agenzia del Territorio Milano 2 il 16/05/2007 ai nn. 38482

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 105/420, in forza di Compravendita (dal 03/10/2007 fino al 25/10/2007), con atto stipulato il 03/10/2007 a firma di Notaio Elisa Leggio ai nn. 6685/20842 di repertorio, trascritto il 17/10/2007 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 155412/81916.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 283 ex 266-166-62

*** DATO OSCURATO *** per la quota di perla quota di 1/2 ciascuno, in forza di Compravendita (dal 25/10/2007 fino al 24/10/2008), con atto stipulato il 25/10/2007 a firma di Notaio Elisa Leggio ai nn. 66765/20905 di repertorio, trascritto il 08/11/2007 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 88753.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 283 ex 266-166-62

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Divisione (dal 11/07/2008 fino al 23/10/2008), con atto stipulato il 11/07/2008 a firma di Notaio Maria Teresa Schettino ai nn.

70620/16194 di repertorio, trascritto il 17/07/2008 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 52677.
Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 274 ex 58

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Divisione (dal 11/07/2008 fino al 23/10/2008), con atto stipulato il 11/07/2008 a firma di Notaio Maria Teresa Schettino ai nn. 70620/16194 di repertorio, trascritto il 17/07/2008 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 52677.
Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 275 ex 58

*** DATO OSCURATO ***

, in forza di Compravendita (dal 23/10/2008 fino al 26/04/2007), con atto stipulato il 26/04/2007 a firma di Notaio Elisa Leggio ai nn. 66185/20453 di repertorio, trascritto il 16/05/2007 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 38484.

Il titolo è riferito solamente a Fg 32 part 53 sub 701 ex part. 53

Il tutto come meglio riportato nel certificato notarile e parte integrante dell'elaborato peritale.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 1/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione ad uso residenziale, presentata il 03/01/2008 con il n. 136 di protocollo, agibilità del 04/05/2012 con il n. AG - 89/2010 di protocollo

DIA **N. 207/09**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla P.E. 1/2008 del 03/01/2008 prot. 136, presentata il 23/04/2009 con il n. 25918 di protocollo

DIA **N. 274/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione di edificio residenziale - variante alla DIA 207/2009 del 22/04/2009, presentata il 26/05/2010 con il n. 32642 di protocollo

CERTIFICATO DI AGIBILITA' **N. 89/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di edifici residenziali posti in via Pusiano 16/18, presentata il 25/11/2010 con il n. 69052 di protocollo, rilasciata il 04/05/2012 con il n. 89/2010 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a pratiche edilizie : 1/08 - 207/09 - 274/09 - Fg. 32 mapp. 291 sub dal 4 al 27 - dal 52 al 83 n. 56 abitazioni poste al piano terra e primo, con locali accessori non abitabili al piano secondo e collegati alle abitazioni di cui ai sub. dal 15 al 27, dal 68 al 76 al 82 - dal sub. 28 al 51 e dal 84 al 115 n. 55 box auto e n. 1 cantina tutti posti al piano interrato..

Per il rilascio dell'Agibilità è stato stipulato atto unilaterale di vincolo di asservimento gratuito in perpetuo, a cura Notaio Roncoroni del 21/03/2012 rep. 110326/28014.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera adozione C.C. n. 125 del 12/12/2013 - approvazione C.C. n. 51 del 28.06.2014, l'immobile ricade in zona Tessuto di ricucitura morfologica e tipologica (art. 23) - Localizzazione Polifunzionale. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Norme per il micro tessuto polifunzionale

Nel micro tessuto "polifunzionale" sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

1. relativamente ai fabbricati autorizzati prima del 1940 con presenza al loro interno e/o in facciata di elementi e partiti decorativi di particolare rilevanza architettonica:

recupero edilizio

- Interventi di manutenzione ordinaria

- Interventi di manutenzione straordinaria
- Interventi di restauro e risanamento conservativo
- Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo (e non sostitutivo), anche con modifica del numero delle unità, con obbligo del mantenimento degli elementi e dei partiti decorativi di particolare rilevanza architettonica e con modifiche, e nuovi inserimenti, di aperture nelle facciate anche ai fini igienico sanitari se compatibili.

2. relativamente a tutte le altre aree edificate e non:
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:

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

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

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

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

Nuova costruzione

- Interventi di nuova costruzione nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

o Uf = 0,6 mq/mq con Uf max = 0,69 mq/mq

o Rc = 40%

o Ip = 20%

o H = da definire nel Progetto Urbano in funzione dello sviluppo, in altezza, prevalente della cortina stradale fregio al ciglio stradale in funzione dell'allineamento prevalente, ove esistente.

o Df = così come prescritto dall'articolo 9 del D.M. 1444/68,

o Dc = non inferiori a quelle preesistenti fatte salve le deroghe di cui all'art. 2 punto 4

3. Oltre agli interventi edilizi precedentemente indicati, sono consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi superfetativi e/o degli accessori eventualmente presenti sull'area di pertinenza privi

di elementi e partiti decorativi di particolare rilevanza architettonica.

In questo caso gli interventi:

- dovranno, in linea prioritaria, costituire ampliamento dei corpi di fabbrica interni e meno percepibili dalle

strade e dagli spazi pubblici;

- potranno sostanzziarsi nella sopraelevazione dei corpi di fabbrica prospicienti la sede stradale quando questi

presentino altezze minori di quelle degli edifici adiacenti e l'intervento proposto consenta il miglioramento

della cortina stradale;

- potranno essere effettuati anche a confine di proprietà ma solo in caso di preesistenza a confine: in tal caso

l'intervento dovrà essere realizzato in aderenza e non potrà esorbitare rispetto allo sviluppo del manufatto

attestato sulla linea confinale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che le informazioni riportate sono state desunte dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico. Non si può garantire che NON vi siano ulteriori pratiche edilizie intermedie, relative alle unità pignorate, non rintracciate al momento delle indagini.

Le considerazioni di seguito riportate partono dal presupposto che le sole pratiche che riferiscano ai beni oggetto di relazione siano quelle citate al paragrafo che precede (Cap. 7.1).

Si precisa inoltre che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e NON sull'intero fabbricato.

La mancata regolarizzazione delle difformità di seguito descritte potrebbe costituire motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.

Si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali da parte degli uffici competenti acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza.

Pertanto non è possibile stabilire con precisione il costo complessivo per la regolarizzazione o eventuale messa in pristino dell'immobile oggetto della presente stima.

I costi esposti nel presente elaborato sono da intendersi indicativi.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Manca una parte di controsoffittatura strutturale del box. Dovrà essere ripristinata

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non è noto se il condominio è dotato di CPI

L'immobile risulta .

BENI IN SEREGNO VIA PUSIANO 13

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a SEREGNO VIA PUSIANO 13, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo al piano interrato di c.ca mt. 280x 710.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 240.

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 291 sub. 47 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, rendita 111,55 Euro, indirizzo catastale: via Pusiano snc, piano: S1
Coerenze: Nord: a.u. Est: corsello comune Sud: a.u. Ovest: terrapieno

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

supermercato

nella media

ospedale

mediocre

asilo nido

scarso

centro sportivo

mediocre

scuola elementare

mediocre

scuola media inferiore

mediocre

COLLEGAMENTI

autobus distante 200 mt

al di sotto della media

superstrada distante 500 mt

ottimo

ferrovia distante Km 2,1

nella media

autostrada distante Km 14

scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Complesso immobiliare costituito da due corpi di fabbrica in linea pluripiano costituiti da alloggi posti al piano terreno con annesso giardino e alcuni con taverne, mentre gli alloggi posti al piano primo hanno un collegamento funzionale con spazi accessori al piano sottotetto. Le pareti perimetrali sono in parte rifinite in mattoni paramano del tipo San Marco e in parte intonacate. Il tetto realizzato con struttura in legno a falda inclinata con manto tipo monocoppo. Sono installati i pannelli solari termici per la produzione e accumulo acqua calda sanitaria..

La soluzione immobiliare, è costituita da un box posto al piano interrato.

Al box si accede tramite basculante in lamiera ed è dotato di illuminazione condominiale.

Sono presenti nfiltrazioni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in quarzo

scarso

porta box con basculante in lamiera

Degli Impianti:

elettrico: luce conformità: non reperibile.
condominiale

nella media

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	20,00	x	100 %	=	20,00
Totale:	20,00				20,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/05/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: box singolo situato al piano interrato di un condominio a Seregno.

Indirizzo: via Montello

Superfici principali e secondarie: 17

Superfici accessorie:

Prezzo: 16.500,00 pari a 970,59 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 20/05/2024

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: appartamento posto al piano terra con annesso vano cantina al piano interrato, giardino e box

Indirizzo: via Pusiano 16

Superfici principali e secondarie: 81

Superfici accessorie: 7

Prezzo: 180.000,00 pari a 2.045,45 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 28/03/2025

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: appartamento composto da un locale servizio e balconi al piano primo e due locali tecnici e lavanderia al piano secondo collegato da scale interna. cantina e box

Indirizzo: via Pusiano 16

Superfici principali e secondarie: 107

Superfici accessorie: 8

Prezzo: 230.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BORSINO IMMOBILIARE (19/05/2025)

Valore minimo: 724,00

Valore massimo: 1.070,00

Note: box

OMI (31/12/2024)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.050,00

Note: BOX

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine della determinazione del valore di mercato si è condotta un'indagine:

-consultando i listini di riferimento della zona (OMI, TEMA Provincia MB, Borsino immobiliare),

-analizzando le offerte presenti oggi sul mercato

-intervistando gli operatori

-comparando il bene oggetto di valutazione con altri beni della stessa zona, di prezzo noto recentemente compravenduti o pubblicizzati, aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche.. etc.. (Marker Comparison Approach).

Indicatori economico estimativi utilizzati per l'individuazione del segmento di mercato:

PARAMETRI QUANTITATIVI:

superficie commerciale, calcolata secondo gli usi e le consuetudini locali e/o determinata dai rapporti mercantili.

PARAMETRI QUALITATIVI:

- livello di piano

- esposizione

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	20,00	x	930,00	=	18.600,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 18.600,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 18.600,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'abitazione si è utilizzata la stima per comparazione, ricercando nel mercato locale beni aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche.. etc.. (dati desunti sia dalle compravendite recentemente avvenute che dagli annunci immobiliari attualmente pubblicati, che dai listini e dalle banche dati di riferimento).

Il valore è stato determinato per confronto delle caratteristiche ritenute peculiari per l'unità (qualitative e quantitative) rispetto ai comparabili opportunamente selezionati, inoltre sono stati analizzati i listini al fine di verificare la congruità dei valori.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, ufficio tecnico di Seregno, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - BORSINO IMMOBILIARE

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	20,00	0,00	18.600,00	18.600,00
				18.600,00 €	18.600,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

l'immobile non è comodamente divisibile

La stima viene fatta:

- a corpo e non a misura, (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto)
- tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e dal possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione)
- nello stato di fatto e di diritto in cui i beni sudescritti si trovano alla data della stima (AGOTO 2025).

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi occulti, non rilevabili a seguito dei sopralluoghi effettuati e da una stima a vista;
- sulla rispondenza degli impianti, in quanto le indagini effettuate non sono state supportate dalle necessarie verifiche strumentali da eseguirsi da personale qualificato per accertarne funzionamento e conformità;
- sulla conformità e realizzazione opere relative all'isolamento termico, acustico, strutturale;
- non sono state verificate le conformità delle parti condominiali e della sagoma totale del fabbricato.

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

€ 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 18.600,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 18.500,00

data 04/09/2025

il tecnico incaricato
Rosanna Rovetta