TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

28/2024

DEBITORE:

DATO OSCURATO

GIUDICE:

DOTT. FRANCESCO AMBROSIO

CURATORE:

DOTT. ALFIO ALESSANDRO CARDILE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/06/2025

TECNICO INCARICATO:

ARCH. CHRISTIAN MAGNI

CF:MGNCRS74T11F704J
con studio in CORREZZANA (MB) via Enrico Fermi 2/D
telefono: 3409128929
email: christian.magni@ymail.com
PEC: christian.magni@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 28/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Compendio immobiliare a destinazione commerciale a SEREGNO, via Tasso nn. 42/44/46/48 - via Prati n°53 - via Carducci nn. 23/25, della superficie commerciale di **2.253 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (***DATO OSCURATO***)

In zona semicentrale, compendio immobiliare con spazi espositivi e di magazzinaggio ed uffici direzionali, nato dall'aggregazione di diversi fabbricati edificati in epoche differenti.

Gli immobili oggetto di valutazione sono posti ai piani terra e primo, oltre ad una piccola cantina. Identificazione catastale:

- foglio 17, particella 218, sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 653 mq, rendita 1.753,68 Euro, indirizzo catastale: via Torquato Tasso n°46, piano: T, intestato a ***DATO OSCURATO***;
- foglio 17, particella 218, sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 556 mq, rendita 1.493,18 Euro, indirizzo catastale: via Torquato Tasso n°46, piano: 1, intestato a ***DATO OSCURATO***;
- foglio 17 particella 219 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 539 mq, rendita 1.447,53 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Prati n°53, piano: T-1, intestato a ***DATO OSCURATO***;
- foglio 17, particella 225, sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 10 vani, rendita 3.537,73 Euro, indirizzo catastale: via Giosuè Carducci n°12, piano: T-1, intestato a ***DATO OSCURATO***;
- foglio 17, particella 225, sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 157 mq, rendita 421,64 Euro, indirizzo catastale: via Giosuè Carducci n°12, piano: T, intestato a ***DATO OSCURATO***.

Coerenze dell'intero compendio (al lordo delle corti comuni) in contorno da Nord in senso orario: via Tasso; via Prati e mappali 220, 226, 144 e 227; via Carducci; mappali 223, 222, 221, 217, 211 e 209.

Il complesso in oggetto deriva dall'aggregazione di diversi fabbricati costruiti in epoche differenti, a cominciare dai primi decenni del '900 fino agli anni '70, oltre a numerosi interventi di modiche e parziali ristrutturazioni operati fin sul finire degli anni '90.

B

appartamento a SEREGNO, via Tasso n°46, della superficie commerciale di **66 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (***DATO OSCURATO***)

Appartamento al piano primo con cucina abitabile, soggiorno e camera da letto oltre all'annesso servizio igienico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 3,30 m.

Identificazione catastale:

- foglio 17, particella 218, sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5

vani, rendita 234,99 Euro, indirizzo catastale: via Torquato Tasso n°46, piano: 1, intestato a ***DATO OSCURATO***

Coerenze da Nord in senso orario: prospetto su via Tasso; appartamento al sub. 6 del mappale 218; prospetto su cortile comune e parti comuni; mappale 209.

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra. Unità costruita nel 1949 e ristrutturata nel 1957.

C

appartamento a SEREGNO, via Tasso n°46, della superficie commerciale di **87 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (***DATO OSCURATO***)

Appartamento al piano primo con ingresso/disimpegno, soggiorno, due camere con balconi, cucinino e bagno oltre ad un vano ripostiglio esterno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 3,45 m (2,95 m nelle camere).

Identificazione catastale:

- foglio 17, particella 218, sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: via Torquato Tasso n°46, piano: 1, intestato a ***DATO OSCURATO***

Coerenze da Nord in senso orario: prospetto su via Tasso; mappale 219; parti comuni; prospetto su cortile comune; appartamento al sub. 5 del mappale 218.

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra. Unità costruita nel 1949 e ristrutturata nel 1957.

D

appartamento a SEREGNO, via Tasso n°46, della superficie commerciale di **73 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (***DATO OSCURATO***)

Appartamento al piano secondo con ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno ed ampia camera da letto oltre agli annessi servizi igienici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 3,35 m. Identificazione catastale:

- foglio 17, particella 218, sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 234,99 Euro, indirizzo catastale: via Torquato Tasso n°46, piano: 2, intestato a ***DATO OSCURATO***

Coerenze da Nord in senso orario: prospetto su via Tasso; appartamento al sub. 9 del mappale 218; prospetto su cortile comune, su tettoia del sub. 701 del mappale 218 e parti comuni; mappale 209.

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra. Unità costruita nel 1957.

E

appartamento a SEREGNO, via Tasso n°46, della superficie commerciale di **90 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (***DATO OSCURATO***)

Appartamento al piano secondo con ingresso/disimpegno, soggiorno con balcone, due camere di cui una con annesso vano ripostiglio e balcone, cucinino e bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2,95 m. Identificazione catastale:

- foglio 17, particella 218, sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: via Torquato Tasso n°46, piano: 2, intestato a ***DATO OSCURATO***

Coerenze da Nord in senso orario: prospetto su via Tasso; mappale 219; parti comuni; prospetto su

cortile comune; appartamento al sub. 8 del mappale 218.

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra. Unità costruita nel 1957 e ristrutturata indicativamente una decina d'anni fa.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**2.569,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 1.170.472,46**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 1.170.000,00**
Data della valutazione:	**27/06/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'intero complesso è in uso al debitore ad eccezione di 3 delle 4 unità residenziali (corpi B, C ed E del presente lotto) che risultano locate a:

- sub 5 del mappale 218 (corpo B): ***DATO OSCURATO*** con contratto di affitto del tipo 4+4, stipulato il 31/10/2019, con seconda scadenza al 30/10/2027, registrato il 07/11/2019 a Desio ai nn. 7590 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente alla sentenza di apertura della liquidazione giudiziale), con l'importo annuo dichiarato di 2.730 €; si segnala che l'attuale conduttrice è subentrata nel contratto (in data 04/01/2023) al marito deceduto sig. ***DATO OSCURATO***;
- sub 6 del mappale 218 (corpo C): ***DATO OSCURATO*** con contratto di affitto del tipo 4+4, stipulato il 31/10/2019, con seconda scadenza al 30/10/2027, registrato il 07/11/2019 a Desio ai nn. 7593 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente alla sentenza di apertura della liquidazione giudiziale), con l'importo annuo dichiarato di 4.820 €; si segnala che l'attuale conduttrice è subentrata nel contratto (in data 30/09/2022) al marito deceduto sig. ***DATO OSCURATO***;
- sub 9 del mappale 218 (corpo E): ***DATO OSCURATO*** con contratto di affitto del tipo 4+4, stipulato il 01/10/2017, con seconda scadenza al 30/09/2025, registrato il 03/10/2017 a Desio ai nn. 6753 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente alla sentenza di apertura della liquidazione giudiziale), con l'importo annuo dichiarato di 6.600 €; si segnala che gli attuali conduttori sono subentrati nel contratto (in data 09/07/2020) al padre deceduto sig. ***DATO OSCURATO***.

CONGRUITA' DEI CANONI IN ESSERE

Stanti le condizioni in cui versa la palazzina, si considerano i canoni pattuiti per i sub.ni 6 e 9 in linea con i valori di mercato vigenti al momento della stipula (Novembre 2019 ed Ottobre 2017).

Diverso è il discorso inerente il sub. 5 il cui canone appare comunque inferiore alla media; anche rivalutandolo, in considerazione del consistente rincaro dei prezzi avvenuto negli ultimi anni (+22,4%), si otterrebbe un canone ad oggi comunque modesto, pari a 2.730*1,224 = 3.342 €. D'altro canto, applicando il saggio di capitalizzazione medio della zona (8%) all'altrettanto modesto valore

del bene (57.900 €) si estrae un canone atteso di 57.900*0,08 = 4.632 €. Ne consegue che detto canone, per quanto favorevole alla locataria, comunque NON è considerabile vile perché superiore ai 2/3 del "giusto prezzo" di mercato: 3.342/4.632 = 0,72 > 0,67.

DECURTAZIONI PER LO STATO D'OCCUPAZIONE

In calce al procedimento di stima di entrambi i subalterni (5 e 6) locati con contratti in scadenza nel 2027, viene inserita una decurtazione per il protrarsi dello stato di occupazione che si quantifica in un
-20% del valore del bene.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

atto di vincolo pertinenziale stipulato con scrittura privata con autentica delle firme del 18/06/1997 a rogito del dott. notaio MELE Aminta al n°45822 di repertorio, registrata a Milano - Atti Privati - il 24/06/1997 al n°17182 serie 2A, trascritta il 10/07/1997 a Milano 2 ai nn. 50815/36951. Si pattuisce che i sig.ri ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO***, ciascuno per i propri diritti, ai fini del rilascio della concessione (n°1047/1996) per cambio d'uso - da residenziale a commerciale - del fabbricato insistente sul mappale 225 del Foglio 17, hanno destinato l'intero complesso edilizio ai mappali 218, 219 e 225 all'esercizio dell'attività commerciale e si sono obbligati, nei confronti del Comune di Seregno, a non vendere i beni insistenti sul mappale 225 del Foglio 17 separatamente rispetto al confinante complesso edilizio insistente sui mappali 218 e 219 del Foglio 17. Pertanto, un eventuale futuro trasferimento separato dovrà essere effettuato previo ottenimento di Concessione Edilizia per il frazionamento immobiliare, nel rispetto delle disposizioni di legge e delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti al momento dell'eventuale richiesta.

convenzione per edificare a confine tra proprietà, derivante da scrittura privata con autentica delle firme del 01/12/2023 a rogito del dott. notaio CIMMINO Antonio ai nn. 135081/41584 di repertorio, trascritta il 22/12/2023 a Milano 2 ai nn. 175760/123650, a favore e contro ***DATO OSCURATO***, ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO***. Si pattuisce che i proprietari dei confinanti mappali 225 (oggetto della procedura), 222 e 223 (di terzi) tutti del foglio 17 del Comune di Seregno si prestano reciprocamente il più ampio consenso al fine di permettere, in via perpetua e gratuita, l'edificazione con altezza fino a quanto previsto dalle normative vigenti sul fronte del confine in comune per una lunghezza massima di metri lineari 10,50; la convenzione non potrà essere annullata o modificata senza l'assenso del Comune. **N.B.** I sopraccitati mappali confinano per una lunghezza maggiore (circa 30 m); dall'allegata planimetria si evince che i 10,50 m oggetto di convenzione corrispondono al tratto di confine più meridionale, che a partire da via Carducci sale verso Nord.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria attiva, iscritta il 02/11/2017 a Milano 2 ai nn. 131850/24479, a favore di ***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO*** (datore d'ipoteca) e la società

DATO OSCURATO (debitrice non datrice).

Importo ipoteca: 1.360.000 €
La formalità è riferita solamente ai sub.ni 701 e 702 del mappale 218 ed ai beni ai mappali 219 e 225 tutti del foglio 17.

ipoteca volontaria attiva, iscritta il 01/12/2021 a Milano 2 ai nn. 171770/31934, a favore di ***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO***.
Importo ipoteca: 323.000 €
La formalità è riferita solamente ai sub.ni 5, 6, 8, e 9 del mappale 218 del foglio 17

ipoteca legale attiva, iscritta il 20/10/2022 a Milano 2 ai nn. 147547/30060, a favore di ***DATO OSCURATO*** contro ***DATO OSCURATO***.
Importo ipoteca: 77.274,04 €

ipoteca legale attiva, iscritta il 14/04/2023 a Milano 2 ai nn. 50603/8321, a favore di ***DATO OSCURATO*** contro ***DATO OSCURATO***.
Importo ipoteca: 62.798,40 €

ipoteca legale attiva, iscritta il 28/04/2023 a Milano 2 ai nn. 57602/9482, a favore di ***DATO OSCURATO*** contro ***DATO OSCURATO***.
Importo ipoteca: 117.27,84 €

ipoteca legale attiva, iscritta il 18/12/2023 a Milano 2 ai nn. 170867/30050, a favore di ***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO***.
Importo ipoteca: 86.726,44 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di apertura della procedura di Liquidazione Giudiziale, derivante da atto giudiziario del 22/02/2024 emesso dal Tribunale di Monza ai nn. 28/2024 di repertorio, trascritta il 28/03/2024 a Milano 2 ai nn. 40138/28921, a favore della massa dei creditori della Liquidazione Giudiziale di ***DATO OSCURATO*** nonché del socio illimitatam. resp. ***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:	**€. 0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

DATO OSCURATO
per la quota di 1000/1000 della piena proprietà, in forza dell'atto di compravendita del 23/02/1976 a firma del dott. notaio ZOPPI Fulvio ai nn. 47582/2067 di repertorio, trascritto il 26/02/1976 a Milano 2 ai nn. 7743/6342. L'atto trasferiva al sig. ***DATO OSCURATO*** per la nuda proprietà ed ai sig.ri ***DATO OSCURATO*** per l'usufrutto vitalizio i seguenti beni:

1. *"in Seregno, vai Torquato Tasso civ. n. 46 (ex 15), casa di non recente costruzione, ad uso magazzino, esposizione, uffici e abitazione, composta da piano terreno, piano primo e piano secondo [...] censita al N.C.E.U. alla partita 1613 con le seguenti indicazioni: foglio 11, mappale 3225, sub. 1, Via Tasso 15, PT, categ. C/3, classe 1, mq 74, rendita Lire 547; foglio 11, mappale 3225, sub. 2, Via Tasso 15, P1, categ. A/4, classe 2, vani 3,5, rendita Lire 525. È stato nuovamente denunciato al N.C.E.U. con schede presentate il 18 Febbraio 1976 e registrate ai numeri 11104 - 11105 - 11106 - 11107 - 11108 - 11109 - 11110 - 11111 - 11112. Coerenze: a Nord Via Tasso; ad Est proprietà ai mappali 219-220; a Sud proprietà ai mappali 225-222-221; ad Ovest proprietà ai mappali 209-211-216".* Le elencate coerenze identificano i contorni dell'odierna particella 218 del foglio 17.
2. *"in Seregno, Via Carducci 3 (ex 12), casa di vecchia costruzione, con cortile annesso, composta di piano terreno, piano primo e locale cantina [...] censita al N.C.E.U. di Seregno alla partita 1163 con le seguenti indicazioni: foglio 17, mappale 225, sub. 1, Via Carducci 12, PT, categ. A/4, classe 2, vani 3,5, rendita Lire 616; foglio 17, mappale 225, sub. 2, Via Carducci 12, P1, categ. A/4, classe 3, vani 4,5, rendita Lire 792" .*

Successivamente:

- alle schede presentate nel Febbraio del '76 (di cui al precedente punto 1) venivano assegnati i numeri di subalterno 1-2-3-4-5-6-7-8-9 della particella 218 del foglio 17;
- in data 03/11/1992 moriva l'usufruttuaria sig.ra ***DATO OSCURATO***;
- in forza della variazione per fusione, ampliamento e ristrutturazione ufficio e negozio deposito del 30/07/1999 (n. 381047.1/1999) venivano soppressi:
  - i sub.ni 1-2-3 del mappale 218 per costituire l'odierno 701;
- in forza della variazione per fusione e ristrutturazione abitazione deposito del 30/07/1999 (n. 381048.1/1999) venivano soppressi:
  - i sub.ni 4-7 del mappale 218 per costituire l'odierno 702;
- in forza della variazione per fusione, ampliamento e ristrutturazione abitazioni ufficio e deposito del 30/07/1999 (n. 381050.1/1999) venivano soppressi:
  - i sub.ni 1-2 del mappale 225 per costituire gli odierni 701-702.
- in data 06/11/2010 moriva l'altro usufruttuario sig. ***DATO OSCURATO*** cosicché, per ricongiungimento, il sig. ***DATO OSCURATO*** diveniva pieno proprietario dei beni alla particella 218, sub.ni 5-6-8-9-701-702 ed alla particella 225, sub.ni 701-702 tutti del foglio 17.

DATO OSCURATO
per la quota di 1000/1000 della piena proprietà in forza dell'atto di donazione con riserva di usufrutto del 03/05/2006 a firma della dott.ssa notaio LEGGIO Elisa ai nn. 64755/19379 di repertorio, trascritto il 11/05/2006 a Milano 2 ai nn. 71237/36548. Il titolo è riferito solamente al sub. 701 della particella 219 del foglio 17.
Per ricongiungimento in conseguenza del decesso dell'unico usufruttuario sig. ***DATO OSCURATO*** (morto il 06/11/2010), il sig. ***DATO OSCURATO*** diveniva pieno proprietario del bene.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

DATO OSCURATO
per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (fino al 03/05/2006) del sub. 701 della particella 219 del foglio 17 in forza di seguenti titoli:

- in parte per atto del 20/10/1955 a firma del dott. notaio ZANUSO Michele ai nn.

22924/3616 di repertorio, trascritto il 21/11/1955 a Milano ai nn. 40411/34435;

- in parte per atto del 23/03/1960 a firma del dott. notaio LULLI Settimio ai nn. 416/199 di repertorio, trascritto il 23/04/1960 a Milano ai nn. 18574/14776;
- in parte per successione testamentaria al sig. ***DATO OSCURATO*** deceduto il 20/04/1961; testamento olografo pubblicato con verbale il 09/06/1961 ai nn. 1628/830 di repertorio del dott. notaio LULLI Settimio;
- in parte per atto di vendita ed identificazione catastale a firma del dott. notaio PETANGELO Lucio a n. 23971 di repertorio, trascritto il 27/06/1975 a Milano 2 ai nn. 22667/19751.

Detto bene deriva dai precedenti sub.ni 1 e 3 soppressi a seguito di variazione per fusione e ristrutturazione del 30/07/1999 (n. 381049.1/1999)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta **n°99/1949**, intestato a ***DATO OSCURATO***, per la costruzione di cinque locali ad uso abitazione, con istanza presentata il 01/08/1949 e rilascio del 02/08/1949; abitabilità del 06/02/1950. Il titolo è riferito all'angolo Nord-Ovest della particella 218, corrispondente a parte degli odierni sub. 701 (al piano terra) e sub. 5 (al piano primo).

Autorizzazione Edilizia **n°230/1955**, intestata a ***DATO OSCURATO***, per la costruzione di 3 locali ad uso abitazione (al piano primo) con annesso laboratorio (al piano terra) del mappale n. 3225, con istanza presentata il 09/12/1955 e rilascio del 14/12/1955. Per l'abitabilità si rimanda alla pratica n°22/1957.
Il titolo è riferito solamente ai piani terra e primo di parte dei sub.ni 701 e 702 della particella 218.

Nulla Osta **n°2/1957**, intestato a ***DATO OSCURATO***, per l'ampliamento di un fabbricato ad uso abitazione e negozio al n°15 di via Tasso sul mappale 3225, con istanza presentata il 26/01/1957 e rilascio del 11/02/1957. Per l'abitabilità si rimanda alla pratica n°22/1957.
Il titolo è riferito all'angolo Nord-Est della particella 218, corrispondente a parte dell'odierno sub. 701 (al piano terra) ed al sub. 6 (al piano primo).

Nulla Osta **n°22/1957**, intestato a ***DATO OSCURATO***, per la costruzione di un sopralzo di fabbricato ad uso abitazione in via Tasso n°15 sul mappale 3225, con istanza presentata il 02/03/1957 e rilascio del 11/03/1957. In data 09/05/1958 (a far data dal 01/12/1957) veniva rilasciata l'abitabilità una tantum per tutti i manufatti costruiti o ampliati in forza delle pratiche 230/1955 - 2/1957 - 22/1957.
Il titolo è riferito ai sub.ni 8 e 9 della particella 218.

Licenza Edilizia **n°423 (pratica 299/1975)**, intestata a ***DATO OSCURATO***, per la sistemazione di un fabbricato, con istanza presentata il 07/07/1975 e rilascio del 10/11/1975; autorizzazione alla servibilità del fabbricato ad uso esposizione mobili del 07/12/1983.
Il titolo è riferito solamente alla particella 219.

Concessione Edilizia in sanatoria **n°38 (pratica 222/1976)**, intestata a ***DATO OSCURATO***, per sostituzione tettoia, spostamento vano scale e cancello, con istanza presentata il 07/05/1976 e rilascio del 01/05/1978; autorizzazione alla servibilità del fabbricato ad uso magazzino-esposizione mobili del 07/12/1983.
Il titolo è riferito solamente alla particella 219.

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 **n°1998/1986**, intestato a ***DATO OSCURATO***, per la costruzione di un capannone, con istanza presentata il 30/09/1986 e rilascio del 25/01/1989.
Il titolo è riferito solamente al sub. 702 della particella 225.

Concessione Edilizia **n°1 (pratica 27/1991)**, intestata a ***DATO OSCURATO***, per la ristrutturazione di edificio commerciale, con istanza del 21/01/1991 e rilascio del 09/01/1992.

Il titolo è riferito solamente a particella 219.

Concessione Edilizia **n°133 (pratica 917/1992)**, intestata a ***DATO OSCURATO***, per varianti in corso d'opera alla concessione edilizia n°1 (P.E. 27/91), con istanza presentata il 28/12/1992 e rilascio del 07/10/1993.
Il titolo è riferito solamente a particella 219.

Condono Edilizio tratto dalla legge 724/94 **n°74/1995**, intestato alla ditta ***DATO OSCURATO***, per la realizzazione di vani ad uso commerciale e di scala di sicurezza, con istanza presentata il 23/02/1995 e rilascio del 18/02/1997.
Il titolo è riferito alla particella 225 ed alla scala esterna ad emiciclo che collega i sub.ni 701 e 702 della particella 218.

Comunicazione ai sensi dell'art. 9 del DL 388/96 **n°656/1996**, intestata a ***DATO OSCURATO***, per opere di manutenzione straordinaria, presentata il 02/08/1996 al n°35848 di protocollo.

N.B. Il titolo abilitativo utilizzato è tratto da un Decreto Legge non convertito in legge. Il titolo è riferito solamente al sub. 701 della particella 225.

Comunicazione ai sensi dell'art. 9 del DL 495/96 **n°830/1996**, intestata a ***DATO OSCURATO***, per opere di manutenzione straordinaria, presentata il 18/10/1996 al n°47009 di protocollo.

N.B. Il titolo abilitativo utilizzato è tratto da un Decreto Legge non convertito in legge. Il titolo è riferito solamente alla particella 225.

Concessione Edilizia **n°31 (pratica 1047/1996)**, intestata a ***DATO OSCURATO***, per la variazione di destinazione d'uso da residenziale ad uffici direzionali, con istanza presentata il 31/12/1996 e rilascio del 17/02/1998.
Il titolo è riferito solamente a sub. 701 della particella 225.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza della delibera di Consiglio Comunale n°53 del 29/11/2023 (variante).

L'immobile ricade in zona "Polifunzionale" all'interno del "Tessuto di ricucitura morfologica e tipologica".

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Il compendio in oggetto è frutto dell'aggregazione di più corpi edificati in epoche differenti. Per meglio individuare le problematiche che lo riguardano, si procede alla loro esamina per blocchi (dalla lettera A alla G così come raffigurato nella planimetria d'inquadramento in calce al presente paragrafo).

A) Palazzina di tre piani fuori terra con affaccio su via Tasso (sub.ni 5, 6, 8, 9 e 701 del mappale 218)

Pratiche edilizie di riferimento: 99/1949 - 2/1957 - 22/1957

Con la pratica edilizia più vetusta, quella del ‘49, veniva edificata la sola porzione che occupa l’angolo Nord-Ovest del lotto, ovvero quella che, guardando il fabbricato da via Tasso, individua i piani terra e primo sulla destra dell’androne d’ingresso. Ciò nonostante, la planimetria d’inquadramento inserita in tavola rappresentava come già edificato l’intero fronte strada dell’allora mappale 3225; ne consegue che la porzione a sinistra dell’androne era già esistente, probabilmente

costruita prima del 1942 in regime di libera edificazione. Con le successive due pratiche del ‘57 l’intero fabbricato veniva riorganizzato, ampliato e sopraelevato.

Assumendo i titoli abilitativi del ‘57 come base di riferimento e tralasciando di elencare gli innumerevoli fuori squadra che si possono qualificare come “tolleranze esecutive” non sanzionabili, si rileva un’evidente difformità riguardante l’ala Ovest, quella cioè risalente al ‘49. Il vano scala appare più spostato in corte perché il fabbricato preesistente veniva raffigurato quasi 2 metri più profondo di quanto autorizzato nel '49; trattasi però di un mero errore di rilievo e restituzione grafica senza alcuno spostamento della scala che, ad oggi, occupa il sedime originario.

Pertanto i suddetti titoli autorizzavano una consistenza maggiore, quand’anche frutto di un’errata rappresentazione; si ritiene che tale eccedenza possa essere impiegata a compensazione degli effettivi incrementi volumetrici che consistono in 9,5 mq al piano terreno (nella distaccata porzione di negozio in capo al sub. 701), in 5,3 mq al piano primo (corrispondenti al vano accessorio ricavato sul pianerottolo all’esterno del sub. 6) ed in 1,7 + 4,2 mq al piano secondo (i primi riconducibili al bagno in aggetto del sub. 8 e gli altri al vano accessorio del sub. 9 che, come al piano primo, impegna parte del pianerottolo). Il tutto per un aumento complessivo di 20,7 mq. Di contro si conteggiano diminuzioni per 8,5 mq al piano terreno, 9,1 mq al primo e 5 mq al secondo per un totale di 22,6 mq.

In conclusione, rispetto alle tavole di progetto del ‘57, il volume complessivo è semmai diminuito di quasi 2 mq.

Infine si segnala un differente andamento in sezione della copertura che non comporta tuttavia variazioni volumetriche (il sottotetto non cubava allora come oggi, non vantando altezze utili per essere abitato e venendo effettivamente impiegato come un mero vano solaio comune).

La situazione può essere regolarizzata richiedendo un “accertamento di conformità” ai sensi dell’art. 36-bis del DPR 380/2001 che prevede il pagamento di un’ammenda *“pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, in misura compresa tra 1.032 euro e 30.984 euro”*. In assenza d’incrementi volumetrici e quindi di valore venale, si presume sia dovuta la sanzione minima; a questa si aggiungono 1.500 € a titolo di compenso del tecnico chiamato ad istruire al pratica oltre ad ulteriori 3.500 € per la verifica dell’idoneità statica dell’intero fabbricato che molto probabilmente verrà richiesta perché le modifiche operate hanno variato lo sviluppo di alcuni elementi strutturali. Si sconta pertanto dal valore dei beni un importo onnicomprensivo di 6.000 €.

B) Capannone su due piani (sub.ni 701 e 702 del mappale 218)

Pratiche edilizie di riferimento: 74/1995

La regolarità edilizio-urbanistica dell’intero manufatto non è dimostrabile. Nell’archivio comunale non è stato possibile reperire il titolo edilizio originario né alcun titolo successivo che lo riguardasse, fatta eccezione per un condono del ‘95 che interessava la sola scala di sicurezza esterna; così come in tutte le pratiche presentate sulle altre porzioni del compendio, dagli anni ‘50 in poi, detto capannone veniva solamente accennato come un ingombro esistente.

Va però evidenziato che nell’inquadramento urbanistico inserito nella tavola di progetto del Nulla Osta n°99/1949 il sedime occupato dall’odierno fabbricato risultava sgombro, per apparire invece edificato nell’inquadramento riportato nella tavola allegata alla successiva autorizzazione edilizia n°230/1955.

Fatto salvo che non si riesca a recuperare un titolo risalente a quegli anni, che potrebbe essere andato perduto (il Comune non è stato in grado di reperire in archivio i fascicoli inerenti le pratiche 80/1949, 76/1950 e 99/1950), non si può escludere che l’edificazione del capannone sia avvenuta senza alcun titolo durante i primi anni ‘50. Sicuramente esisteva già nel 1954 come testimonia l’ortofoto (per quanto un po’ sgranata) consultabile nel portale della Regione.

In sintesi ci si trova in presenza di un manufatto di dubbia liceità esistente in loco da almeno settant’anni. Purtroppo la dimostrabile vetustà non scongiura da possibili rivalse (in ultima istanza la demolizione) qualora il Comune avviasse un accertamento pretendendo una dimostrazione della regolarità della volumetria in essere. Infatti la discriminante del Settembre 1967, ricorrente nei rogiti, costituisce una sorta di salva condotto solo per quegli immobili edificati antecedentemente a quella

data al di fuori del centro urbanizzato; ma la citata ripresa aerea del ‘54 dimostra che la zona era già ampiamente edificata, tant’è che per costruire o modificare le altre porzioni del compendio venivano richiesti titoli abilitativi da prima degli anni ‘50.

D’altro canto l’ipotesi che il Comune avvii un accertamento su un immobile così vetusto appare tanto più improbabile quanto meno gli venisse dato motivo d’interessarsene, mantenendolo cioè invariato. Diversamente, qualora s'intendesse trasformarlo radicalmente o a recuperarne la volumetria per un intervento di demolizione con ricostruzione, potrebbe venire richiesta una dimostrazione della liceità della cubatura esistente che, come detto, è dubbia.

Stante una situazione d'incertezza di cui l’aggiudicatario dovrà farsi carico, si considera doveroso introdurre un cospicuo abbattimento che contempli entrambe le ipotesi e cioè:

1. che l’immobile continui a persistere in loco senza future rivalse da parte del Comune (100% del valore di mercato);
2. che a seguito di un accertamento che lo identifichi come totalmente abusivo se ne intimi la completa demolizione (annullamento del valore di mercato oltre alla perdita dei costi di demolizione e smaltimento che si stimano indicativamente in 150.000 €).

Stante un valore commerciale (per il quale si rimanda alla successiva valutazione) di 564,89 €/mq da moltiplicarsi per i 508 mq lordi di entrambi i piani (oltre ai 23 mq di ingresso e corpo scale che diverrebbero inutili in caso di demolizione) per un totale di 1.039 mq, si calcola:

(564,89*1.039 + 0*1.039 – 150.000)/2 = (586.920 + 0 – 150.000)/2 = 218.460 €

S'introduce quindi un abbattimento cautelativo forfettario in virtù della dubbia regolarità del bene di:

218.460 – 586.920 = – 368.460 che si arrotondano a – 370.000 €

C) Tettoia a parziale copertura della corte di via Tasso

È molto probabile che tale opera sia stata realizzata senza alcun titolo tra la fine degli anni ’50 ed i primi anni ’60. Infatti parrebbe assente nell’ortofoto del ’54, non veniva raffigurata così a contorno del piano secondo del confinante fabbricato residenziale sopralzato nel ’57, per poi comparire in un'ortofoto del ’62. Si sospetta che detta tettoia sia stata realizzata senza titolo probabilmente nel mentre veniva edificato il citato sopralzo.

Rilevando che il lotto appare densamente edificato e che quindi risulterebbe improbabile il rispetto degli indici di copertura massimi consentiti, senza contare che l’opera appare di dubbia utilità, se ne consiglia la demolizione e smaltimento con costi stimabili in 10.000 €; oltre a ciò si contempla la perdita di valore del compendio in cui l’area coperta dalla tettoia viene indicizzata al 20% (per un valore a corpo di 60*0,2*642,16 = 7.706 €) ma che, tornando ad essere un'area cortiliva scoperta, è prassi indicizzare al 10%. S'introduce pertanto una decurtazione onnicomprensiva di 13.800 €.

D) Appendice Nord del magazzino a due piani (sub.ni 701 e 702 del mappale 218)

Pratiche edilizie di riferimento: 230/1955

Il lato Est della corte di via Tasso è chiuso da un fabbricato rettangolare (lungo e stretto a confine col mappale 219) attualmente fuso, fisicamente e catastalmente, col capannone con sviluppo su due piani. In realtà la sua costruzione veniva licenziata nel ’55 ad uso laboratorio (al piano terra) ed abitazione (al piano primo).

Per il piano terra non sussistono particolari problemi trattandosi di una variazione ottenuta senza opere all’interno della medesima categoria funzionale (risulta solamente posato un divisorio in legno, facilmente asportabile, tra la zona di fondo che ospita i quadri elettrici ed il resto del locale). Al contrario la trasformazione al piano primo si configura come un “cambio d’uso rilevante” perseguito con opere (cioè con la demolizione dei divisori interni) in assenza di titolo.

Salvo differenti accordi col Comune, trattandosi di un caso molto particolare (solitamente avviene la trasformazione inversa), il DPR 380/2001 prevede il ripristino dello stato di progetto autorizzato con

costi di una certa rilevanza (almeno 50.000 € per una ristrutturazione completa) che verrebbero tuttavia compensati dall'indubbio aumento di valore del bene (un metro quadrato d'abitazione vale almeno il doppio se non triplo rispetto a quello di un semplice deposito); per questo motivo non s'introduce alcun deprezzamento.

E) Esposizione all'angolo delle vie Prati e Tasso (part. 219)

Pratiche edilizie di riferimento: 299/1975 - 222/1976 - 27/1991 - 917/1992

Neppure per questo fabbricato è reperibile la pratica originaria. La prima licenza recuperata è la n°299/1975 che trasformava un organismo già esistente e sicuramente di vetusta edificazione. Seguono poi numerose pratiche fino ad arrivare alla concessione edilizia n°917/1992 che portava il manufatto ad assumere le fattezze odierne, al netto dei fuori squadra e delle lievi imprecisioni riconducibili alle "tolleranze esecutive".

Si evidenzia solamente una situazione che appare quanto meno anomala: originariamente il fabbricato aveva una forma a C con un cortile cintato coperto da una tettoia che nel '76 (in forza della concessione in sanatoria n°222) veniva sostituita da un solaio in laterocemento. Con la concessione n°27/1991, a seguito di un'istanza presentata per "ristrutturazione delle facciate", il menzionato "cortile coperto" (come identificato nello stato di partenza) diventava in progetto parte integrante dei locali d'esposizione con un indubbio aumento di consistenza del fabbricato. Tuttavia, entrambi i progetti degli anni '90 (inclusa cioè la successiva concessione in variante n°917/1992) ottenevano l'approvazione della commissione edilizia per cui si ritiene che la consistenza odierna non possa essere oggetto di future rivalse.

F) Uffici direzionali di via Carducci e manufatti accessori in corte (sub.ni 701 e 702 del mappale 225)

Pratiche edilizie di riferimento: 74/1995 - 656/1996 - 830/1996 - 1047-1996

La costruzione in fregio a via Carducci è sicuramente la porzione più vetusta dell'intero compendio; è dunque impensabile che si possa rintracciare un titolo abilitativo originario probabilmente inesistente. Si presume infatti che il manufatto risalga ai primi decenni del '900, epoca in cui vigeva la libera edificazione. Differente è il discorso per i volumi accessori interni alla corte.

Nel tempo il bene è stato oggetto di diverse pratiche edilizie. Inizialmente, con la domanda di concessione n°543/1988 si voleva trasformare l'intera particella 225 in una villa con demolizione del capannone (sub. 702) condonato nel 1986; ma la concessione non veniva rilasciata e neppure il capannone veniva demolito. Anzi, con un'ulteriore istanza (n°74/1995 con rilascio definitivo in data 18/02/1997) si chiedeva il condono di ulteriori volumi accessori (dichiarati ad uso depositi) che nel frattempo erano stati edificati nel cortile. E nelle more dell'iter del condono venivano presentate altre due denunce (o comunicazioni) di manutenzione straordinaria:

- pratica n°656/1996 ai sensi dell'art. 9 del DL 388/96 (riguardante il fabbricato principale in fregio a via Carducci) per demolizione del balcone, variazione di alcune aperture e formazione di un bagno al piano primo;
- pratica n°830/1996 ai sensi dell'art. 9 del DL 495/96 (riguardante i volumi oggetto di condono): per rifiniture interne (posa delle pavimentazioni) e modifica delle facciate.

Detti interventi non potrebbero ritenersi regolari perché eseguiti ai sensi di Decreti Legge non convertiti e quindi decaduti (la Denuncia di Inizio Attività, altrimenti detta D.I.A., verrà istituita solo con la Legge 662 del 23/12/1996).

Occorre però aggiungere che nel '98 (su istanza n°1047/1996) veniva rilasciata una concessione per il cambio d'uso del manufatto in fregio a via Carducci da abitazione ad uffici e nell'allegata tavola di progetto, con la quale si operavano alcuni piccoli adeguamenti, il bene appare conforme allo stato odierno, comprendendo cioè le modifiche operate con la pratica n°656/1996. È quindi improbabile che il Comune possa contestare la situazione in essere a dispetto della concessione rilasciata, se non in merito alla mancata posa di un servoscala (come da progetto) a servizio del piano primo. Per tale

adempimento si prevede una spesa di 5.000 € che viene detratta dal valore del lotto.

Al contrario, per quanto riguarda i manufatti in corte (che si ribadisce venivano condonati come vani accessori di deposito, quand'anche alcuni figurino catastalmente come parte degli uffici) si reputa opportuno che vengano ricondotti allo stato e all'utilizzo dichiarati nel condono. Tralasciando la posa delle pavimentazioni che potrebbe configurarsi come manutenzione ordinaria, almeno le facciate dovrebbero ritornare allo stato precedente con costi che, tenuto conto della natura accessoria dei vani, si stima si possano contenere nei 10.000 €.

Infine si evidenzia che l'androne d'ingresso appare chiuso anche sul lato Nord verso la corte. Trattasi di una mera vetrata che tuttavia delimita uno spazio chiuso che potrebbe essere interpretato come un indebito aumento di cubatura; in via cautelativa si consiglia di rimuovere il serramento.

G) Capannone ad un piano (sub. 702 del mappale 225)

Pratiche edilizie di riferimento: 1998/1986 - 1047/1996

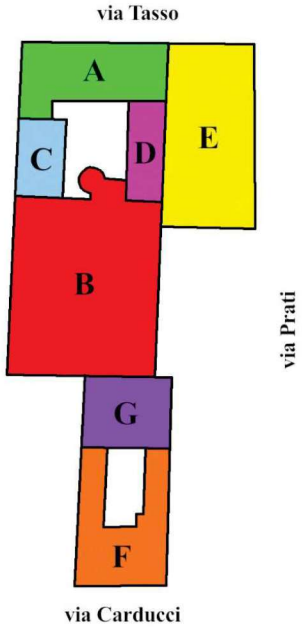
La concessione n°1047/1996 prevedeva la realizzazione di un servizio igienico all'interno del capannone. Il bagno veniva realizzato, ma con metratura e distribuzione interna differenti da quanto previsto in progetto. La situazione può essere regolarizzata con una CILA in sanatoria previo pagamento di un'ammenda di 1.000 € ai quali se ne aggiungono ulteriori 1.000 e a titolo di compenso per il tecnico chiamato ad istruire la pratica.

N.B. In tutte le sopraccitate valutazioni non si tiene conto delle risistemazioni interne operate ai fini commerciali (controsoffitti e divisori lignei atti a creare sfondi ed ambientazioni ad hoc per gli arredi esposti) che si ritengono più opere d'arredo che non reali trasformazioni edili. In ogni caso, al paragrafo "ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO" (capitolo 9) viene inserita una decurtazione onnicomprensiva di 10.000 € per la rimozione e lo smaltimento di tutti questi elementi aggiuntivi.

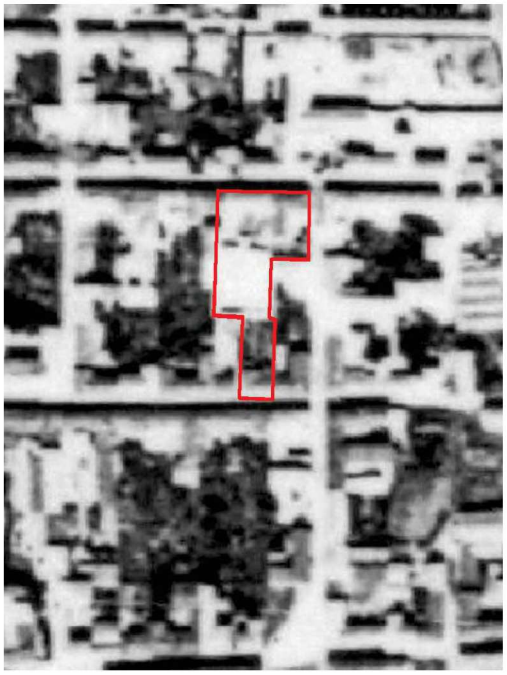
L'intero compendio risulta **non conforme ma regolarizzabile, ad eccezione del capannone a due piani che, SE giudicato abusivo, andrà demolito**

Costi di regolarizzazione ed abbattimenti cautelativi:

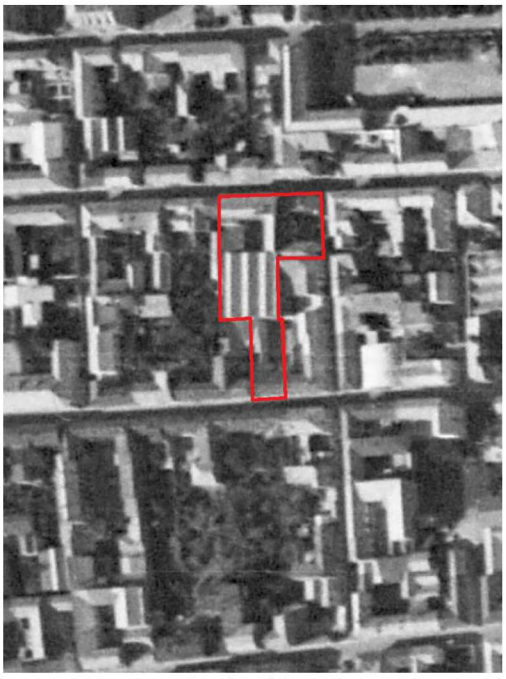
- Accertamento di conformità condotto sulla palazzina di tre piani con affaccio su via Tasso: €.6.000,00
- Abbattimento forfettario del valore del capannone su due piani per regolarità non dimostrabile: €.370.000,00
- Demolizione e smaltimento della tettoia a parziale copertura della corte con accesso da via Tasso: €.13.800,00
- Posa del servoscala come da progetto a servizio del piano primo degli uffici: € 5.000,00
- Ripristino delle facciate dei manufatti accessori di via Carducci come da situazione condonata: € 10.000,00
- Rimozione del serramento che chiude il lato Nord dell'androne d'ingresso da via Carducci: € 1.000,00
- CILA in sanatoria per difformità del bagno realizzato nel sub. 702 del mappale 225: € 2.000,00



Schema di suddivisione delle criticità rilevate



Ortofoto del 1954



Ortofoto del 1962

Ortofoto del 1975

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Ai fini catastali è richiesta la corretta rappresentazione dei beni onde poterli individuare e poterne calcolare la consistenza; pertanto le lievi imprecisioni risultano molto spesso irrilevanti. Invece la categoria assegnata agli immobili dovrebbe rispecchiare l'utilizzo effettivo che ne viene fatto, indipendentemente dalla situazione edilizio-urbanistica autorizzata.

Fatto salvo quanto in premessa, molto probabilmente l'aggiudicatario dovrà aggiornare l'attuale accatastamento in considerazione degli interventi di ripristino e delle eventuali sanatorie (di cui al paragrafo 8.1), nonché delle reali funzioni che sceglierà di inserire nei vari subalterni.

In merito all'odierno stato dei luoghi si evidenzia che:

- andrebbero variate le schede della particella 219 e dei sub.ni 701 e 702 della particella 218 perché alcuni ambienti risultano accatastati nell'una mentre sono funzionalmente e fisicamente fusi con l'altra; inoltre si ritiene inadeguata la categoria C/2 (depositi e magazzini) attribuita all'intera particella 219 che, quanto meno al piano terra, appare come un vero e proprio negozio (C/1);
- nonostante la consistenza possa probabilmente risultare invariata, la planimetria del sub. 701 della particella 225 non riporta il piccolo vano cantina nell'interrato;
- non risulta accatastato il piccolo vano accessorio ricavato sul pianerottolo del piano primo del vano scala Est a servizio dei sub.ni 6 e 9 della particella 218; quand'anche lo si considerasse un vano comune andrebbe comunque accatastato come "vano comune censibile"; dette considerazioni valgono anche per il sottotetto al piano terzo.

In conseguenza di quanto sopra si decurta dal volere del lotto un importo onnicomprensivo di 5.000 € che si considera bastevole alla rettifica di tutte le situazioni non pienamente conformi.

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

Costi di regolarizzazione:

- Importo onnicomprensivo per rettifica/aggiornamento di tutte le situazioni non pienamente conformi: €.5.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

NOTA DI PRECISAZIONE

Ad esclusione delle residenze (che occupano la palazzina che affaccia su via Tasso) e degli uffici direzionali (che impegnano invece il fabbricato su via Carducci), il resto del compendio veniva interamente utilizzato come spazio espositivo, ovvero un grande show room di elementi d'arredo.

Tuttavia non è chiaro se sia mai stato autorizzato un punto vendita di tali dimensioni.

Sicuramente veniva dichiarata ed autorizzata ai fini commerciali l'intera particella 219 che, anche visivamente, appare come un negozio; lo stesso dicasi per i locali al piano terreno della palazzina di via Tasso e per il capannone ad un solo piano (sub. 702 del mappale 225) che veniva condonato come magazzino per attività commerciale (come precisato nel modulo della domanda). Ed anche agli uffici veniva concesso il cambio d'uso (da residenza) vincolato (con atto) all'attività commerciale svolta nel complesso edilizio corrispondente ai mappali 218, 219 e 225.

È però dubbia la destinazione d'uso autorizzata per il capannone su due piani. L'irreperibilità del titolo abilitativo originario e l'assenza di pratiche edilizie successive che lo riguardino direttamente non consentono di stabilire cosa sia stato effettivamente autorizzato. Così come non è d'aiuto il Catasto (di per sé comunque non probante) perché l'intero complesso (escluse le residenze e gli uffici) figura attualmente in C/2 come deposito/magazzino. Né è determinante che nel condono inerente la scala che ne collega i due piani, l'ingombro occupato dal fabbricato venisse dichiarato ad uso commerciale.

Tali considerazioni appaiono fondamentali alla luce del fatto che **l'odierno strumento urbanistico vieta nella zona la presenza di attività commerciali aventi superficie superiore ai 1.000 mq** ed il solo capannone su due piani supererebbe tale consistenza.

Fatto salvo che non si riesca a dimostrare che da sempre vi si è svolta un'attività di vendita regolarmente autorizzata, tale manufatto non potrà che essere impiegato per finalità di magazzinaggio, eventualmente a servizio della parte prettamente commerciale, ma non come spazio aperto al pubblico.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SEREGNO VIA TASSO NN. 42/44/46/48 - VIA PRATI N°53 - VIA CARDUCCI NN. 23/25

COMPENDIO IMMOBILIARE A DESTINAZIONE COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

Compendio immobiliare a destinazione commerciale a SEREGNO, via Tasso nn. 42/44/46/48 - via Prati n°53 - via Carducci nn. 23/25, della superficie commerciale di **2.253 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (***DATO OSCURATO***)

In zona semicentrale, compendio immobiliare con spazi espositivi e di magazzinaggio ed uffici direzionali, nato dall'aggregazione di diversi fabbricati edificati in epoche differenti.

Gli immobili oggetto di valutazione sono posti ai piani terra e primo, oltre ad una piccola cantina. Identificazione catastale:

- foglio 17, particella 218, sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 653 mq, rendita 1.753,68 Euro, indirizzo catastale: via Torquato Tasso n°46, piano: T, intestato a ***DATO OSCURATO***;
- foglio 17, particella 218, sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 556 mq, rendita 1.493,18 Euro, indirizzo catastale: via Torquato Tasso n°46, piano: 1, intestato a ***DATO OSCURATO***;
- foglio 17 particella 219 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 539 mq, rendita 1.447,53 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Prati n°53, piano: T-1, intestato a ***DATO OSCURATO***;
- foglio 17, particella 225, sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 10 vani, rendita 3.537,73 Euro, indirizzo catastale: via Giosuè Carducci n°12, piano: T-1, intestato a ***DATO OSCURATO***;
- foglio 17, particella 225, sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 157 mq, rendita 421,64 Euro, indirizzo catastale: via Giosuè Carducci n°12, piano: T, intestato a ***DATO OSCURATO***.

Coerenze dell'intero compendio (al lordo delle corti comuni) in contorno da Nord in senso orario: via Tasso; via Prati e mappali 220, 226, 144 e 227; via Carducci; mappali 223, 222, 221, 217, 211 e 209.

Il complesso in oggetto deriva dall'aggregazione di diversi fabbricati costruiti in epoche differenti, a cominciare dai primi decenni del '900 fino agli anni '70, oltre a numerosi interventi di modiche e parziali ristrutturazioni operati fin sul finire degli anni '90.

L'angolo tra via Prati e via Tasso (mappale 219)

Il prospetto su via Tasso (mappali 218 e 219)

L'interno della corte di via Tasso (mappale 218)

Gli uffici direzionali su via Carducci (mappale 225)

L'interno della corte di via Carducci (mappale 225)

Vista dall'alto della corte e dei capannoni (mappale 225 davanti al mappale 218)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area di tipo misto a prevalente destinazione residenziale con capannoni artigianali ed attività commerciali in corrispondenza delle vie più trafficate; i più importanti centri limitrofi sono Desio e Lissone (a 6 km) Meda e Giussano (a 7 km) e Monza (a 12 km). Il traffico nella via è di tipo locale; si segnala un limitato numero di parcheggi liberi su strada. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Vista aerea dell'intero compendio

Via Carducci

Via Prati

Via Tasso

SERVIZI

asilo nido	nella media
scuola per l'infanzia	nella media
scuola elementare	buono
scuola media inferiore	buono
scuola media superiore	buono
negozi al dettaglio	al di sopra della media
supermercato	nella media
farmacie	al di sopra della media
cinema	nella media
campo da calcio	nella media
palestra	nella media
verde attrezzato	al di sopra della media

COLLEGAMENTI

autobus distante 400 m (linee z231, z232 e z242)	al di sopra della media
autobus distante 550 m (linea 1 fraz. Dosso - centro sportivo)	al di sotto della media
ferrovia distante 1,5 km (Stazione di Seregno)	buono
superstrada distante 1,5 km (SS36 Milano-Lecco)	buono
superstrada distante 6 km (SS35 Milano-Lentate sul Seveso)	al di sopra della media
aeroporto distante 28 km (Linate), 50 km	nella media

(Malpensa) e 52 km (Orio)

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione:	nella media	★★★★★★★★★★
luminosità:	al di sotto della media	★★★★★★★★★★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il compendio in oggetto impegna un'ampia superficie fondiaria (circa 1.650 mq) in una zona semicentrale del Comune di Seregno e vanta affacci su tre vie: Tasso a Nord, Prati ad Est e Carducci a Sud.

I manufatti che lo compongono, utilizzati come ambienti d'esposizione di elementi d'arredo, nascevano e venivano aggregati in epoche differenti, col risultato di un organismo articolato e disomogeneo.

La porzione prettamente commerciale impegna il piano terra dei fronti che danno sulle vie Tasso e Prati dove affacciano ben 10 vetrine; partendo da via Prati e procedendo in senso antiorario, la prima vetrina funge anche da ingresso al pubblico, mentre le ultime due appaiono separate dalle altre dall'androne carraio che immette nella corte interna di via Tasso. Al netto di questa piccola porzione distaccata, i rimanenti ambienti individuano un organismo funzionalmente omogeneo, sebbene catastalmente appaia suddiviso in due unità, cioè il subalterno 701 del mappale 218 ed il mappale 219. Inoltre quest'ultimo si sviluppa per due piani, ma il primo non è direttamente collegato al piano terra perché la scala interna veniva rimossa a metà degli anni '70: per salire al piano primo occorre transitare per il capannone al mappale 218 ed utilizzare la scala ad emiciclo, unico collegamento tra i due piani oltre all'adiacente montacarichi.

Il menzionato capannone (sub.ni 701 e 702 del mappale 218) si configura come una mera scatola di 20x24 m netti con un'altezza interna di circa 3,60 m a piano (la presenza di controsoffitti non consente un rilievo allo strutturale): al netto dei pilastri e di alcuni locali accessori che occupano l'angolo Nord-Ovest del fabbricato, entrambi i piani si configurano come degli open space con partizioni interne posticce, delle semplici "quinte sceniche" in legno che servono a creare delle ambientazioni agli arredi esposti.

Detto capannone è costruito a confine lungo i lati Est, Ovest e Sud; fatta eccezione per tre finestre al piano primo che si aprono verso Sud (individuabili solo dall'esterno perché nascoste dietro le contropareti) l'unico fronte finestrato è quello a Nord che guarda nella corte comune con accesso da via Tasso che viene utilizzata per la movimentazione della merce grazie alla presenza del citato montacarichi. Verso Sud, per un tratto lungo una decina di metri, il fabbricato confina con la particella 225 (anch'essa di proprietà ed inclusa nel presente lotto); questo ha permesso di aprire un passaggio che, al piano terreno, consente di accedere all'altro piccolo capannone (11,5x9,5 m netti) con sviluppo ad un solo piano.

Questo manufatto (condonato nel '98) si configura anch'esso come un open space, fatta eccezione per un angolo ove è stato realizzato un blocco con bagni e ripostiglio; anche in questo caso il controsoffitto non consente di misurare l'altezza libera sottostante la copertura (con finitura esterna in fibrocemento) che comunque si stima di circa 3,50 m all'imposta. Dal capannone è possibile uscire nell'altra piccola corte interna, oppure accedere all'ala Est degli uffici direzionali.

La porzione ad uso uffici, che prospetta su via Carducci, è sicuramente il manufatto di origine più vetusta; fatta eccezione per alcune appendici accessorie condonate nel '97, l'organismo principale di due piani fuori terra (oltre ad un piccolo scantinato non accatastato) risale probabilmente ai primi decenni del '900 come fabbricato ad uso abitativo; infatti la variazione ad uffici veniva concessa solamente nel '98, variazione che veniva vincolata (con atto del '97) all'esercizio commerciale dichiarato negli altri beni sopra descritti.

Nell'insieme il compendio appare in un discreto stato manutentivo: si rilevano tuttavia le mediocri condizioni in cui versano sia le finestre che le tapparelle delle aperture che affacciano nel cortile Nord

(via Tasso) che si presume non vengano utilizzate da decenni. Inoltre si evidenzia la presenza di pannelli in fibrocemento nelle coperture dei manufatti alle particelle 219 e 225.

Sono presenti un impianto elettrico (con dedicato locale contatori da dove si comandano i sottoquadri dislocati nelle varie zone), un impianto idrico ed un montacarichi; detti impianti sono tutti funzionanti. Andrà invece verificato il funzionamento dell'impianto di riscaldamento a servizio degli uffici (con caldaia a gas installata in uno dei locali accessori ricavati nella corte di via Carducci) e del capannone su due piani (con pompa di calore installata nell'altra corte), nonché dell'impianto d'allarme. In ogni caso, non avendo la proprietà fornito alcuna documentazione attestante la messa a norma delle varie reti, se ne sconsiglia la messa in esercizio senza che tecnici qualificati ne abbiano verificato le condizioni.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni:. ad eccezione delle finestre degli uffici (con vetrocamera), tutti gli altri infissi (comprese le vetrine) sono ancora a vetro singolo; versano in mediocri condizioni le finestre che affacciano nella corte Nord (via Tasso)	nella media
infissi interni: porte a battente in legno tamburato	nella media
manto di copertura:. tegole marsigliesi in cotto (mappale 218); pannelli ondulati in fibrocemento (parte del mappale 219 e capannone al mappale 225); coppi in cotto con sottostanti pannelli ondulati in fibrocemento (restanti porzioni del mappale 225)	mediocre
pareti esterne: in mattoni pieni senza coibentazione	nella media
pavimentazioni interne: in piastrelle di ceramica, in parquet, in laminato e in linoleum a secondo degli ambienti	nella media
pavimentazioni esterne: in masselli autobloccanti (nella corte di via Tasso) ed in porfido (nella corte di via Carducci)	nella media
controsoffitti: in lastre di cartongesso	al di sopra della media
protezioni infissi esterni: saracinesche in lamiera (vetrine) ed inferriate (finestre al piano terra di via Carducci)	nella media
protezioni infissi esterni: tapparelle in legno (finestre al piano primo che affacciano nella corte di via Tasso)	scarso
scala del capannone: ad emiciclo con gradini in pietra	al di sopra della media
scala degli uffici: in pietra	nella media

Degli Impianti:

Sono presenti e funzionanti:

- l'impianto elettrico (380V), con dedicato locale contatori e sottoquadri di zona;
- l'impianto idrico;
- un montacarichi.

Da verificarsi il funzionamento:

- dell'impianto di riscaldamento a servizio degli uffici (con caldaia a gas)
- dell'impianto di riscaldamento/raffrescamento a servizio del capannone su due piani (con pompa di calore);
- dell'impianto d'allarme.

Non essendo stata reperita alcuna dichiarazione di conformità, si sconsiglia la messa in esercizio delle varie reti senza che tecnici qualificati ne abbiano verificato le condizioni.

CONSISTENZA:

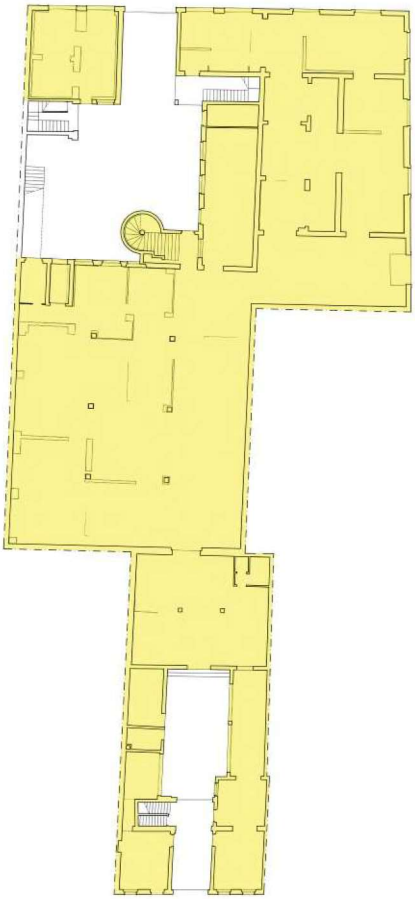
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

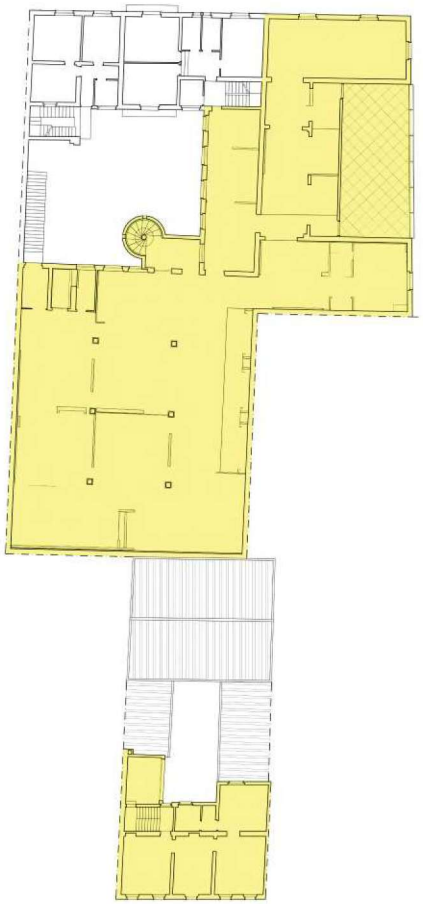
descrizione	consistenza		indice		commerciale
CAPANNONE SU DUE PIANI USO MAGAZZINO (via Tasso)					
Part. 218 - sub. 701: PT - corpo principale (473 mq netti)	508,00	x	100 %	=	508,00
Part. 218 - sub. 701: PT - appendice Nord (52 mq netti)	60,00	x	100 %	=	60,00
Part. 218 - sub. 701: PT - ingresso e corpo scala (18 mq netti)	23,00	x	50 %	=	11,50
Part. 218 - sub. 701: PT - locale quadri elettrici (8 mq netti)	10,00	x	50 %	=	5,00
Part. 218 - sub. 702: P1 - corpo principale (473 mq netti)	508,00	x	100 %	=	508,00
Part. 218 - sub. 702: P1 - appendice Nord (61 mq netti)	71,00	x	100 %	=	71,00
Part. 218 - sub. 702: P1 - corpo scala (18 mq netti)	23,00	x	50 %	=	11,50
CAPANNONE USO MAGAZZINO COMMERCIALE (via Carducci)					
Part. 225 - sub. 702: PT - ambiente principale (101 mq netti)	115,00	x	100 %	=	115,00
Part. 225 - sub. 702: PT - servizi igienici (7 mq netti)	9,00	x	100 %	=	9,00
Part. 225 - sub. 702: PT - vani accessori esterni e locale caldaia (14 +	42,00	x	50 %	=	21,00

12 + 5 mq netti)					
LOCALI D'ESPOSIZIONE (via Prati-via Tasso)					
Part. 219 - Sub. 701: PT esposizione (292 mq netti)	331,00	x	100 %	=	331,00
Part. 218 - Sub. 701: PT porzione aggiuntiva di esposizione (36 mq netti)	42,00	x	100 %	=	42,00
Part. 218 - Sub. 701: PT locale d'esposizione a sé stante con due vetrine (57 mq netti)	68,00	x	50 %	=	34,00
Part. 219 - Sub. 701: P1 esposizione (223 mq netti)	256,00	x	100 %	=	256,00
Part. 219 - Sub. 701: P1 terrazza	80,00	x	20 %	=	16,00
UFFICI DIREZIONALI (via Carducci)					
Part. 225 - sub. 701: vano cantina non accatastato (17 mq netti)	24,00	x	25 %	=	6,00
Part. 225 - sub. 701: PT reception (21 mq netti)	28,00	x	100 %	=	28,00
Part. 225 - sub. 701: PT uffici (38 mq netti)	47,00	x	100 %	=	47,00
Part. 225 - sub. 701: PT vano deposito contiguo agli uffici (27 mq netti)	32,00	x	50 %	=	16,00
Part. 225 - sub. 701: vano deposito all'ammezzato (12 mq netti)	16,00	x	50 %	=	8,00
Part. 225 - sub. 701: P1 uffici (3 stanze) ed archivio (76 mq netti)	93,00	x	100 %	=	93,00
Part. 225 - sub. 701: P1 disimpegno e bagno (7 mq netti)	10,00	x	100 %	=	10,00
Part. 225 - sub. 701: vano scala (una tantum per tutti i piani)	12,00	x	100 %	=	12,00
AREE ESTERNE COMUNI					
Via Tasso: androne carraio e cortile scoperto	140,00	x	10 %	=	14,00
Via Tasso: tettoia	60,00	x	20 %	=	12,00
Via Carducci: androne d'ingresso e cortile	80,00	x	10 %	=	8,00

Totale:	**2.688,00**	**2.253,00**



Rilievo del piano terra



Rilievo del piano primo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il compendio immobiliare valutato nel presente lotto è frutto dell'aggregazione nel tempo di organismi di differente natura (e valore commerciale) di fatto indivisibili perché gravanti sulla medesima area (con commistione degli spazi comuni) se non addirittura fusi tra di loro: ad esempio il negozio con vetrine che affacciano su via Tasso e via Prati non solo è contiguo all'adiacente magazzino ma ne dipende, sfruttandone la scala per guadagnare il secondo piano altrimenti irraggiungibile; mentre per gli uffici di via Carducci, il cambio d'uso (da residenziale che era) veniva concesso solo a seguito di un atto di vincolo che ne vietava la futura vendita separata dai manufatti a destinazione commerciale (se non previa nuova concessione da ottenersi).

Fatta eccezione per i 4 appartamenti che vengono stimati a parte nei successivi corpi B, C, D ed E del presente lotto (*), i restanti fabbricati compongono un unico organismo da valutarsi

complessivamente anche perché l'odierna suddivisione in unità catastali non rispecchia la reale distribuzione funzionale (ad esempio alcune porzioni di negozio risultano accatastate col capannone).

(*) **N.B.** Si reputa fondamentale che il lotto rimanga unito, comprensivo delle residenze, onde consentire a chi pianificasse di trasformare l'intera area di possederne la piena proprietà, in difetto della quale un ipotetico intervento di demolizione e ricostruzione risulterebbe vincolato al benestare di soggetti terzi.

L'area si compone delle seguenti funzioni:

- abitativa (valutata a parte);
- espositiva (un vero e proprio negozio a dispetto dell'accatastamento in C/2);
- di magazzinaggio, ovvero di magazzino commerciale (attualmente un'estensione della parte espositiva priva però di visibilità dall'esterno);
- direzionale (uffici funzionali all'attività svolta negli altri fabbricati).

Con riferimento al precedente calcolo della consistenza dell'intero compendio, già suddiviso per organismi funzionali così da facilitarne la stima, si evince che la funzione preponderante è quella di magazzinaggio che impegna una superficie commerciale di 1.175 mq (del capannone su due piani) + 145 mq (del capannone ad un piano) per un totale di 1.312 mq. Per stimarne il valore è stata condotta una ricerca delle attuali offerte di vendita di manufatti simili ubicati in un raggio di 3 km ottenendo:

1. capannone a Seregno, via Ticino n°33: prezzo richiesto = 560.000 € - superficie commerciale = 1.075 mq
2. capannone a Paina (fraz. di Giussano), via Manzoni n°36: prezzo richiesto = 650.000 € - superficie commerciale = 1.000 mq
3. capannone a Paina (fraz. di Giussano), via Pola n°19: prezzo richiesto = 790.000 € - superficie commerciale = 1.220 mq

Per prima cosa si decurta ai prezzi richiesti negli annunci immobiliari uno sconto di trattativa del 15%:

1. Seregno, via Ticino n°33: 560.000*0,85 = 476.000 €
2. Paina, via Manzoni n°36: 650.000*0,85 = 552.500 €
3. Paina, via Pola n°19: 790.000*0,85 = 671.500 €

Quindi si tiene conto del fatto che gli immobili assunti come comparativi nel procedimento di stima, risultano ubicati in zone limitrofe ma comunque differenti, con una diversa appetibilità commerciale. Utilizzando i macro-dati OMI si evince che i beni oggetto di stima sono ubicati in un contesto semicentrale del Comune di Seregno che vale il 14% in più di via Ticino (più periferica) e l'11% in più della zona di Paina. Per svolgere la comparazione tutti i comparativi vanno "idealmente trasferiti" nel medesimo contesto dei beni da stimare e pertanto:

1. 476.000*1,14 = 542.640 €, ovvero 504,78 €/mq
2. 552.500*1,11 = 613.275 €, ovvero 613,28 €/mq
3. 671.500*1,11 = 745.365 €, ovvero 610,96 €/mq

Infine, sulla base del prezzo unitario inferiore (504,78 €/mq) si ragguagliano le diverse consistenze ottenendo:

1. (1.320-1.075)*504,78 + 542.640 = 666.311 €
2. (1.320-1.000)*504,78 + 613.275 = 774.805 €

3. (1.320-1.220)*504,78 + 745.365 = 795.843 €

Si stima quindi il valore delle porzioni con funzione di magazzinaggio in (666.311 + 774.805 + 795.843)/3 = **745.653 €** (pari a 564,89 €/mq) dei quali 663.744 € attribuibili al capannone su due piani ed i restanti 81.909 all'altro più piccolo comprensivo dei vani accessori esterni.

Prendendo in esame la parte espositiva, un vero e proprio negozio per gran parte su due piani, con 8 vetrine (più 2 distaccate) affacciate sulle vie Prati e Tasso, non si può che rilevare l'ubicazione infelice del bene. Le tre vie, includendo anche via Carducci che dà accesso agli uffici direzionali, offrono una modesta visibilità, non essendo arterie di forte transito (come le vicine vie Circonvallazione, Cavour o Matteotti ove sono ubicate diverse attività commerciali) bensì delle vie interne ad uso per lo più dei residenti, con limitate possibilità di parcheggio ed una percorrenza complicata da una sequenza di sensi unici. Non sorprende quindi l'assenza di altre attività commerciali: tralasciando quelle poche palesemente chiuse da tempo, se ne contano giusto un paio ubicate all'ingresso della via, cioè in prossimità o sull'angolo di una delle già menzionate arterie più trafficate.

In sintesi, la particolare ubicazione del bene ne mortifica la vocazione commerciale; ne consegue che, dal punto di vista della convenienza economica, un ipotetico acquirente valuterebbe probabilmente il bene nell'ottica di una sua trasformazione ad uso residenziale. Utilizzando un applicativo sviluppato dal CRESME (Centro di ricerche di mercato) che restituisce una stima di massima dei costi in edilizia, si modella un edificio di pari consistenza e si calcola quanto costerebbe una sua completa ristrutturazione (ad esclusione degli elementi strutturali). Per le sole opere edili si stima un costo d'intervento di 760.000 €; questi vengono poi incrementati del 30% in considerazione dei costi accessori di progettazione oltre che degli oneri urbanistici e finanziari: 760.000*0,3 = 228.000 €.

Si stima inoltre che, una volta ristrutturato, l'immobile possa essere messo sul mercato ad un prezzo compreso tra i 2.500 ed i 2.700 €/mq per un ricavo complessivo di 1.765.000 €. Da questo importo il promotore dell'operazione mirerà a riservarsi un utile d'impresa che si considera non inferiore al 25%.

Imponendo come incognita (X) il valore attuale del bene si risolve l'equazione: (X + 760.000 + 228.000) * 1,25 = 1.765.000 da cui:

X + 760.000 + 228.000 = 1.412.000 ovvero:

X = 1.412.000 - 760.000 - 228.000 = **424.000 €** (pari a 624,45 €/mq)

Per quanto riguarda la porzione che ospita gli uffici amministrativi, due sono le ipotesi da considerare: 1) che anche nell'immediato futuro il compendio di cui fanno parte mantenga l'odierna destinazione commerciale; 2) che in caso contrario vengano riportati alla pregressa destinazione residenziale.

Nel primo caso il valore unitario del bene sarà equivalente a quello medio del compendio al quale sono associati. Nello specifico:

(745.653 + 424.000) / (1.320 + 679) = 585,12 €/mq per un valore a corpo di 220*585,12 = 128.726 €

Per la seconda ipotesi si ricorre nuovamente all'applicativo sviluppato dal CRESME e si stima un costo per le opere edili di 250.000 € da incrementarsi di ulteriori 75.000 € a titolo di costi accessori. Ipotizzando un ricavo finale di 572.000 € comprensivo di un utile d'impresa del 25% si ottiene:

(X +250.000 + 75.000) * 1,25 = 572.000 da cui:

X + 250.000 + 75.000 = 457.600 ovvero:

X = 457.600 - 250.000 - 75.000 = 132.600 €

Da quanto sopra discende che, da un punto di vista meramente commerciale, sarebbe più conveniente (ovvero meno rischioso per l'investimento) ricondurre il manufatto ad un utilizzo residenziale piuttosto che conservarne la destinazione attuale. La teoria dell'estimo suggerirebbe di assumere il massimo valore possibile, ciò nonostante in un'ottica cautelativa si opera una media dei due risultati ottenuti stimando un valore a corpo di (128.726 + 132.600)/2 = **130.663 €** (pari a 593,92 €/mq)

VALORE COMPLESSIVO DELL'AREA (al netto degli appartamenti valutati a parte)

745.653 + 424.000 + 130.663 = **1.300.316 €**

ADEGUAMENTI DEL VALORE

Innanzi tutto occorre stimare il valore delle aree scoperte comuni; infatti, con l'acquisto dell'intero compendio, ovvero di tutte le unità catastali che lo compongono (inclusi gli appartamenti dei successivi corpi B, C, D ed E), si acquisisce anche la proprietà delle aree inedificate di via Tasso (200 mq di corte dei quali 60 coperti da una tettoia) e via Carducci (ulteriori 80 mq di corte).

Indicizzando le aree scoperte al 10% e quella coperta al 20% ed in dipendenza dei valori unitari dei beni (inclusi gli appartamenti) per i quali costituiscono pertinenze comuni si calcola:

- Via Tasso = [(663.744 + 424.000 + 57.914 + 73.750 + 63.848 + 110.225) / (1.175 + 679 + 66 + 87 + 73 + 90)] * [(140*0,1) + (60*0,2)] = 642,16 * 26 = 16.696 €
- Via Carducci: [(81.909 + 130.663) / (145 + 220)] * (80*0,1) = 582,39 * 8 = 4.659 €

Si rileva poi la presenza di pannelli in fibrocemento in alcune coperture (a volte utilizzati come sottotegole). Sicuramente è il caso di tutti i beni accatastati alla particella 225 (capannone, uffici e locali accessori) e probabilmente (come le viste aeree parrebbero suggerire) del fabbricato alla particella 219 ad uso di negozio/esposizione. Non si riscontrano invece nella palazzina ad uso residenziale e neppure (occorrerebbe però verificarlo con un sopralluogo in copertura) nel capannone su due piani. Stante una superficie complessiva di circa 600 mq si prevede un abbattimento di -20.000 € per la sola rimozione con smaltimento dei pannelli in fibrocemento; in altre parole non si tiene conto della posa di una nuova copertura (oltre che delle necessarie opere provvisionali) perché costituirebbe una miglioria dello stato in cui versano attualmente i beni.

Inoltre gli spazi espositivi risultano suddivisi, con delle partizioni per lo più lignee, in micro ambienti, delle sorte di scene in cui inserire gli allestimenti d'arredo esposti; non trattandosi di opere murarie fisse, bensì di "quinte sceniche" smontabili e trasformabili in accordo con le mutevoli esigenze espositive, si ritiene non costituiscano dei reali abusi. Comunque sia, venduti dalla procedura gli arredi veri e propri, tutti questi elementi accessori rimarranno in loco con eventuale rimozione e smaltimento a spese dell'aggiudicatario. Per questo motivo si prevede uno sconto a forfait di -10.000 €.

Infine si segnala che nella palazzina residenziale è presente un sottotetto comune agibile il cui valore unitario è stimabile pari al 25% del valore unitario medio dei beni dei quali costituisce una pertinenza comune (ovvero gli appartamenti di cui ai successivi corpi B, C, D ed D). In considerazione della sola porzione avente altezza netta interna superiore a 1,5 m (cioè circa 50 mq), si attribuisce la predetto sottotetto un valore a corpo di [(57.914 + 73.750 + 63.848 + 110.225) / (66 + 87 + 73 + 90)] * (50 * 0,25) = 12.094 €

N.B. Tutti le sopraelencate correzioni del valore dell'intero compendio vengono conteggiate nel CAPITOLO 9 al paragrafo "ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO".

CALCOLO DEL VALORE DIMERCATO:

Valore a corpo:	**1.300.316,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 1.300.316,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 1.300.316,00**

BENI IN SEREGNO VIA TASSO N°46

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a SEREGNO, via Tasso n°46, della superficie commerciale di **66 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (***DATO OSCURATO***)

Appartamento al piano primo con cucina abitabile, soggiorno e camera da letto oltre all'annesso servizio igienico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 3,30 m. Identificazione catastale:

- foglio 17, particella 218, sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 234,99 Euro, indirizzo catastale: via Torquato Tasso n°46, piano: 1, intestato a ***DATO OSCURATO***

Coerenze da Nord in senso orario: prospetto su via Tasso; appartamento al sub. 6 del mappale 218; prospetto su cortile comune e parti comuni; mappale 209.

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra. Unità costruita nel 1949 e ristrutturata nel 1957.

Affaccio a Nord su via Tasso

Affaccio a Sud in corte

Ingresso/disimpegno

Soggiorno

Camera da letto

Bagno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area di tipo misto a prevalente destinazione residenziale con capannoni artigianali ed attività commerciali in corrispondenza delle vie più trafficate; i più importanti centri limitrofi sono Desio e Lissone (a 6 km) Meda e Giussano (a 7 km) e Monza (a 12 km). Il traffico nella via è di tipo locale; si segnala un limitato numero di parcheggi liberi su strada. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Vista aerea dell'intero compendio

Via Carducci

Via Prati

Via Tasso

SERVIZI

asilo nido	nella media
scuola per l'infanzia	nella media
scuola elementare	buono
scuola media inferiore	buono
scuola media superiore	buono
negozi al dettaglio	al di sopra della media
supermercato	nella media
farmacie	al di sopra della media
cinema	nella media
campo da calcio	nella media
palestra	nella media
verde attrezzato	al di sopra della media

COLLEGAMENTI

autobus distante 400 m (linee z231, z232 e z242)	al di sopra della media
autobus distante 550 m (linea 1 fraz. Dosso - centro sportivo)	al di sotto della media
ferrovia distante 1,5 km (Stazione di Seregno)	buono
superstrada distante 1,5 km (SS36 Milano-Lecco)	buono
superstrada distante 6 km (SS35 Milano-Lentate sul Seveso)	al di sopra della media
aeroporto distante 28 km (Linate), 50 km (Malpensa) e 52 km(Orio)	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	mediocre
panoramicità:	al di sotto della media
stato di manutenzione:	mediocre
luminosità:	al di sotto della media
qualità degli impianti:	mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento al piano primo con accesso da corte e vano scala (senza ascensore) comuni.

L'unità si compone di una cucina abitabile, un soggiorno ed una camera da letto oltre al disimpegno e

all'annesso servizio igienico.

Al momento del sopralluogo il bene è apparso in modeste condizioni manutentive, con pavimentazioni, rivestimenti e serramentistica vetusti; anche dal punto di vista impiantistico non è garantita la messa a norma delle varie reti che si consiglia di sottoporre al vaglio di tecnici qualificati prima dell'utilizzo. Soprattutto si segnala la mancanza di un impianto di riscaldamento alla quale si sopperisce con una (pericolosa) stufa a gas ubicata in soggiorno.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: a doppia anta battente in legno con vetro singolo — mediocre

infissi interni: a battente in legno con inserti vetrati — mediocre

pareti esterne: murature in mattoni pieni senza coibentazione — al di sotto della media

pavimentazione interna: marmette — mediocre

protezioni infissi esterni: tapparelle avvolgibili in plastica — al di sotto della media

rivestimento interno: posto in bagno e realizzato con piastrelle in ceramica — mediocre

Degli Impianti:

ascensore: ASSENTE

elettrico: con tensione di 220V; impianto da revisionare, eventualmente adeguare e certificare

idrico: con alimentazione diretta da rete comunale; impianto da revisionare, eventualmente adeguare e certificare

gas: con tubazioni a vista ed alimentazione a metano; impianto da revisionare, eventualmente adeguare e certificare

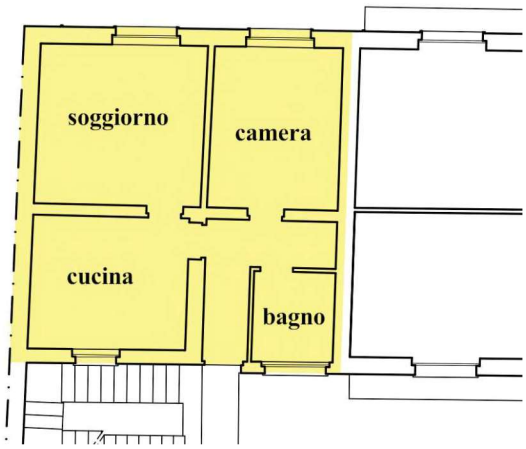
termico: ASSENTE (è presente una sola stufa a gas installata nel soggiorno)

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
Ingresso/disimpegno (6,3 mq netti)	8,10	x	100 %	=	8,10
Cucina (12,6 mq netti)	16,10	x	100 %	=	16,10
Soggiorno (16,2 mq netti)	20,70	x	100 %	=	20,70
Camera da letto (12,6 mq netti)	15,70	x	100 %	=	15,70
Bagno (4,4 mq netti)	5,70	x	100 %	=	5,70
arrotondamento	-0,30	x	100 %	=	-0,30
Totale:	**66,00**				**66,00**



Rilievo dello stato di fatto in essere

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: consulenza estimativa giudiziaria

Fonte di informazione: stima per capitalizzazione del corpo C

Superfici principali e secondarie: 87

Superfici accessorie:

Prezzo: 73.750,00 pari a 847,70 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: consulenza estimativa giudiziaria

Fonte di informazione: stima per capitalizzazione del corpo E

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.225,00 pari a 1.224,72 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

È stato utilizzato un metodo comparativo sulla base dei valori stimati per le unità ai corpi C ed E del presente lotto, a loro volta stimati per capitalizzazione del canone di locazione in essere. I comparativi vengono equiparati al bene in oggetto in considerazione delle seguenti caratteristiche marginali:

- CONSISTENZA: utilizzando il prezzo unitario inferiore (847,70 €/mq) si ragguagliano le differenti superfici commerciali;
- IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: l'unità in oggetto (sub. 5) così come il comparativo 1 (sub. 6) sono privi di un impianto di riscaldamento: si stima che la messa in opera di un

impianto completo possa comportare una spesa di circa 10.000 €

- STATO MANUTENTIVO E QUALITÁ DELLE FINITURE: si stima che la ristrutturazione completa di un appartamento di media metratura possa comportare una spesa di circa 50.000 €; s'introduce una scala di valutazione qualitativa in sei voci, a partire da 3 stelle (scarso, ovvero completamente da ristrutturare) fino a 8 (buono, cioè ristrutturato di recente); ad ogni passaggio di livello si attribuisce una variazione marginale del prezzo di 10.000 €.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	73.750,00	110.225,00
Consistenza	66,00	87,00	90,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	847,70	1.224,72
Impianto di riscaldamento	0,00	0,00	1,00
Stato manutentivo e qualità delle finiture	4,00	4,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	847,70	847,70
Impianto di riscaldamento		10.000,00	10.000,00
Stato manutentivo e qualità delle finiture		10.000,00	10.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	73.750,00	110.225,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	-17.801,72	-20.344,83
Impianto di riscaldamento	0,00	-10.000,00
Stato manutentivo e qualità delle finiture	0,00	-20.000,00
Prezzo corretto	**55.948,28**	**59.880,17**

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **57.914,22**

Divergenza: 6,57% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	66,00	x	877,49	=	**57.914,34**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Immobile locato fino al 30/10/2027 (-20%)	-11.582,87

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 46.331,47**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 46.331,47**

BENI IN SEREGNO VIA TASSO N°46

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

appartamento a SEREGNO, via Tasso n°46, della superficie commerciale di **87 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (***DATO OSCURATO***)

Appartamento al piano primo con ingresso/disimpegno, soggiorno, due camere con balconi, cucinino e bagno oltre ad un vano ripostiglio esterno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 3,45 m (2,95 m nelle camere).

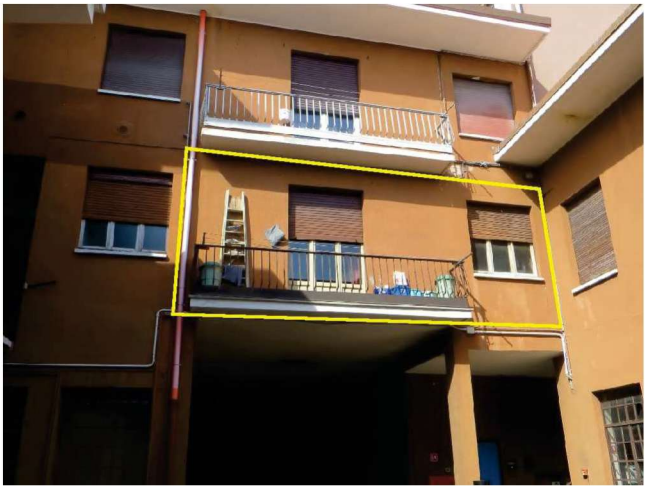
Identificazione catastale:

- foglio 17, particella 218, sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: via Torquato Tasso n°46, piano: 1, intestato a ***DATO OSCURATO***

Coerenze da Nord in senso orario: prospetto su via Tasso; mappale 219; parti comuni; prospetto su cortile comune; appartamento al sub. 5 del mappale 218.

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra. Unità costruita nel 1949 e ristrutturata nel 1957.

Affaccio a Nord su via Tasso

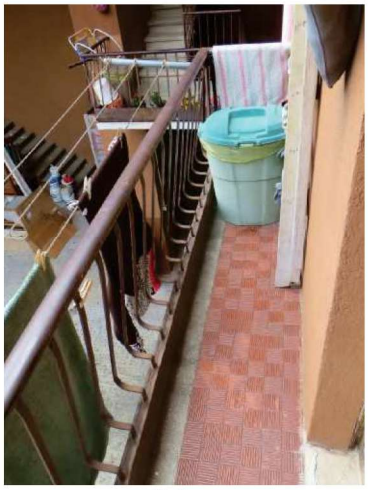


Affaccio a Sud in corte

Soggiorno

Cucinino

Camera da letto



Balcone

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area di tipo misto a prevalente destinazione residenziale

con capannoni artigianali ed attività commerciali in corrispondenza delle vie più trafficate; i più importanti centri limitrofi sono Desio e Lissone (a 6 km) Meda e Giussano (a 7 km) e Monza (a 12 km). Il traffico nella via è di tipo locale; si segnala un limitato numero di parcheggi liberi su strada. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Vista aerea dell'intero compendio

Via Carducci

Via Prati

Via Tasso

SERVIZI

asilo nido	nella media
scuola per l'infanzia	nella media
scuola elementare	buono
scuola media inferiore	buono
scuola media superiore	buono
negozi al dettaglio	al di sopra della media
supermercato	nella media
farmacie	al di sopra della media
cinema	nella media
campo da calcio	nella media
palestra	nella media
verde attrezzato	al di sopra della media

COLLEGAMENTI

autobus distante 400 m (linee z231, z232 e z242)	al di sopra della media
autobus distante 550 m (linea 1 fraz. Dosso - centro sportivo)	al di sotto della media

ferrovia distante 1,5 km (Stazione di Seregno)	buono
superstrada distante 1,5 km (SS36 Milano-Lecco)	buono
superstrada distante 6 km (SS35 Milano-Lentate sul Seveso)	al di sopra della media
aeroporto distante 28 km (Linate), 50 km (Malpensa) e 52 km(Orio)	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	mediocre
panoramicità:	al di sotto della media
stato di manutenzione:	mediocre
luminosità:	al di sotto della media
qualità degli impianti:	mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento al piano primo con accesso da corte e vano scala (senza ascensore) comuni.

L'unità si compone di un locale d'ingresso che distribuisce al soggiorno, al cucinino, al bagno e a due camere. Entrambe le camere si fregiano di un balcone: uno affacciante su via Tasso e l'altro nella corte interna. A tal proposito si segnala che entrambi i parapetti appaiono di altezza non regolamentare ed andrebbero alzati o sostituiti. È infine presente un piccolo locale ripostiglio/hobby accessibile dal pianerottolo esterno comune.

Al momento del sopralluogo il bene è apparso in modeste condizioni manutentive, con pavimentazioni, rivestimenti e serramentistica vetusti; anche dal punto di vista impiantistico non è garantita la messa a norma delle varie reti che si consiglia di sottoporre al vaglio di tecnici qualificati prima dell'utilizzo. Soprattutto si segnala la mancanza di un impianto di riscaldamento alla quale si sopperisce con una (pericolosa) stufa a gas ubicata nell'anticamera d'ingresso.

Delle Componenti Edilizie:

protezioni infissi esterni: tapparelle avvolgibili in plastica	al di sotto della media
pavimentazione interna: marmette	mediocre
rivestimento interno: posto in bagno e realizzato con piastrelle in ceramica	mediocre
infissi interni: a battente in legno con inserti vetrati	mediocre
pareti esterne: murature in mattoni pieni senza coibentazione	al di sotto della media
infissi esterni: a doppia anta battente in legno con vetro singolo	mediocre

Degli Impianti:

ascensore: ASSENTE	
elettrico: con tensione di 220V; impianto da revisionare, eventualmente adeguare e certificare	
gas: con tubazioni a vista ed alimentazione a metano; impianto da revisionare, eventualmente adeguare e certificare	
termico: ASSENTE (è presente una sola stufa a gas installata nel disimpegno d'ingresso)	

idrico: con alimentazione diretta da rete comunale; impianto da revisionare, eventualmente adeguare e certificare

Delle Strutture:

balconi: soletta in laterocemento con ringhiere in ferro non più a norma perché alte 90 cm (il regolamento edilizio di Seregno prescrive un'altezza di 110 cm)

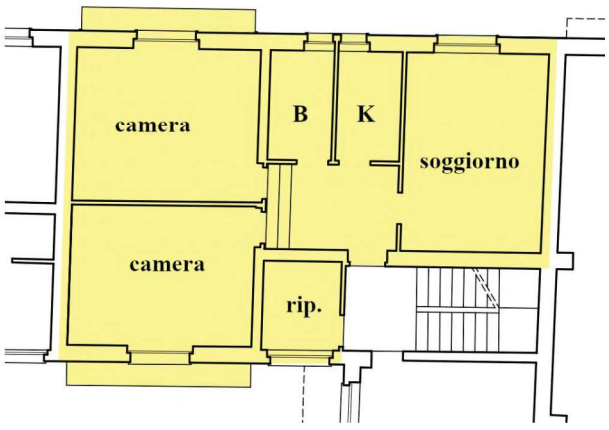
mediocre

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ingresso/disimpegno (7,2 mq netti)	8,40	x	100 %	=	8,40
Soggiorno (18,2 mq netti)	21,90	x	100 %	=	21,90
Cucinino (4,6 mq netti)	5,70	x	100 %	=	5,70
Bagno (4,5 mq netti)	5,90	x	100 %	=	5,90
Camera da letto Nord (18,2 mq netti)	21,90	x	100 %	=	21,90
Balcone Nord	2,70	x	30 %	=	0,81
Camera da letto Sud (16,6 mq netti)	20,20	x	100 %	=	20,20
Balcone Sud	2,80	x	30 %	=	0,84
Locale accessorio/ripostiglio ricavato nel vano scala (4,5 mq netti)	5,90	x	25 %	=	1,48
arrotondamento	-0,13	x	100 %	=	-0,13
Totale:	**95,28**				**87,00**



Rilievo dello stato di fatto in essere

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'alloggio è attualmente locato ad un canone annuo di 4.820 € pattuito nel Novembre 2019.

Sulla base dell'andamento del mercato delle locazioni in Seregno, ricavato dai dati forniti dai principali siti di annunci immobiliari, si applica una rivalutazione del 22,4%. In altre parole, se la locazione venisse stipulata oggi, il canone atteso ammonterebbe a: 4.820 x 1,224 = 5.900 €/anno.

Assumendo un tasso di capitalizzazione medio, per immobili aventi simili caratteristiche ubicati nel medesimo Comune, del 8% si determina il valore del bene per capitalizzazione diretta in: 5.900/0,08 = 73.750 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	**5.900,00**
Tasso di capitalizzazione:	**8%**
Valore immobile:	**73.750,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Immobile locato fino al 30/10/2027 (-20%)	-14.750,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 59.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 59.000,00**

BENI IN SEREGNO VIA TASSO N°46

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO D

appartamento a SEREGNO, via Tasso n°46, della superficie commerciale di **73 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (***DATO OSCURATO***)

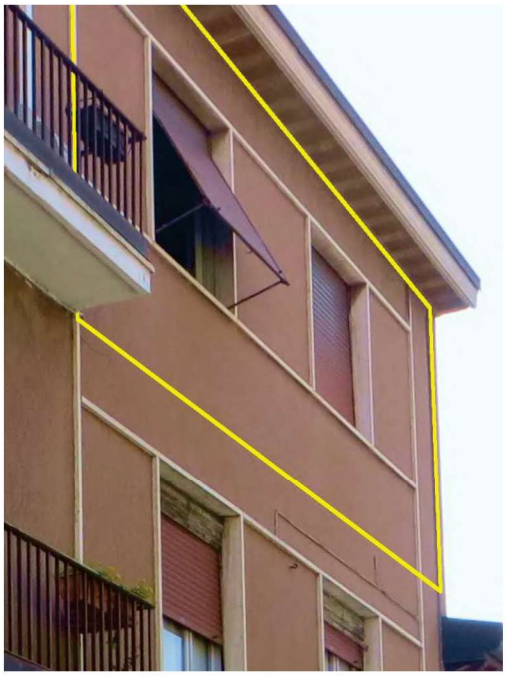
Appartamento al piano secondo con ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno ed ampia camera da letto oltre agli annessi servizi igienici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 3,35 m. Identificazione catastale:

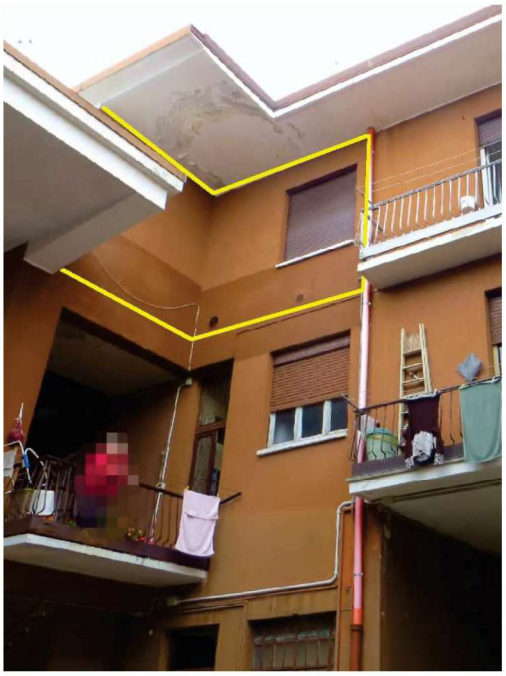
- foglio 17, particella 218, sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 234,99 Euro, indirizzo catastale: via Torquato Tasso n°46, piano: 2, intestato a ***DATO OSCURATO***

Coerenze da Nord in senso orario: prospetto su via Tasso; appartamento al sub. 9 del mappale 218; prospetto su cortile comune, su tettoia del sub. 701 del mappale 218 e parti comuni; mappale 209.

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra. Unità costruita nel 1957.



Affaccio a Nord su via Tasso



Affaccio a Sud in corte

Cucina

Soggiorno/camera

Camera

Bagno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area di tipo misto a prevalente destinazione residenziale con capannoni artigianali ed attività commerciali in corrispondenza delle vie più trafficate; i più importanti centri limitrofi sono Desio e Lissone (a 6 km) Meda e Giussano (a 7 km) e Monza (a 12 km). Il traffico nella via è di tipo locale; si segnala un limitato numero di parcheggi liberi su strada. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Vista aerea dell'intero compendio

Via Carducci

Via Prati

Via Tasso

SERVIZI

asilo nido	nella media
scuola per l'infanzia	nella media
scuola elementare	buono
scuola media inferiore	buono
scuola media superiore	buono
negozi al dettaglio	al di sopra della media
supermercato	nella media
farmacie	al di sopra della media
cinema	nella media
campo da calcio	nella media
palestra	nella media
verde attrezzato	al di sopra della media

COLLEGAMENTI

autobus distante 400 m (linee z231, z232 e z242)	al di sopra della media
autobus distante 550 m (linea 1 fraz. Dosso - centro sportivo)	al di sotto della media
ferrovia distante 1,5 km (Stazione di Seregno)	buono
superstrada distante 1,5 km (SS36 Milano-Lecco)	buono
superstrada distante 6 km (SS35 Milano-Lentate sul Seveso)	al di sopra della media
aeroporto distante 28 km (Linate), 50 km (Malpensa) e 52 km(Orio)	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	mediocre
panoramicità:	al di sotto della media
stato di manutenzione:	scarso
luminosità:	al di sotto della media
qualità degli impianti:	al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento al piano secondo con accesso da corte e vano scala (senza ascensore) comuni.

All'ingresso dell'unità un disimpegno distribuisce ai vari locali, cioè una cucina con adiacente soggiorno (che l'ultimo conduttore utilizzava come camera da letto aggiuntiva), un'ampia camera da letto ed un bagno edificato a parziale copertura del vano scala comune.

Al momento del sopralluogo il bene è apparso in pessime condizioni; nonostante l'immobile sia stato sicuramente oggetto di un parziale intervento di ristrutturazione in epoca comunque non recente (con rifacimento del bagno, della cucina e messa in opera di un impianto di riscaldamento autonomo) l'ultimo locatario lo ha restituito in uno stato deplorevole (in special modo il bagno). Le finiture degli altri locali sono invece ancora quelle originarie, così come la serramentistica appare vetusta e mal funzionante.

Anche dal punto di vista impiantistico non è garantita la messa a norma delle varie reti che si consiglia di sottoporre al vaglio di tecnici qualificati prima dell'utilizzo.

Delle Componenti Edilizie:

rivestimento interno: posto in bagno ed in cucina e — mediocre

realizzato con piastrelle in ceramica

protezioni infissi esterni: tapparelle avvolgibili in plastica — scarso

pavimentazione interna: marmette e piastrelle in ceramica — mediocre

infissi esterni: ad anta battente in legno con vetro singolo — scarso

infissi interni: a battente in legno con inserti vetrati — mediocre

pareti esterne: murature in laterizi mattoni pieni senza coibentazione — al di sotto della media

Degli Impianti:

elettrico: con tensione di 220V; impianto da revisionare, eventualmente adeguare e certificare

idrico: con alimentazione diretta da rete comunale; impianto da revisionare, eventualmente adeguare e certificare

ascensore: ASSENTE

gas: con tubazioni a vista ed alimentazione a metano; impianto da revisionare, eventualmente adeguare e certificare

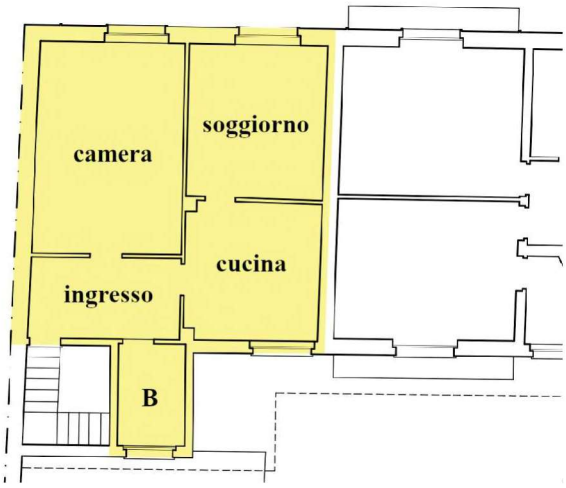
termico: autonomo con distribuzione idronica da caldaia a gas installata in cucina e diffusione a mezzo di termosifoni in ghisa; impianto da revisionare, eventualmente adeguare e certificare

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
Ingresso/disimpegno (8,2 mq netti)	9,70	x	100 %	=	9,70
Cucina (12,3 mq netti)	14,80	x	100 %	=	14,80
Soggiorno o camera (14,1 mq netti)	16,90	x	100 %	=	16,90
Camera da letto (20,9 mq netti)	25,40	x	100 %	=	25,40
Bagno (4,7 mq netti)	6,20	x	100 %	=	6,20
Totale:	**73,00**				**73,00**



Rilievo dello stato di fatto in essere

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: consulenza estimativa giudiziaria

Fonte di informazione: stima per capitalizzazione del corpo C

Superfici principali e secondarie: 87

Superfici accessorie:

Prezzo: 73.750,00 pari a 847,70 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: consulenza estimativa giudiziaria

Fonte di informazione: stima per capitalizzazione del corpo E

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.225,00 pari a 1.224,72 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

È stato utilizzato un metodo comparativo sulla base dei valori stimati per le unità ai corpi C ed E del presente lotto, a loro volta stimati per capitalizzazione del canone di locazione in essere. I comparativi vengono equiparati al bene in oggetto in considerazione delle seguenti caratteristiche marginali:

- CONSISTENZA: utilizzando il prezzo unitario inferiore (847,70 €/mq) si ragguagliano le differenti superfici commerciali;
- IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: il comparativo 1 (sub. 6) è privo di un impianto di riscaldamento: si stima che la messa in opera di un impianto completo possa comportare una

spesa di circa 10.000 €;

- STATO MANUTENTIVO E QUALITÁ DELLE FINITURE: si stima che la ristrutturazione completa di un appartamento di media metratura possa comportare una spesa di circa 50.000 €; s'introduce una scala di valutazione qualitativa in sei voci, a partire da 3 stelle (scarso, ovvero completamente da ristrutturare) fino a 8 (buono, cioè ristrutturato di recente); ad ogni passaggio di livello si attribuisce una variazione marginale del prezzo di 10.000 €.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	73.750,00	110.225,00
Consistenza	73,00	87,00	90,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	847,70	1.224,72
Impianto di riscaldamento	1,00	0,00	1,00
Stato manutentivo e qualità delle finiture	3,00	4,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	847,70	847,70
Impianto di riscaldamento		10.000,00	10.000,00
Stato manutentivo e qualità delle finiture		10.000,00	10.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	73.750,00	110.225,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	-11.867,82	-14.410,92
Impianto di riscaldamento	10.000,00	0,00
Stato manutentivo e qualità delle finiture	-10.000,00	-30.000,00
Prezzo corretto	**61.882,18**	**65.814,08**

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **63.848,13**

Divergenza: 5,97% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	73,00	x	874,63	=	**63.847,99**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

63.847,99 Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 63.847,99**

BENI IN SEREGNO VIA TASSO N°46

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO E

appartamento a SEREGNO, via Tasso n°46, della superficie commerciale di **90 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (***DATO OSCURATO***)

Appartamento al piano secondo con ingresso/disimpegno, soggiorno con balcone, due camere di cui una con annesso vano ripostiglio e balcone, cucinino e bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2,95 m. Identificazione catastale:

- foglio 17, particella 218, sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: via Torquato Tasso n°46, piano: 2, intestato a ***DATO OSCURATO***

Coerenze da Nord in senso orario: prospetto su via Tasso; mappale 219; parti comuni; prospetto su cortile comune; appartamento al sub. 8 del mappale 218.

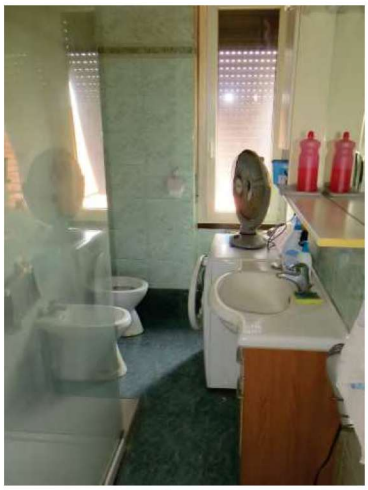
L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra. Unità costruita nel 1957 e ristrutturata indicativamente una decina d'anni fa.

Affaccio a Nord su via Tasso

Affaccio a Sud in corte

Soggiorno

Cucinino



Bagno

Camera Sud

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area di tipo misto a prevalente destinazione residenziale con capannoni artigianali ed attività commerciali in corrispondenza delle vie più trafficate; i più importanti centri limitrofi sono Desio e Lissone (a 6 km) Meda e Giussano (a 7 km) e Monza (a 12 km). Il traffico nella via è di tipo locale; si segnala un limitato numero di parcheggi liberi su strada. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Vista aerea dell'intero compendio

Via Carducci

Via Prati

Via Tasso

SERVIZI

asilo nido	nella media
scuola per l'infanzia	nella media
scuola elementare	buono
scuola media inferiore	buono
scuola media superiore	buono
negozi al dettaglio	al di sopra della media
supermercato	nella media
farmacie	al di sopra della media
cinema	nella media
campo da calcio	nella media
palestra	nella media
verde attrezzato	al di sopra della media

COLLEGAMENTI

autobus distante 400 m (linee z231, z232 e z242)	al di sopra della media
autobus distante 550 m (linea 1 fraz. Dosso - centro sportivo)	al di sotto della media
ferrovia distante 1,5 km (Stazione di Seregno)	buono
superstrada distante 1,5 km (SS36 Milano-Lecco)	buono
superstrada distante 6 km (SS35 Milano-Lentate sul Seveso)	al di sopra della media
aeroporto distante 28 km (Linate), 50 km	nella media

(Malpensa) e 52 km(Orio)

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	mediocre
panoramicità:	al di sotto della media
stato di manutenzione:	nella media
luminosità:	al di sotto della media
qualità degli impianti:	al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento al piano secondo con accesso da corte e vano scala (senza ascensore) comuni.

L'unità si compone di un locale d'ingresso che distribuisce al soggiorno, al cucinino, al bagno e alle due camere. Il soggiorno, con affaccio a Nord su via Tasso, e la camera affacciante a Sud verso la corte interna si fregiano di un balcone. A tal proposito si segnala che entrambi i parapetti appaiono di altezza non regolamentare ed andrebbero alzati o sostituiti. Nella predetta camera con affaccio a Sud è presente anche un piccolo vano ripostiglio di forma triangolare.

Al momento del sopralluogo il bene è apparso in discrete condizioni manutentive: pavimentazioni, rivestimenti, serramentistica e servizi igienici appaiono ristrutturati. Dal punto di vista impiantistico non è garantita la messa a norma delle varie reti che si consiglia di sottoporre al vaglio di tecnici qualificati prima dell'utilizzo.

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: a battente in legno tamburato	nella media
pareti esterne: murature in mattoni pieni senza coibentazione	al di sotto della media
protezioni infissi esterni: tapparelle avvolgibili in plastica	nella media
rivestimento interno: posto in bagno e nel cucinino e realizzato con piastrelle in ceramica	nella media
pavimentazione interna: piastrelle in ceramica	nella media
infissi esterni: a doppia anta battente in PVC con vetrocamera	mediocre

Degli Impianti:

gas: con tubazioni a vista ed alimentazione a metano; impianto da revisionare, eventualmente adeguare e certificare	
termico: autonomo con alimentazione idronica da caldaia a gas installata nel cucinino e diffusione a mezzo di termosifoni in ghisa; impianto da revisionare, eventualmente adeguare e certificare	
elettrico: con tensione di 220V; impianto da revisionare, eventualmente adeguare e certificare	
idrico: con alimentazione diretta da rete comunale; impianto da revisionare, eventualmente adeguare e certificare	
ascensore: ASSENTE	

Delle Strutture:

balconi: soletta in laterocemento con ringhiere in	nella media

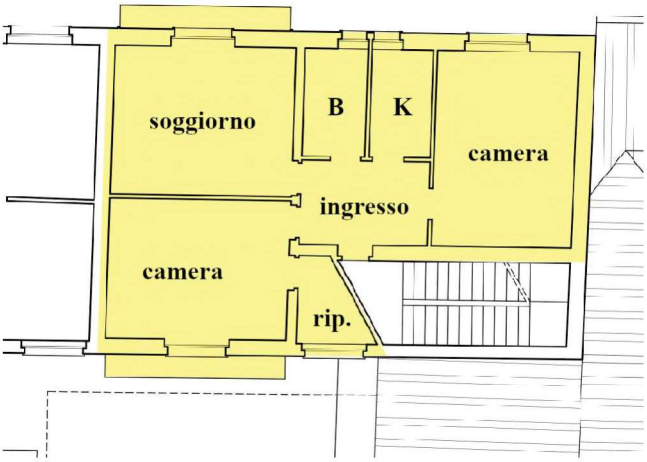
ferro non più a norma perché alte 90 cm (il regolamento edilizio di Seregno prescrive un'altezza di 110 cm)

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
Ingresso/disimpegno (7,1 mq netti)	8,30	x	100 %	=	8,30
Camera da letto Nord (18,4 mq netti)	22,20	x	100 %	=	22,20
Cucinino (4,4 mq netti)	5,50	x	100 %	=	5,50
Bagno (4,5 mq netti)	5,90	x	100 %	=	5,90
Soggiorno (18 mq netti)	21,60	x	100 %	=	21,60
Balcone Nord	2,70	x	30 %	=	0,81
Camera da letto Sud (16,9 mq netti)	20,40	x	100 %	=	20,40
Ripostiglio (3,3 mq netti)	4,70	x	100 %	=	4,70
Balcone Sud	2,80	x	30 %	=	0,84
arrotondamento	-0,25	x	100 %	=	-0,25
Totale:	**93,85**				**90,00**



Rilievo dello stato di fatto in essere

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'alloggio è attualmente locato ad un canone annuo di 6.600 € pattuito nell'Ottobre del 2017.

Sulla base dell'andamento del mercato delle locazioni in Seregno, ricavato dai dati forniti dai principali siti di annunci immobiliari, si applica una rivalutazione del 33,6%. In altre parole, se la locazione venisse stipulata oggi, il canone atteso ammonterebbe a: 6.600 x 1,336 = 8.818 €/anno.

Assumendo un tasso di capitalizzazione medio, per immobili aventi simili caratteristiche ubicati nel medesimo Comune, del 8% si determina il valore del bene per capitalizzazione diretta in:

8.818/0,08 = 110.225 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	**8.818,40**
Tasso di capitalizzazione:	**8%**
Valore immobile:	**110.225,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 110.225,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 110.225,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

INCIDENZA DELLE SINGOLE UNITA' CATASTALI SUL VALORE TOTALE DEL LOTTO

Al netto di decurtazioni, abbattimenti ed adeguamenti del valore e ripartendo in quota parte il contributo delle pertinenze comuni, le singole unità contribuisco al valore complessivo del lotto secondo le seguenti proporzioni:

- part. 218, sub. 5 = 4,05%
- part. 218, sub. 6 = 5,15%
- part. 218, sub. 8 = 5,58%
- part. 218, sub. 9 = 9,63%
- part. 218, sub. 701 = 16,10%
- part. 218, sub. 702 = 12,37%
- part. 219 = 31,13%
- part. 225, sub. 701 = 9,87%
- part. 225, sub. 702 = 6,12%

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Compendio immobiliare a destinazione commerciale	2.253,00	0,00	1.300.316,00	1.300.316,00
B	appartamento	66,00	0,00	46.331,47	46.331,47
C	appartamento	87,00	0,00	59.000,00	59.000,00
D	appartamento	73,00	0,00	63.847,99	63.847,99
E	appartamento	90,00	0,00	110.225,00	110.225,00
				1.579.720,46 €	**1.579.720,46 €**

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Pertinenze comuni: area esterna inedificata di via Tasso	16.720,00
Pertinenze comuni: area esterna inedificata di via Carducci	4.659,00
Sconto a forfait per la sola rimozione con smaltimento dei pannelli in fibrocemento	-20.000,00
Sconto a forfait per la rimozione con smaltimento dei divisori in legno	-10.000,00
Pertinenze comuni: sottotetto della palazzina residenziale	12.173,00
	3.552,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 412.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.170.472,46**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 472,46**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.170.000,00**

data 27/06/2025

il tecnico incaricato
ARCH. CHRISTIAN MAGNI