

Arch. ACERRA Francesco

Via S. Barziali, 9 - 20146 Milano (MI)

cell. 331.7288954

pec archacerra@pec.it

mail archacerra@gmail.com

Milano, 11 Giugno 2024

TRIBUNALE DI MILANO

L.G. n. **121/2024 SECA ITALIA SRL** (C.F. 05793940965)

sede legale Milano (MI) via Andrea Solari 12

G.D.: dott. Luca Giani

Curatore: dott. Federico Vigevani

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Comune	Via	Tipologia	Cat.	Fgl	Part.	Sub.	Superf.	Proprietà	Ipoteche e trascrizioni
Seregno (MB)	via A. Volta 28 (p. 1°)	abitazione ec. (monolocale)	A/3	16	345	705	33 mq	SECA srl	<u>Ipoteca Volontaria</u> Liquidazione Giudiziale



INDICE

PREMESSA_____	pag. 3
NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE_____	pag. 3
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE_____	pag. 3
METODOLOGIA DI STIMA_____	pag. 4
VALUTAZIONE E STIMA DEGLI IMMOBILI_____	pag. 5
CONCLUSIONI_____	pag. 6
ALLEGATI_____	pag. 7

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Francesco Acerra, cod. fisc.: CRRFNC71P16B963Z – partita iva n. 02214110039, con studio in via S. Barzilai n.9 - 20146 Milano (MI) e iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n.23262, nominato Perito nella procedura in epigrafe, a seguito della richiesta formulata dal curatore dott. Federico Vigevani e autorizzata dall'Ill.mo Giudice Delegato dott. Luca Gianì di valutare gli immobili in capo alla procedura, siti nel comune di Seregno (MB), ha provveduto alla redazione e stesura della presente relazione di stima immobiliare.

La relazione che segue ha lo scopo di formulare il più attendibile valore di mercato degli immobili suddetti.

Per l'espletamento dell'incarico, presa visione della documentazione già agli atti (con particolare riferimento alle risultanze delle ispezioni ipotecarie eseguite presso il competente Ufficio Provinciale – Servizio di Pubblicità Immobiliare), sono state eseguite ulteriori indagini presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio e del Comune di Seregno per la completa identificazione dell'immobile e sono stati effettuati sopralluoghi nell'immobile medesimo onde verificarne identità e titolo e rilevarne lo stato e la consistenza effettiva, nonché svolgere le rituali indagini di mercato per la corretta valutazione estimativa richiesta.

NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

Seregno è un comune italiano di 44.832 abitanti della provincia di Monza e della Brianza in Lombardia, situato nella bassa Brianza.

Il territorio comunale è interamente pianeggiante e intensamente urbanizzato, con l'eccezione di alcune aree periferiche oggi sottoposte a vincolo (Parco GruBria); le aree edificate della città si estendono in molti casi fino ai limiti comunali, formando un continuum urbano con i Comuni limitrofi quali Cesano Maderno, Desio, Giussano, Lissone, Meda e Seveso.

Seregno è caratterizzata da un centro storico particolarmente esteso ed omogeneo nella sua struttura; le abitazioni sono costituite da palazzi signorili o da cortili promiscui con un'altezza media di due, tre piani. Peraltro non mancano, accanto a questi ultimi, palazzi di moderna realizzazione svettanti sino a 15 piani (torre dei giardini e torre della stazione).

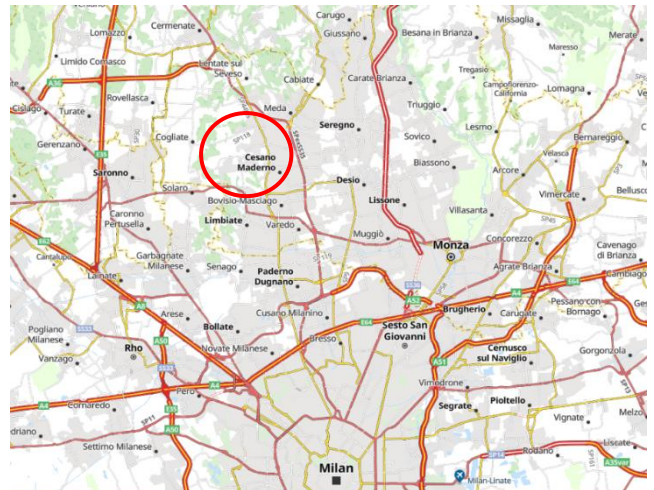
Seregno è lambita, nella sua parte est, dalla strada statale 36 del Lago di Como e dello Spluga detta anche Nuova Valassina. Poco più ad ovest il tessuto urbano cittadino è attraversato dalla Strada Provinciale 9, detta Vecchia Valassina, che attraversa l'intero comune dal confine con Desio a quello con Giussano.

La stazione di Seregno costituisce un nodo di interscambio della rete regionale, afferendovi le linee regionali Saronno–Seregno, Seregno–Bergamo e la direttrice internazionale Chiasso-Milano.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Comune	Via	Tipologia	Cat.	Fgl	Part.	Sub.	Superf.	Proprietà	Ipotecche e trascrizioni
Seregno (MB)	via A. Volta 28 (p. 1°)	abitazione ec. (monolocale)	A/3	16	345	705	33 mq	SECA srl	Ipoteca Volontaria Liquidazione Giudiziale

L'immobile oggetto di valutazione è ubicato in zona centrale rispetto al nucleo storico di Seregno; il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono insufficienti; sono inoltre presenti tutti i servizi di urbanizzazione.



MONOLOCALE ad uso residenziale di circa 33 mq oltre parti comuni e servitù, con accesso da via Volta, è situato al Piano Terra di un fabbricato con una piccola corte comune, nella quale è possibile fare carico e scarico ma non parcheggiare (VEDI ALLEGATI).

La costruzione dell'immobile è anteriore al 1° settembre 1967; sono state rilasciate C.E. dal Comune di Seregno in data 8 giugno 1982 n. 124 (Pratica Edilizia n. 118/81) e C.E. in sanatoria in data 30 marzo 1994 Pratica Edilizia n. 2387. Originariamente era un'unica unità immobiliare ad uso residenziale, disposta su tre livelli e costituita da: quattro locali, ripostiglio e lavatoio al p.t.; tre locali, servizio e disimpegno al 1° p.; quattro locali al 2° p. sottotetto. Il 24/12/2008 veniva presentata DIA e il 25/10/2011 veniva rilasciato P. di C. in Sanatoria n.137, rubricato in 129/2011 (agibilità richiesta il 09/12/2011), per il frazionamento dell'immobile in n.6 unità distinte, da cui derivano i subb.702, 703 e 705. Successivamente non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi.

L'immobile è gravato da Ipoteca Volontaria (ISCRIZIONE CONTRO del 08/10/2012 – Registro - Particolare 16851 Registro Generale 99241 - Pubblico ufficiale AVEROLDI GIOVANNI Repertorio 139432/56021 del 20/09/2012 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO) e Liquidazione Giudiziale (TRASCRIZIONE CONTRO del 03/06/2024 - Registro Particolare 52167 Registro Generale 72711 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 155 del 07/03/2024).

Inoltre l'immobile è gravato da Vincolo di Posto Auto (TRASCRIZIONE CONTRO del 11/01/2012 - Registro Particolare 2185 Registro Generale 3128 - Pubblico ufficiale AVEROLDI GIOVANNI Repertorio 135952/54652 del 16/12/2011 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO).

Non sono stati rinvenuti: Certificato di Agibilità, Conformità degli Impianti e APE.

L'immobile si presenta internamente ed esternamente in discreto stato di conservazione.

L'immobile è attualmente occupato dal Slg. Assal Nabil, con contratto d'affitto della durata di 4 anni con scadenza il 31.10.2024 (il suo valore verrà decurtato di una percentuale del 12%).

Non sono state riscontrate difformità interne da sanare.

L'immobile sarà valutato nella sua interezza, senza spese di sanatoria.

All'unità abitativa è abbinato POSTO AUTO di circa 12 mq, individuato catastalmente al fg.24, mapp.484, sub.753 e situato in via A. Appiani snc al piano secondo interrato di un complesso immobiliare denominato "Corte del Cotone", non cedibile separatamente in quanto legato da vincolo pertinenziale di 99 anni, regolarmente concessionato e reso agibile dal Certificato di Agibilità del 23/11/1998 prot.55577/96.

METODOLOGIA DI STIMA

La stima del valore di un immobile prende in considerazione vari elementi: lo stato di manutenzione; la metratura; il numero di locali; la presenza di pertinenze, quali un box auto, cantine e ripostigli, portici e balconi; la zona di ubicazione; le condizioni dell'impianto elettrico, idrico-sanitario e riscaldamento; le condizioni degli infissi; ed altro.

Al fine di giungere ad un valore il più possibile vicino a quello di mercato, lo scrivente opererà una stima in base al valore a metro quadrato ottenuto mediante l'adozione di una procedura di tipo sintetico – comparativo non ritenendo possibile procedere secondo il metodo di confronto previsto dagli standard internazionali di valutazione ("I.V.S." - "Market Comparison Approach") per la mancanza di un sufficiente numero di informazioni riguardanti gli effettivi prezzi di compravendita di immobili similari a causa di un mercato poco attivo nell'ambito dello specifico segmento di mercato benché costituito da numerose offerte.

Questa stima adotta come parametro la superficie "commerciale" dell'unità immobiliare (cioè quella superficie comprensiva di tutti i muri, compresi i perimetri sino ad uno spessore massimo di cm. 40 e metà dei muri di divisione fra appartamento ed appartamento e parti comuni) debitamente integrata ove

necessario, dalla consistenza dei relativi accessori e pertinenze, calcolata quest'ultima in proporzione, sulla base dei rispettivi "rapporti mercantili" di uso comune nell'ambito del relativo segmento di mercato.

Il valore unitario a metro quadrato è determinato in base ad informazioni assunte, alle reali condizioni dell'immobile considerato, a tutti gli elementi intrinseci ed estrinseci che, in qualche misura, influiscono sul valore, nonché sulla personale esperienza dell'estimatore ed altresì dal confronto debitamente ponderato, con i parametri medi orientativi desunti dai rapporti immobiliari provenienti dalle maggiori fonti di ricerca accreditate del settore ("Osservatorio del Mercato Immobiliare edito dalla "Agenzia delle Entrate - Territorio", "Borsino Immobiliare", annunci di agenzie locali) alcune più puntuali rispetto ad altre caratterizzate da una maggiore genericità ma tutte necessariamente da elaborare e ricondurre all'ambito specifico oggetto di valutazione.

VALUTAZIONE E STIMA DEGLI IMMOBILI

Dall'indagine del mercato immobiliare di abitazioni economiche a Seregno, si è rilevato che nelle zone centrali, per immobili simili in vendita assunti a titolo di "comparabili", il prezzo oscilla da un minimo di 1.579 €/m² a un massimo di 2.036 €/m² (valori già ridotti di una percentuale che lo scrivente valuta in ragione del 20%, trattandosi di semplici proposte di vendita).

Dall'"Osservatorio del Mercato Immobiliare" (II semestre 2023): Microzona 1 – Codice Zona B1 – Zone Centrale/CARLINI, MATTEOTTI, MAGENTA, COLOMBO – si rilevano i seguenti valori medi per abitazioni economiche in normale stato conservativo:

- abitazioni economiche: min 1.300 e max 1.650 €/m²

Dal "Borsino Immobiliare" (agg. maggio 2024): Zone Centrali (Centro Urbano - abitazioni in stabili di II fascia) si rilevano i seguenti valori medi per abitazioni civili in normale stato conservativo:

- abitazioni civili: min 1.257 e max 1.601 €/m²

Sulla base degli aggiustamenti dei valori come sopra rilevati in conseguenza delle diverse caratteristiche dei "comparabili" considerati (ubicazione, accesso, posizione, visuale, dotazioni, stato di conservazione, etc.), si ottiene il più probabile valore unitario di stima delle unità immobiliari in questione che, lo scrivente alla luce di tutte le considerazioni fin qui esposte, determina in:

- abitazioni economiche: 1.571 €/m²

Alla luce di quanto sopra stimato, in considerazione delle differenti condizioni d'uso e caratteristiche espositive delle unità immobiliari e con l'applicazione, per ogni destinazione funzionale, delle opportune percentuali d'incidenza per il calcolo della superficie commerciale vendibile, si ottengono i seguenti valori di mercato:

Comune	Via	Tipologia	Cat.	Fgl	Part.	Sub.	Superf.	Proprietà	Ipotecche e trascrizioni
Seregno (MB)	via A. Volta 28 (p. 1°)	abitazione ec. (monolocale)	A/3	16	345	705	33 mq	SECA srl	<u>Ipoteca Volontaria</u> Liquidazione Giudiziale

- abitazioni economiche: mq 33*1.571 €/m² = 51.843 €

Tali valori, che rappresentano il più probabile valore "a corpo" delle unità immobiliari con le relative destinazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con relativi accessori e pertinenze, in regime di libero mercato alla data odierna, considerate le stesse libere da pesi e/o gravami, vengono:

- abbattuti del 10% 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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria,

- decurtati delle le spese per Pratiche edilizie in sanatoria e/o lavori,
- esentati dagli Oneri notarili, da provvigioni a mediatori e da eventuali Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni, che restano a carico dell'acquirente.

N.B.: per la determinazione delle superfici sono state utilizzate le planimetrie agli atti, le cui misure sono state verificate in occasione del sopralluogo; inoltre nel calcolo della superficie lorda, condotto con riferimento al D.P.R. n. 138/1998, si è tenuto conto anche dell'incidenza delle eventuali parti comuni.

CONCLUSIONI

A seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente stima, sulla base dei criteri adottati e avendo a riferimento i valori d'incontro della domanda e dell'offerta attuale, nonché gli elementi di prospettiva ipotizzabili, a personale giudizio dello scrivente si definisce il **Valore di Vendita Giudiziaria** degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attuale di mercato dei beni, descritto in complessivi, arrotondati (al netto di IVA ed altri eventuali oneri fiscali, tributari ed amministrativi di legge):

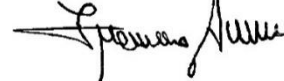
Comune	Via	Tipologia	Cat.	Fgl	Part.	Sub.	Superf.	Proprietà	Ipotecche e trascrizioni
Seregno (MB)	via A. Volta 28 (p. 1°)	abitazione ec. (monolocale)	A/3	16	345	705	33 mq	SECA srl	<u>Ipoteca Volontaria</u> Liquidazione Giudiziale

Valore di Vendita Giudiziaria 41.050 € (diconsi euro quarantunomilacinquanta)

Il sottoscritto ritiene con la presente relazione ed i relativi allegati di avere esaurito l'incarico ricevuto per cui con osservanza sottoscrive.

In fede

Arch. Francesco Acerra



Seguono ALLEGATI (Planimetrie Catastali, Estratti di Mappa, Visure Storiche per Immobile, Foto, Ispezioni Ipotecarie).