



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

283/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA PATRIZIA FANTIN

CUSTODE:

DOTT.SSA KATIA GRESSANI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/03/2026

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Annalisa Cairo

CF:CRANLS58B54F704U

con studio in VILLASANTA (MB) VIA MOSE BIANCHI 3

telefono: 0392325209

email: annalisa.cairo@gmail.com

PEC: annalisa.cairo@archiworldpec.it



tecnico incaricato: Annalisa Cairo

Pagina 1 di 16



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 283/2025

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

villetta a schiera laterale a SEVESO via Verona 45, quartiere Altopiano, della superficie commerciale di **229,25** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di villa bifamiliare costituita da fabbricato cielo/suolo di tre livelli di piano, di cui due fuori terra ed uno interrato. L'immobile risulta edificato in azionamento che ricomprende ampia porzione di giardino ricadente nell'ambito del Parco delle Groane, zona di vincolo paesistico (D.Lgs. 42/2004) e restrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento (PTC). Eventuali interventi sono limitati a manutenzione ordinaria fino alla rimozione di eventuali incompatibilità.

Il fabbricato in oggetto presenta difformità interne ed esterne, con la formazione di tettoie non autorizzate e non sanabili, la realizzazione di fabbricati accessori e di servizio posizionati all'interno dell'area libera a giardino, non autorizzati e non sanabili e di cui dovrà essere disposta la demolizione e il relativo smaltimento di materiali di risulta.

La stima di seguito indicata inerisce pertanto la sola consistenza autorizzata, valutata al netto di tutti gli interventi di adeguamento/demolizione di quanto non assentito/non sanabile. Si segnala che è in corso da parte dell'Amministrazione Comunale la verifica di eventuale rilascio di SCIA in Sanatoria per interventi già eseguiti in assenza di titolo autorizzativo. Allo stato non sono note eventuali risultanze relative all'esito della stessa (pratica inoltrata a cura di tecnico incaricato dalla, proprietà in data 21/10/2025 - a tutt'oggi in istruttoria)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1-1. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 99 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 950,28 Euro, indirizzo catastale: Via Verona 1, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 99 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 1160 dati derivanti da : VARIAZIONE D'UFFICIO del 28/09/1988 in atti dal 20/03/1998 TM 81416/88 (n. 81416.1/1988)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	229,25 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 208.750,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 208.750,00

Data di conclusione della relazione: 11/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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:

servitù, stipulata il 08/02/1988 a firma di Notaio Spera ai nn. 44980 di repertorio, trascritta il 09/03/1988 a Milano 2 ai nn. 20166/14799, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da rinuncia servitù attiva esistente su fondo del vicino. Nell'atto di permuta in data 8 febbraio 1988 repertorio n. 44980 del notaio Luigi Spera trascritto a Milano 2 in data 9 marzo 1988 ai numeri 20166/14799 sopra a citato come provenienza i signori *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , sopra generalizzati rinunciavano definitivamente ad esercitare la servitù attiva esistente sul fondo dei signori ** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** in forza di quanto convenuto nell'atto di compravendita autenticato dal notaio Rosa Troiano ai Seregno in data 29 dicembre 1980 repertorio n. 7266, registrato a Desio il 13 gennaio 1981 al n. 403 mod II e trascritto a Milano 2 in data 16 gennaio 1981 ai numeri 3555/2980, servitù che sino ad allora aveva consentito l'accesso e lo scarico allo loro proprietà, avviene attraverso i mapp.li 11 e 248 del fg 21 comunicanti con la via Verona a loro pervenuti in forza del medesimo atto di permuta.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale**, stipulata il 14/03/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1236 di repertorio, iscritta il 16/01/2025 a Milano 2 ai nn. 4521/784, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza per divisione emessa dal Tribunale di Monza.

Importo ipoteca: € 92.000,00.

La formalità è riferita solamente a beni in oggetto di perizia.

Trascrizione a rettifica della tras 4521/784 presentata in data 26/05/2025 ai nn. 72659/15064. Divisione giudiziale, promossa da fallimento ** DATO OSCURATO *** titolare dell'impresa individuale m.a.f.m.i. di ** DATO OSCURATO *** , in persona del curatore p.t., ** DATO OSCURATO *** nei confronti di ** DATO OSCURATO *** , residente in Seveso, via Verona nr. 45, Tribunale di Monza si e' così

pronunciato p.q.m. il Tribunale di Monza, sezione seconda civile, definitivamente pronunciando, ogni di versa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone: accerta e dichiara lo scioglimento della comunione ordinaria esistente tra ** DATO OSCURATO *** sul seguente bene immobile e, per l'effetto, assegna e trasferisce in favore di ** DATO OSCURATO *** , al prezzo di € 90.000,00, la quota del 50% di proprietà di ** DATO OSCURATO *** dell'unità immobiliare sita nel comune di Seveso Condanna ** DATO OSCURATO *** provveda a corrispondere in favore del fallimento ** DATO OSCURATO *** , in persona del curatore p.t., ** DATO OSCURATO *** il prezzo di assegnazione, pari ad € 90.000,00, con le seguenti modalità: € 54.000,00 in un'unica soluzione entro e non oltre 7 (sette) giorni dalla data di pubblicazione della presente decisione; € 36.000,00 a mezzo di n. 24 (ventiquattro) rate mensili, pari e 1.500,00 cadauna, con decorrenza dal mese successivo a quello di effettuazione del pagamento della somma di e 54.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 01/07/1997 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 153 di repertorio, trascritta il 03/11/2015 a Milano 2 ai nn. 108567/70592, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Fallimento n. 145/1997 - per quota di 1/2 indiviso già di proprietà di M.P..

La formalità è riferita solamente a quota di 1/2 indiviso dei beni oggetto della presente perizia

pignoramento, stipulata il 30/05/2025 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 5405 di repertorio, trascritta il 19/06/2025 a Milano 2 ai nn. 86955/59944, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da precetto per l'importo di € 24.259,75.

La formalità è riferita solamente a beni in oggetto di perizia.

Si evidenzia che i dati riportati nel pignoramento relativi all'immobile risultano difformi rispetto a quanto attualmente descritti in catasto: in pignoramento risultano di fatto riportati dati non attuali e più precisamente categoria catastale A/3 in luogo della attuale A/7, così come la consistenza indicata in 7,5 vani in luogo della attuale indicazione 8 vani; rendita catastale € 639,12 in luogo della attuale rendita € 950,28

pignoramento, stipulata il 01/03/2000 a firma di Tribunale di Desio ai nn. 620 di repertorio, trascritta il 23/03/2000 a Milano 2 ai nn. 27275/18518, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a quota di 1/2 indiviso dei beni oggetto di perizia.

Decaduto ai sensi dell'art 2668 ter c.c. (ultraventennale)

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 insolite alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Le porzioni immobiliari realizzate nell'area libera a giardino non sono autorizzate nè autorizzabili in quanto inserite in ambito di vincolo - Parco delle Groane

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di sentenza di divisione immobiliare (dal 14/03/2023), con atto stipulato il 14/03/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1236/2023 di repertorio, trascritto il 16/01/2025 a Milano 2 ai nn. 4520/3094.

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia.

Nota successivamente rettificata con nota trascritta a Milano 2 in data 26/05/2025 ai nn. 72655/50148

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** .

Il titolo è riferito solamente a (già mapp.li 13, 249, 99)

*** DATO OSCURATO *** .

Il titolo è riferito solamente a (già mappali 311, 312, 248, 11)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 08/02/1988 fino al 16/01/2025), con atto stipulato il 08/02/1988 a firma di Notaio Luigi Spera ai nn. 44978/8144 di repertorio, trascritto il 24/02/1988 a Milano 2 ai nn. 16442/12319.

Il titolo è riferito solamente a parte (già mapp.li 13, 249, 99)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di permuta (dal 08/02/1988 fino al 16/01/2025), con atto stipulato il 08/02/1988 a firma di Notaio Luigi Spera ai nn. 44980 di repertorio, trascritto il 09/03/1988 a Milano 2 ai nn. 20166/14799.

Il titolo è riferito solamente a parte (già mapp.li 311, 312, 248, 11)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 233/82, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di casa bifamiliare ad uso civile abitazione, presentata il 01/07/1982, rilasciata il 03/09/1982 con il n. 18166 di protocollo, agibilità del 03/04/1992 con il n. 9473 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero complesso bifamiliare

Comunicazione N. 145/1988, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne, presentata il 19/12/1988.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare in oggetto di perizia

Concessione Edilizia N. 219/1988, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione vani a piano interrato, presentata il 18/10/1988 con il n. 2181 di protocollo, rilasciata il 30/01/1989.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare in oggetto di perizia.

Si segnala che detta Pratica risulta ancora "aperta" per mancato completamento dell'iter burocratico-amministrativo

SCIA IN SANATORIA N. 276/2025, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere interne ed esterne alla porzione immobiliare, ivi compresa la formazione di tettoie, (queste comunque non autorizzabili), presentata il 21/10/2025, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare in oggetto di perizia.

SCIA in corso. La SCIA in Sanatoria richiede un provvedimento espresso dell'amministrazione che

ne accerti la legittimità. Non formandosi il silenzio-assenso, il Comune deve verificare la doppia conformità e la sanatoria si perfeziona solo con l'atto finale. allo stato risulta che la pratica sia "in corso".

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio , in forza di delibera 17/2018 - delibera Consiglio Comunale n. 21 del 17/06/2020 , l'immobile ricade in zona Tessuto prevalentemente residenziale (casa di civile abitazione) - ambito di Parco Regionale delle Groane (terreno annesso)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si evidenzia che i dati riportati nel Pignoramento relativi alla categoria catastale (A/3), alla consistenza catastale (7,5 vani) e alla rendita catastale (€ 639,12), non risultano aggiornati rispetto a quanto deducibile all'attualità, che rileva: categoria catastale A/7, consistenza catastale: 8 vani, rendita catastale € 950,28

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

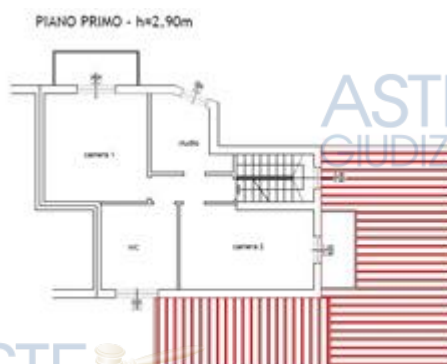
Sono state rilevate le seguenti difformità: Non risulta alcun provvedimento espresso dalla P.A. con riguardo alla presentazione di SCIA in Sanatoria del 21/10/2025, questa attualmente "in corso"

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**. limitatamente ad alcune porzioni, meglio di seguito indicate (tettoie)

Costi di regolarizzazione:

- demolizione tettoie: € 4.000,00

Questa situazione è riferita solamente a tettoie esterne



tettoie non sanabili

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'area libera a giardino di pertinenza dell'unità immobiliare, superficie inserita nell'ambito dell'azzoneamento di vincolo paesaggistico - Parco delle Groane, risultano edificati fabbricati non autorizzati (fabbricato a destinazione deposito/box autorimessa, fabbricato con destinazione originaria "pollaio", oltre recinzioni e superfetazioni di vario genere)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- demolizione e smaltimento materiali - fabbricati edificati nell'area libera a giardino - non autorizzati, ogni onere compreso: € 15.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®



fabbricato non autorizzato

ASTE
GIUDIZIARIE®



fabbricato non autorizzato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



fabbricato non autorizzato

ASTE
GIUDIZIARIE®

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: rappresentazione grafica planimetria catastale difforme rispetto allo stato autorizzato (questo in corso di parziale istanza di regolarizzazione)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- redazione DOCFA all'esito della regolarizzazione del fabbricato: €.1.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di manufatti edilizi nell'ambito dell'azonamento di Parco delle Groane

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- demolizione fabbricati non autorizzati

ASTE
GIUDIZIARIE®

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme** relativamente a quanto di seguito meglio precisato:
si segnala la mancata corrispondenza di identificativi catastali all'attualità rispetto a quanto in Pignoramento. Si rileva comunque corrispondenza tra bene pignorato ed errati identificativi catastali per mancato aggiornamento

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENI IN SEVESO VIA VERONA 45, QUARTIERE ALTOPIANO

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera laterale a SEVESO via Verona 45, quartiere Altopiano, della superficie commerciale di **229,25** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di villa bifamiliare costituita da fabbricato cielo/suolo di tre livelli di piano, di cui due fuori terra ed uno interrato. L'immobile risulta edificato in azzonamento che ricomprende ampia porzione di giardino ricadente nell'ambito del Parco delle Groane, zona di vincolo paesistico (D.Lgs. 42/2004) e restrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento (PTC). Eventuali interventi sono limitati a manutenzione ordinaria fino alla rimozione di eventuali incompatibilità.

Il fabbricato in oggetto presenta difformità interne ed esterne, con la formazione di tettoie non autorizzate e non sanabili, la realizzazione di fabbricati accessori e di servizio posizionati all'interno dell'area libera a giardino, non autorizzati e non sanabili e di cui dovrà essere disposta la demolizione e il relativo smaltimento di materiali di risulta.

La stima di seguito indicata inerisce pertanto la sola consistenza autorizzata, valutata al netto di tutti gli interventi di adeguamento/demolizione di quanto non assentito/non sanabile. Si segnala che è in corso da parte dell'Amministrazione Comunale la verifica di eventuale rilascio di SCIA in Sanatoria per interventi già eseguiti in assenza di titolo autorizzativo. Allo stato non sono note eventuali risultanze relative all'esito della stessa (pratica inoltrata a cura di tecnico incaricato dalla, proprietà in data 21/10/2025 - a tutt'oggi in istruttoria)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1-1. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 99 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 950,28 Euro, indirizzo catastale: Via Verona 1, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella 99 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 1160 dati derivanti da : VARIAZIONE D'UFFICIO del 28/09/1988 in atti dal 20/03/1998 TM 81416/88 (n. 81416.1/1988)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



il giardino

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco delle Groane - Parco di Villa Dho.

ASTE
GIUDIZIARIE®



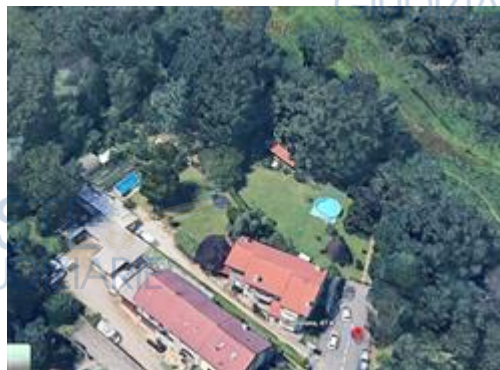
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SERVIZI

municipio
scuola elementare
scuola media inferiore
negozi al dettaglio
supermercato
spazi verde
centro sportivo



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 3km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

il fabbricato è composto da unità disposta su due livelli di piano collegati tra loro da scala interna: come già segnalato, l'unità è stata oggetto di modifiche sia interne che esterne non autorizzate e/o relative a pratiche edilizie non evase/sospese e/o tutt'ora in corso di elaborazione. Lo stato attuale pertanto non è rappresentativo di quanto autorizzato. Ad oggi l'immobile presenta un piano primo/rialzato costituito da appartamento dotato di soggiorno/cucina, una camera da letto, un locale studio (ora in uso quale camera da letto), un bagno.

A piano primo due locali ed un ampio bagno dotato di vasca idromassaggio, oltre a vano accessorio (studio).

Il piano interrato, già destinato a cantina, risulta attualmente utilizzato ai fini residenziali (sono attualmente ubicati una cucina/pranzo, una camera da letto e un bagno con antibagno) - destinazione d'uso non autorizzata.

Completa la proprietà ampia area a giardino, questa ricadente per la pressochè totale consistenza nell'ambito del Parco delle Groane e su cui risultano edificati fabbricati non autorizzati e di cui, pure, sono contabilizzati nella presente relazione gli oneri per la demolizione con relativo smaltimento dei materiali di risulta.

Delle Componenti Edilizie:

tecnico incaricato: Annalisa Cairo

Pagina 10 di 16





pareti esterne: costruite in intonaco rustico
manto di copertura: realizzato in tegole laterizio.
 si segnalano distacchi di intonaco sul plafone di piano primo, condizione che potrebbe derivare da infiltrazioni dalla copertura. Non è accertabile se trattasi di situazione infiltrativa pregressa o tutt'ora in corso

infissi esterni: a battente realizzati in legno e vetrocamera

protezioni infissi esterni: imposte in legno

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

scale: interna con rivestimento in pedate in pietra naturale - parapetto in legno

pavimentazione esterna: realizzata in beola nelle zone porticate

plafoni: realizzati in si segnala che i plafoni di piano seminterrato sono in parte interessati da infiltrazioni pregresse e presentano distacchi di intonaco; il vano scala presenta efflorescenze e muffe sia sulle pareti che sul plafone, così pure i plafoni di piano primo

Degli Impianti:

termico: sistema misto: stufa a legna e caldaia murale a gas metano. al servizio dell'intero stabile



mediocre al di sotto della media

al di sotto della media

mediocre

al di sotto della media

al di sotto della media



nella media

nella media

molto scarso

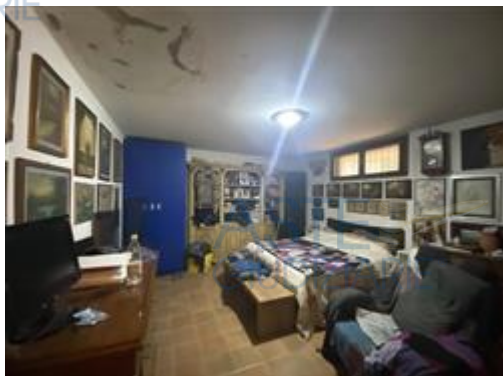


ingresso al piano interrato



piano interrato (cantina in uso quale cucina)



ASTE
GIUDIZIARIE®

piano interrato (in uso quale camera da letto)

ASTE
GIUDIZIARIE®

piano rialzato

ASTE
GIUDIZIARIE®

vano scala

ASTE
GIUDIZIARIE®

piano primo

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

CLASSE ENERGETICA:

D

[150.17 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 10804000023125 registrata in data 30/04/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

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*ASTE
GIUDIZIARIE®

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vani di piano rialzato e primo (destinazione abitativa)	140,00	x	100 %	=	140,00
vani cantinati di piano seminterrato (dotazioni ad uso residenziale)	65,00	x	30 %	=	19,50
vani cantinati (intercapedini e ripostigli)	47,00	x	25 %	=	11,75
area libera (giardino pertinenziale in zona di vincolo)	1.160,00	x	5 %	=	58,00
Totale:	1.412,00				229,25

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Annalisa Cairo

Pagina 12 di 16

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



piano terreno e giardino - stato attuale

ASTE
GIUDIZIARIE®



piano interrato - stato attuale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



piano primo - stato attuale

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/03/2026

Descrizione: villa a schiera - villetta disposta su tre livelli, al piano terra ampio soggiorno, il cucinotto; a piano primo la zona notte.; piano interrato con taverna e vani accessori. Stato di manutenzione ottimo

Indirizzo: via Parini - Barlassina

Superfici principali e secondarie: 144

Superfici accessorie:

Prezzo: 260.000,00 pari a 1.805,56 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/03/2026

Descrizione: villa a schiera - villetta disposta su tre livelli, al piano terra ampio soggiorno con camino, il cucinotto; a piano primo la zona notte. con terrazzo al piano, piano interrato con taverna e vani accessori. Box incluso. Stato di manutenzione ottimo



Indirizzo: via Parini - Barlassina
Superfici principali e secondarie: 106
Superfici accessorie:
Prezzo: 229.000,00 pari a 2.160,38 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 10/03/2026

Descrizione: villa a schiera - piano terreno con ampio soggiorno, cucina abitabile, bagno. Al piano primo tre camere da letto e due balconi. Box doppio in lunghezza. Giardino pertinenziale

Indirizzo: via Maroncelli - Lentate sul Seveso
Superfici principali e secondarie: 148
Superfici accessorie:
Prezzo: 285.000,00 pari a 1.925,68 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Agenzia delle Entrate - ville e villini in stato di manutenzione normale (10/03/2026)

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.550,00

Borsino Immobiliare - ville e villini (10/03/2026)

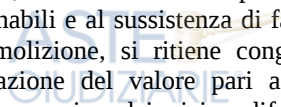
Valore minimo: 1.149,00

Valore massimo: 1.486,00



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè le indagini di mercato condotte per immobili medesimo azionamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" al momento dell'avvio della compravendita, dato atto dello stato dell'immobile, con finiture ed impianti in scarso stato di manutenzione e che presenta difformità anche non sanabili e al sussistenza di fabbricati accessori non autorizzati e di cui dovrà essere prevista la demolizione, si ritiene congrua, ai fini della stima del valore più probabile di mercato, la applicazione del valore pari ad €/mq. 1.000,00 circa. Precisazioni: il valore finale è da intendersi comprensivo dei vizi e difetti eventualmente occulti, questi non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi ricompresi nella stima finale; di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche allo stato non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in relazione a quanto si è potuto acquisire a seguito delle verifiche condotte presso l'UT Comunale.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	229,25	x	1.000,00	=	229.250,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 229.250,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 229.250,00
---	---------------------



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e la comparazione dei prezzi in zona per gli immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della natura stessa della vendita giudiziaria, si stima il bene a corpo e non a misura, tenuto conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù come indicati in atto, cui si fa ampio riferimento, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano, al netto degli interventi di adeguamento edilizio e catastale meglio descritti al precedente punto 8.

Si segnala che la presente stima fa riferimento alla conformità riconducibile all'ultimo stato autorizzato, sia per consistenza, sia per distribuzione interna che esterna del fabbricato, ciò in quanto la SCIA in Sanatoria 276/2025 risulta tutt'ora in corso. E' da escludersi la sanabilità delle tettoie esterne, già indicate nella suddetta Pratica di Sanatoria.

E' inoltre escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di Seveso, agenzie: locali

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villetta a				
	schiera	229,25	0,00	229.250,00	229.250,00
	laterale				
				229.250,00 €	229.250,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I beni sono da considerarsi non comodamente divisibili

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 20.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 208.750,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per

€. 0,00



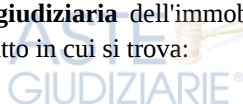
l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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

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

Arrotondamento del valore finale: €.**0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**208.750,00**



data 11/03/2026

il tecnico incaricato

Annalisa Cairo



tecnico incaricato: Annalisa Cairo

Pagina 16 di 16

