# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

## 59/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Alessandro Longobardi

CUSTODE:

avv. Fabrizio Vismara

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/06/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

**Stefano Malusardi**

CF:MLSSFN69D24F704C
con studio in TRIUGGIO (MB) via Monte Barro, 8
telefono: 0392189457
email: stefano.studiomaor@gmail.com
PEC: stefano.malusardi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 59/2026

# LOTTO 1

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

A **appartamento** a SEVESO corso Cardinale Federico Borromeo 36, della superficie commerciale di **84,10** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( *** DATO OSCURATO *** )
Appartamento di due locali più servizi posto al piano primo e secondo (senza ascensore) ubicato in un complesso a corte ristrutturato nel 2000.

L'immobile, della superficie di circa 85mq oltre a terrazzino si trova in centro, in una zona tranquilla, su una strada a traffico locale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2+3, ha un'altezza interna di 2.70.Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 80 sub. 710 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: CORSO CARDINALE FEDERICO BORROMEO n. 12-14 SEVESO, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 12/10/2001 Pratica n. 890374 in atti dal 12/10/2001 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 42857.1/2001)
  Coerenze: da nord in senso orario: con altro appartamento sub.711, con ballatoio comune, con proprietà alla particella 80 e con proprietà alla particella 113.
  il catasto riporta una numerazione civica non aggiornata rispetto all'indirizzo effettivo di ubicazione dell'immobile

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|---|---|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | **84,10 m²** |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | **0,00 m²** |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€. 118.134,00** |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€. 118.134,00** |
| Data di conclusione della relazione: | **08/06/2026** |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto

di affitto tipo 4+4, stipulato il 23/07/2021, con scadenza il 23/07/2029, registrato il 30/07/2021 a Desio ai nn. 21073016193559536 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale ), con l'importo dichiarato di 6000,00.
Mancando circa tre anni al termine del contratto di locazione e considerato che i conduttori stanno regolarmente versando il canone di locazione, si è attribuita una riduzione del valore dell'immobile che coincide all'incirca con le mensilità mancanti fino la termine di validità del contratto.

# 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:* ***Nessuno.***

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 15/10/2025 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 3203 di repertorio, iscritta il 19/12/2025 a Agenzia del Territorio Milano 2 ai nn. 183494/39817, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 50000.
Importo capitale: 39975

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 04/04/2025 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 955 di repertorio, trascritta il 14/05/2025 a Agenzia del Territorio Milano 2 ai nn. 66544/45974, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento

pignoramento, stipulata il 05/02/2026 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1438 di repertorio, trascritta il 27/02/2026 a Agenzia del Territorio Milano 2 ai nn. 25854/17836, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento

pignoramento, stipulata il 27/02/2026 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2416 di repertorio, trascritta il 17/03/2026 a Agenzia del Territorio Milano 2 ai nn. 35771/24815, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

*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: | **€. 1.036,00** |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | **€. 293,00** |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | **€. 461,00** |
| Millesimi condominiali: | **16,199** |

Ulteriori avvertenze:

Le spese insolute, comunicate dall'amministratore di condominio, sono riferite alla data di redazione della perizia e potrebbero subire variazioni alla data della messa in
vendita dell'immobile.
Come precisato nell'art. 63 disp. att. c.c., a partire dal decreto di trasferimento l'aggiudicatario dell'immobile sarà tenuto, in via solidale al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente e, considerando i tempi della procedura esecutiva, gli oneri da versare potrebbero subire delle variazioni ed essere differenti da quelli indicati nella presente perizia.

L'amministratore pro tempore è :

GESTIONE IMMOBILI BRIANZA, via De Gasperi, 10 Mariano Comense - via San Francesco D'assisi, 2 Cantù

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** (dal 30/06/2021), con atto stipulato il 30/06/2021 a firma di Notaio Ubaldo La Porta Milano ai nn. 47409/23468 di repertorio, trascritto il 02/07/2021 a Agenzia del territorio Milano 2 ai nn. 97316/66186

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 04/07/2002 fino al 05/11/2019), con atto stipulato il 04/07/2002 a firma di Notaio Gaetano Gentile ai nn. 86803/7138 di repertorio, trascritto il 08/07/2002 a Agenzia del territorio Milano 2 ai nn. 85973/50055

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 ciascuno, in forza di accettazione di successione (dal 05/11/2019 fino al 30/06/2021), con atto stipulato il 05/11/2019 a firma di Notaio Germano Zinni ai nn. 104777/21941 di repertorio, trascritto il 22/11/2019 a Agenzia del territorio Milano 2 ai nn. 145587/95838

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 239/97** e successive varianti, per lavori di ristrutturazione edilizia, rilasciata il 15/06/1998 con il n. 21738 di protocollo, agibilità del 29/05/2003 con il n. 13116 di protocollo

DIA in variante alla CE 293/1997 prr recupero sottotetti **N. 293/1997 A**, presentata il 07/05/2002 con il n. 28906 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza disimpegno locale bagno piano mansarda (normativa di riferimento: DPR 380/2001)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione CILA in sanatoria (essendo il secondo bagno e collegato direttamente alla camera, secondo il Regolamento di Igiene Regione Lombardia, il disimpegno non è obbligatorio)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- sanzione: €.1.000,00
- pratica edilizia: €.1.500,00

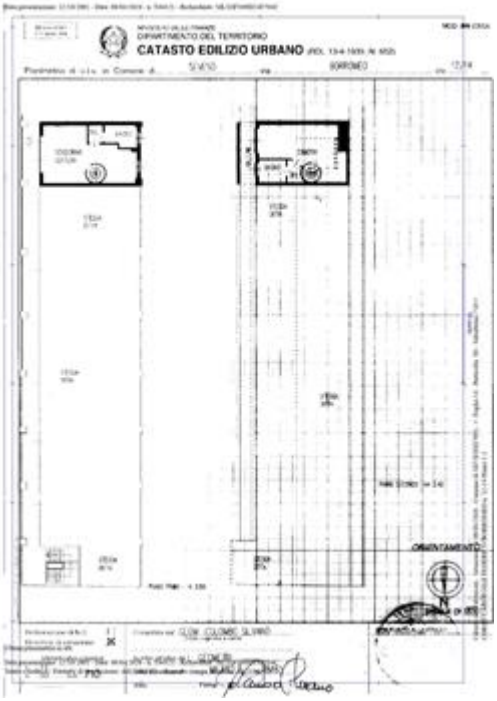
.
Le valutazioni di ordine tecnico e i giudizi di conformità sono stati svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista nello svolgimento della propria attività professionale. Quanto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia migliorative che peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti. Inoltre, si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o a eventuali sanatorie sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; Rimarranno a completo carico dell'Aggiudicatario eventuali non conformità edilizie/urbanistiche/impiantistiche inerenti l'intero edificio/parti condominiali (esempio cubatura, superficie, altezza, distacchi, superficie coperta, allineamenti, impianti, eccetera) e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare oggetto della presente perizia; il valore finale è pertanto da intendersi comprensivo di tali difformità. I costi di regolarizzazione riportati sono indicativi ed esclusi degli oneri fiscali.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la scheda riporta un disimpegno (antibagno) al piano mansarda che non è presente sul posto
Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione nuovo DOCFA e planimetria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- DOCFA e planimetria: €.400,00
- diritti catastali: €.70,00




**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN SEVESO CORSO CARDINALE FEDERICO BORROMEO 36

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SEVESO corso Cardinale Federico Borromeo 36, della superficie commerciale di **84,10** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( *** DATO OSCURATO *** )
Appartamento di due locali più servizi posto al piano primo e secondo (senza ascensore) ubicato in un complesso a corte ristrutturato nel 2000.

L'immobile, della superficie di circa 85mq oltre a terrazzino si trova in centro, in una zona tranquilla, su una strada a traffico locale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2+3, ha un'altezza interna di 2.70.Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 80 sub. 710 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: CORSO CARDINALE FEDERICO BORROMEO n. 12-14 SEVESO, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 12/10/2001 Pratica n. 890374 in atti dal 12/10/2001 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 42857.1/2001)
  Coerenze: da nord in senso orario: con altro appartamento sub.711, con ballatoio comune, con proprietà alla particella 80 e con proprietà alla particella 113.

il catasto riporta una numerazione civica non aggiornata rispetto all'indirizzo effettivo di ubicazione dell'immobile

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.











DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.









SERVIZI

| | |
|---|---|
| negozi al dettaglio | nella media |
| scuola elementare | nella media |

| | |
|---|---|
| scuola media inferiore | nella media |
| supermercato | nella media |

COLLEGAMENTI

| | |
|---|---|
| ferrovia distante 500 mt | nella media |
| superstrada distante 1500 m | nella media |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | |
|---|---|
| esposizione: | nella media |
| panoramicità: | nella media |
| livello di piano: | nella media |
| stato di manutenzione: | nella media |
| luminosità: | nella media |
| qualità degli impianti: | nella media |
| qualità dei servizi: | nella media |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento di due locali più servizi, posto al primo + secondo di un edificio residenziale con tipologia a corte.

L’alloggio ha accesso dal piano primo tramite un ballatoio coperto ed è così costituito:

ingresso su ampio soggiorno con angolo cottura, antibagno e bagno, scala a chiocciola per accesso al piano secondo (mansardato) in cui si trovano un’ampia camera matrimoniale, un bagno e un terrazzino. I locali posti in mansarda sono abitabili ed hanno altezze regolamentari; la porzione di locale con altezza inferiore a m.1,50 è delimitata da una parete e funge da zona ripostiglio.

Vano cantina posto al piano interrato con accesso dal corridoio comune.

Rifiniture:

- pavimenti e rivestimenti bagni e zona cottura in ceramica
- pavimento locale soggiorno e camera in parquet
- infissi in legno con doppi vetri e sistemi oscuranti inpacchettabili
- portoncino d’ingresso blindato
- porte interne in laminato tipo noce tanganika
- pareti e soffitti piano primo rifiniti a gesso, tetto zona mansardata con travi legno a vista

Impianti:

- L’impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale a gas, radiatori in alluminio

- impianto elettrico sottotraccia
- impianto videocitofono
- impianto TV centralizzato

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* finestre ad ante a battente realizzati in legno — nella media

*infissi interni:* porte a battente realizzati in legno tamburato — nella media

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica. bagni e zona cottura — nella media

*pavimentazione interna:* realizzata in parquet. zona notte — nella media

*plafoni:* realizzati in a gesso. piano primo — nella media

*plafoni:* realizzati in legno a vista. mansarda — nella media

*portone di ingresso:* blindato a battente realizzato in legno tamburato — nella media

Delle Strutture:

*scale interne:* scala a chiocciola realizzate in legno — nella media

Degli Impianti:

*citofonico:* videocitofono — nella media

*termico:* caldaia murale autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in rdiatori alluminio — nella media










CLASSE ENERGETICA:

G

[272.,23 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 10804000038016 registrata in data 12/11/2016

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 |
|---|---|---|---|---|---|
| appartamento p1 | 43,00 | x | 100 % | = | 43,00 |
| appartamento p2 | 34,00 | x | 100 % | = | 34,00 |
| porzione ripostiglio non abitabile p2 | 7,00 | x | 50 % | = | 3,50 |
| balcone | 12,00 | x | 30 % | = | 3,60 |
| **Totale:** | **96,00** | | | | **84,10** |

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 22/06/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 401/2021

Descrizione: appartamento della superficie commerciale di 34,00 mq con servizio igienico e disimpegno ubicato al piano terra del nuovo complesso edilizio residenziale a corte con negozi fronte strada ed uffici. Riscaldamento autonomo, caloriferi in alluminio, serramenti in legno., 1

Indirizzo: Via borromeo, 12-14 Seveso, MB

Superfici principali e secondarie: 34

Superfici accessorie:

Prezzo: 47.000,00 pari a 1.382,35 Euro/mq

Valore Ctu: 45.900,00 pari a: 1.350,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 40.000,00 pari a: 1.176,47 Euro/mq

Distanza: 6.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/11/2017

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 180/2013

Descrizione: A - Villetta mq. 94,90, porzione semindipendente di immobile parzialmente ristrutturato, soggiorno/cottura piano terra, bagno e camera piano 1° e cantina piano interrato, con accesso dal soggiorno.B - Villetta mq. 273,40, porzione semindipendente di immobile in cattivo stato, ampio soggiorno, cucina e bagno piano terra, ampio disimpegno e 6 camere piano 1°, solaio collegato da scala interna e cantinetta piano interrato.C - Laboratorio mq. 35, piano terra, porzione semindipendente di immobile in cattivo stato, unico vano con ingresso pedonale dal cortile.D - Magazzino mq. 240, piano terra e 1°, porzione semindipendente di immobile in buono stato in fase di ristrutturazione parzialmente conclusa. Mancano serramenti, impianti e pavimenti. Le scale sono montate solo sul lato esterno., 1

Indirizzo: Via Cascina Farga, 10 Seveso, MB

Superfici principali e secondarie: 94

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 1.170,21 Euro/mq

Valore Ctu: 426.590,00 pari a: 4.538,19 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 135.000,00 pari a: 1.436,17 Euro/mq

Distanza: 142.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/10/2016

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 171/2013
Descrizione: Appartamento di mq. 118, piano terra, tre locali più servizi, cantina e box., 2
Indirizzo: Via San Carlo, 9/C Seveso, MB
Superfici principali e secondarie: 118
Superfici accessorie:
Prezzo: 141.000,00 pari a 1.194,92 Euro/mq
Valore Ctu: 106.000,00 pari a: 898,31 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 106.000,00 pari a: 898,31 Euro/mq
Distanza: 74.00 m
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 18/03/2022
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 426/2020
Descrizione: appartamento mq. 61,60, secondo piano, vani 3,5, 1
Indirizzo: Via San Carlo, 19 Seveso, MB
Superfici accessorie:
Prezzo: 51.500,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 71.170,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 60.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 112.00 m
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: VALSECCHI IMMOBILIARE MEDA (inserzione su Immobiliare.it)
Descrizione: appartamento di tre locali più servizi piano primo e secondo (stesso complesso residenziale) con box
Indirizzo: corso Cardinal Borromeo, 36
Superfici principali e secondarie: 120
Superfici accessorie:
Prezzo: 215.000,00 pari a 1.791,67 Euro/mq
Distanza: 0.00 m

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del bene è stata effettuata nello stato di fatto e diritto in cui l’immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura gravanti sull'unità immobiliare, derivanti da titoli di proprietà e possesso.

Il valore è stato determinato per confronto delle caratteristiche ritenute peculiari per le unità oggetto di perizia rispetto agli immobili comparabili, selezionati rispetto ai criteri sopra indicati.

Il prezzo medio è desunto considerando altresì le opportune riduzioni per gli eventuali interventi di ristrutturazione e/o adeguamento ipotizzabili anche se non specificati altrove e separatamente. Si precisa che la superficie commerciale indicata è stata determinata attraverso la consultazione delle planimetrie disponibili e le verifiche a campione eseguite sul posto; la determinazione delle superfici esposta deve considerarsi strumentale alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare che, pur essendo, come consuetudine, ottenuto dal prodotto tra una superficie lorda commerciale e un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta espresso, un valore "a corpo".

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni si è utilizzato il criterio di stima per comparazione, ricercando nel mercato locale beni aventi analoghe caratteristiche dimensionali, tipologiche e qualitative.

I dati comparativi sono stati desunti :

- Dagli immobili ritenuti comparabili e venduti all'asta nelle vicinanze (adeguandone i costi rispetto alla data di aggiudicazione)
- dalle compravendite recentemente avvenute sul territorio comunale,
- dagli annunci immobiliari attualmente pubblicati,
- dai listini e dalle banche dati di riferimento (OMI e FIMAA Milano 2° semestre 2025).

Il valore è stato determinato per confronto delle caratteristiche ritenute peculiari per le unità oggetto di perizia rispetto agli immobili comparabili, selezionati rispetto ai criteri sopra indicati.

Sono inoltre state acquisite informazioni dalle agenzie immobiliari in merito ai prezzi di alcuni immobili recentemente compravenduti nella zona e dei valori richiesti per gli immobili attualmente in vendita.

Si sono rilevati alcuni dati statistici dall'agenzia VALSECCHI di Meda, che sta promuovendo la vendita di un appartamento nello stesso edificio in cui è ubicato il bene oggetto di perizia.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle parti comuni e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla

verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

Per quanto la funzionalità degli impianti installati, si è riportato quanto si è potuto verificare al momento del sopralluogo, non disponendo la possibilità di effettuare collaudi o indagini più approfondite sulla loro efficienza e/o rispondenza alle normative vigenti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Valore superficie principale: | 84,10 | x | 1.600,00 | = | **134.560,00** |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 134.560,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 134.560,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione del bene è stata adottato il criterio comparativo monoparametrico in base al prezzo medio degli immobili ritenuti comparabili per caratteristiche, ubicazione e stato di conservazione.

Il prezzo finale è ricavato sulla superficie commerciale degli immobili al lordo delle murature, con applicazione di coefficienti di riduzione per i beni accessori.

Per la valutazione dei prezzi monoparametrici sono state prese informazioni dirette da alcune agenzie immobiliari che stanno promuovendo la vendita di immobili ubicati nelle zone limitrofe, aventi caratteristiche simili al bene oggetto di perizia.

Oltre ai dati ricavati dalle ultime aggiudicazioni all’asta e compravendite di immobili comparabili ubicati nelle zone limitrofe del comune di Seveso, si sono presi in considerazione alcune proprietà in vendita con caratteristiche simili al bene oggetto di perizia; in particolare si è comparato l'immobile a un appartamento in vendita ubicato nello stesso complesso e anch'esso posto al piano secondo+mansarda.

Sono state effettuate interviste presso le agenzie immobiliari per verificare le trattative in corso sugli immobili identificati come comparabili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano 2, ufficio tecnico di Seveso, agenzie: Immobiliare Valsecchi, via indipendenza Meda, osservatori del mercato immobiliare OMI - FIMAA Milano secondo semestre 2025

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|---|---|---|---|---|---|
| A | appartamento | 84,10 | 0,00 | 134.560,00 | 134.560,00 |
| | | | | **134.560,00 €** | **134.560,00 €** |

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 13.456,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.970,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 118.134,00**

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

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

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 118.134,00**

data 08/06/2026

il tecnico incaricato
Stefano Malusardi