



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

310/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA CATERINA GIOVANETTI

CUSTODE:

DOTT.SSA STEFANIA ALETTO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/11/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ING. SALVATORE CORREALE

CF:CRRSVT64L10F839U

con studio in MONZA (MB) VIA TICINO 30

telefono: 0399140777

email: ctuingcorreale@gmail.com

PEC: salvatore.correale@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 310/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A porzione di villa bifamiliare (edificio B) a PADERNO DUGNANO VIA CESARE LOMBROSO 8, della superficie commerciale di **249,60** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di procedura è una porzione di villa bifamiliare edificata nel 1992 (prat. edilizia n. 207/92 e successive varianti - edificio "B") presso una zona periferica del Comune di Paderno Dugnano con zone limitrofe a forte prevalenza industriale. La porzione di villa bifamiliare oggetto di stima è quella situata alla sinistra ed è circondata sui lati nord-ovest da un cortile completamente pavimentato.

Gli accessi carraio e pedonale si trovano sulla Via Cesare Lombroso. I confini della proprietà sono delimitati sul fronte strada da un muretto con recinzione metallica, mentre il confine ad est è delimitato da una rete metallica.

La villa si eleva su due piani fuori terra (con sottotetto recuperato e abitabile) e un piano interrato adibito a cantina ed autorimessa (subalterno 2).

Il piano terra accessibile da un porticato è composto da una zona giorno con ingresso su soggiorno (dotato di camino), sala da pranzo, cucina e bagno. Una scala interna conduce alla zona notte ubicata nel piano sottotetto costituito da un disimpegno, due camere, due bagni e una cabina armadio. La camera con esposizione ad est è dotata di un balcone.

Il piano interrato è costituito da locali cantina e un'autorimessa (accatastata con un proprio subalterno). Al piano interrato sono state apportate delle modifiche sulla destinazione d'uso in quanto sono presenti un disimpegno, una camera da letto e un bagno. Esternamente sono presenti una veranda chiusa e un pergolato per il ricovero delle automobili entrambe non assentite presso l'ufficio tecnico di Paderno Dugnano.

Le pareti interne sono intonacate a civile, i pavimenti dei locali al piano terra e sottotetto sono rivestiti in parquet con zoccolino in legno, tranne quello del piano interrato; gli infissi esterni sono in legno doppio vetro con sistema di oscuramento dotato di persiane; gli infissi interni sono in legno.

Il sistema di riscaldamento è costituito da una caldaia marchio Pirinfarina (Curit: YV60611697339803) ubicata esternamente al piano terra e termosifoni in ghisa. L'abitazione è inoltre dotata di camino in soggiorno, stufa al piano interrato e pompe di calore. Si precisa che in sede di sopralluogo non è stato possibile verificare il corretto funzionamento di tutta la parte impiantistica comprensiva anche di allarme, videocitofono, impianto fotovoltaico installato sulla copertura (presentata pratica edilizia nel 2012), ecc...

Dalle ricerche effettuate presso il CEER (Catasto Energetico Edifici Regionale) della Regione Lombardia è presente un Attestato di Prestazione Energetica n. 15166000773/23 registrato il 21/07/2023.

Completa la proprietà un box al piano interrato e un giardino di pertinenza dell'unità immobiliare.

Ai soli fini di precisione peritale si segnala la presenza di infiltrazioni ed umidità localizzate in diverse parti dell'abitazione e il malfunzionamento della caldaia e delle tapparelle elettriche delle velux nel sottotetto. Per tutte queste problematiche è stata stimata una decurtazione del 10% sul valore di mercato del fabbricato.

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



- foglio 20 particella 335 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 4, consistenza 8 vani, rendita 785,01 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE LOMBROSO snc, piano: S1 - T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ALTRI ATTI del 23/07/2024 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MONZA Sede MONZA (MI) Repertorio n. 1623 - SENTENZA Voltura n. 53898.1/2025 - Pratica n. MI0303282 in atti dal 02/05/2025
Coerenze: (da nord in senso orario) della villetta comprensiva del vano ad uso autorimessa e dell'area annessa in un sol corpo: proprietà al mappale 64, proprietà al mappale 71, villino e area al mappale 334 sub. 1, Via C. Lombroso.
- foglio 20 particella 335 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 41 mq, rendita 88,93 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE LOMBROSO snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ALTRI ATTI del 23/07/2024 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MONZA Sede MONZA (MI) Repertorio n. 1623 - SENTENZA Voltura n. 53898.1/2025 - Pratica n. MI0303282 in atti dal 02/05/2025

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	249,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 384.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 384.000,00
Data di conclusione della relazione:	05/11/2025

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: *Nessuno.*



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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 19/06/2008 a firma di notaio Dott.ssa MARICONDA Ezilda ai nn. 14682/6252 di repertorio, iscritta il 25/06/2008 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 81652/20536, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 593.000,00 €.

Importo capitale: 350.000,00 €.

Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/05/2003 a firma di notaio Dott. CHIANTINI SIMONE ai nn. 2766 di repertorio, iscritta il 04/06/2003 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 84684/16370, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 600.000,00 €.

Importo capitale: 300.000,00 €.

Durata ipoteca: 10 anni.

Comunicazione n. 30337 del 31/10/2008 di estinzione totale dell'obbligazione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 15/09/2023 a firma di UNEP - Tribunale di Monza ai nn. 12579 di repertorio, trascritta il 27/11/2023 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 160030/112002, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario del Tribunale di Monza.

- ANNOTAZIONE presentata il 21/12/2023 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 21105 Registro generale n. 174058 Tipo di atto: 0722 - PROPOSIZIONE RICORSO AL TRIBUNALE

- ANNOTAZIONE presentata il 04/04/2024 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 4753 Registro generale n. 43356 Tipo di atto: 0711 - DECRETO ESECUTIVO DEL TRIBUNALE

pignoramento, stipulata il 30/06/2025 ai nn. 5769 di repertorio, trascritta il 03/07/2025 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 98988/66074, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario del Tribunale di Monza

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, in forza di atto di compravendita (dal 19/07/1994), con atto stipulato il 19/07/1994 a firma di Notaio Dott. MORETTI Luisa ai nn. 56454 di repertorio, trascritto il 06/08/1994 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 73273/45853

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 05/12/1991 fino al 19/07/1994), con atto stipulato il 05/12/1991 a firma di Notaio Dott. FRANCHINI G. ai nn. 30392/6502 di repertorio, trascritto il 27/12/1991 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 102031/74284

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 25/07/2023 fino al 29/04/2025), con atto stipulato il 25/07/2023 a firma di Notaio Dott. CAMBRI Luigi ai nn. 144644/9332 di repertorio, trascritto il 26/07/2023 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 106688/75167.

- ANNOTAZIONE n. 6164 del 29/04/2025 (RISOLUZIONE)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **207/1992**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di villa bifamiliare (edificio B), presentata il 27/07/1992 con il n. 3415 di protocollo, rilasciata il 01/02/1993, agibilità del 16/02/1995 con il n. 21063/93 di protocollo

CIA N. **120/2012** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di impianto fotovoltaico complanare alla falda - parzialmente integrato, presentata il 18/06/2012

Concessione edilizia N. **14/1998**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento rampa, accesso box e ampliamento box interrati, presentata il 12/01/1998, rilasciata il 19/04/1999 con il n. 15672/99 di protocollo

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **334/1995**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento di abitazione mansarda ad uso residenziale, presentata il 31/03/1995 con il n. 10563 di protocollo, rilasciata il 27/02/1997 con il n. 6315 di protocollo, agibilità del 26/11/1997 con il n. 23812 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 12 del 10/04/2025 (approvazione variante Piano delle Regole), l'immobile ricade in zona ambiti residenziali di recente formazione.

Articolo 27 - Ambiti residenziali di recente formazione

1. Negli ambiti del territorio urbano così classificati non sono ammesse le seguenti funzioni:

- funzione produttiva usi P1_P, P2



- funzione commerciale usi T2, T3, T1
- funzione logistica usi L1
- funzione agricola tutti gli usi

Non è ammesso l'insediamento di attività insalubri di prima classe.

2. Fermo restando il rispetto dei parametri edilizi definiti al successivo comma 3, l'edificabilità in tali ambiti è regolata dalle disposizioni di cui all'articolo 21 delle presenti Norme di attuazione.

3. Negli ambiti del territorio urbano così classificati la realizzazione degli interventi è soggetta al rispetto dei seguenti parametri:

- altezza massima degli edifici: 14,0 m per un numero massimo di 4 piani abitabili fuori terra;
- rapporto di copertura IC massimo: 50%
- superficie di permeabilità: 30%

sono fatti salvi altezze e indici maggiori ove esistenti

4. Altezze maggiori, comunque entro il limite massimo di 23 m., possono essere raggiunte solo mediante specifici piani attuativi che dimostrino la compatibilità degli interventi in relazione alla rete viaria e alle aree a parcheggio e più in generale al sistema dei sovra e sotto-servizi.

5. Distanze diverse tra gli edifici possono essere raggiunte solo mediante piani attuativi.

Articolo 21 Disciplina dell'edificabilità per gli ambiti non interessati da pianificazione urbanistica attuativa o ad obbligo di convenzionamento

1. Per tutti gli interventi non subordinati alla pianificazione urbanistica attuativa e con le eccezioni espressamente indicate nei successivi articoli, viene attribuito un unico indice di utilizzazione fondiaria base pari a 0,35 mq/mq ad esclusione che per le aree interessate da vincolo di inedificabilità assoluta come risultante dalla vigente disciplina. Sono esclusi dalla presente disposizione gli ambiti a funzione produttiva, gli ambiti di antica formazione, cascine ed edifici di interesse storico/ambientale e gli ambiti agricoli.

2. L'indice di edificabilità fondiaria base di cui al precedente comma 1 può essere incrementato in funzione:

- del trasferimento di edificabilità in applicazione dell'indice di edificabilità per misure di compensazione urbanistica sulle aree interessate dalle previsioni del Piano dei Servizi;
- dell'applicazione delle misure di incentivazione indicate per ciascun ambito qualora previste.

L'applicazione degli incrementi sopra citati è sottoposta alla presentazione di permesso di costruire convenzionato, come previsto dall'art.14 comma 3 delle presenti Norme di attuazione.

3. Valgono le disposizioni di cui al comma 5 dell'articolo 5 delle presenti Norme di attuazione relative alla possibilità di monetizzazione.

4. Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica, compresa la demolizione e ricostruzione totale, che interessino una SL maggiore di 1.000 mq si attuano tramite Permesso di Costruire Convenzionato o Piano Attuativo dove prescritto nelle presenti Norme. Allo stesso modo tutti gli interventi di ristrutturazione che prevedano la demolizione di edifici esistenti con successiva ricostruzione anche fuori sagoma e che comportino la cessione di aree a favore del comune e/o eventuali monetizzazioni e/o eventuale realizzazione di opere pubbliche si attuano tramite Permesso di Costruire Convenzionato o Piano attuativo.

5. Sono sempre fatte salve le SL esistenti, regolarmente assentite e per le rispettive destinazioni d'uso, anche in caso di ristrutturazione edilizia che preveda la demolizione di edifici esistenti e la successiva ricostruzione anche con sagoma diversa. In questo caso, qualora l'indice generi una SL inferiore a quella già realizzata, essa è compresa nella SL esistente.

6. L'indice di utilizzazione fondiaria base di cui al precedente comma 1 può essere incrementato anche mediante trasferimento volumetrico diretto, di cui all'articolo 3 punto 19.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

in sede di sopralluogo ed in seguito a raffronto con lo stato assentito sono state individuate le seguenti difformità:

- al piano terra: esternamente è stata realizzata una veranda chiusa con vetrate della superficie di circa 29 mq per la quale non sono state reperite pratiche edilizie/condoni. La sanatoria di questa veranda risulta di difficile applicazione poiché non sono rispettate le distanze dal confine. Inoltre il cortile risulta completamente pavimentato e non sono i rispettati il rapporto di copertura (deve essere pari al 50%) e la superficie drenante. E altresì presente una tettoia adiacente il muro di confine nord/ovest realizzata in legno che funge da ricovero auto, anch'essa non sanabile.

- al piano interrato: il piano interrato è assentito come locali cantina e lavanderia oltre ad un box (individuato da un suo subalterno). Attualmente una porzione dell'interrato viene utilizzata come taverna con sala, camera da letto e bagno. I locali sono riscaldati da una stufa a legna e termosifoni, quindi allo stato di fatto non a norma con quanto stabilito dall'art .24 24 comma 3 bis della Legge Regionale 24/2006 che vieta di climatizzare nelle abitazioni i locali cantina, ripostigli, box, scale e depositi. Risulta inoltre realizzato un tramezzo che disimpegna la sala dai locali cantina/lavanderia e una porta di collegamento tra due locali cantina.

Si segnala inoltre che la superficie assentita nella pratica edilizia n. 14/1998 per l'ampliamento dei box interrati è superiore di circa 22 mq rispetto allo stato di fatto.

Ai soli fini di conoscenza, per la porzione di cantina con altezza superiore a 2,40 m che attualmente viene utilizzata con permanenza di persone (l'altezza interna dei locali destinati alla permanenza di persone non può essere inferiore a 2,40 m) può essere presentata una pratica per il recupero del piano interrato usufruendo della Legge Regionale 10 marzo 2017 n. 7 recante "Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti". Il recupero può avvenire con opere (titolo edilizio adeguato) o senza opere (preventiva comunicazione ai sensi dell'art. 52 della L.R. 12/2005), non è soggetto all'adozione o approvazione di piani attuativi o permessi di costruire convenzionati e non è qualificato come nuova costruzione; rispetto delle prescrizioni igienico-sanitarie vigenti (il rispetto dei rapporti aeroilluminanti può essere ottenuto con opere edilizie o con installazione di impianti e attrezzature tecnologiche); l'altezza interna dei locali destinati alla permanenza di persone non può essere inferiore a 2,40 m; il recupero di locali seminterrati con superficie lorda di pavimento fino a 200 mq, per uso residenziale, e fino a 100 mq, per altri usi, se pertinenza di unità immobiliare collegata direttamente ad essi, è esente dalla quota di contributo relativa al costo di costruzione, di cui all'art. 16 c. 3 del DPR 380/2001; (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- per la regolarizzazione dell'esterno, considerato che devono essere rispettati sia gli indici di superficie filtrante e sia le distanze del fabbricato dai confini, si ritiene che tutte le superfetazioni edilizie non assentite quali veranda chiusa, lastricato esterno, solaio sul quale poggia il barbecue e la pensilina in legno per il ricovero delle auto vengano demolite e si ripristini lo stato dei luoghi così come assentito.

- per la regolarizzazione del piano interrato, essendo che l'ampliamento del box risulta inferiore rispetto a quanto realizzato, sarà necessario presentare una pratica in sanatoria per la corretta rappresentazione grafica del piano interrato.

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

Costi di regolarizzazione:

- Stima costi di ripristino giardino (demolizione veranda chiusa, pavimentazione esterna, porzione di solaio sopra la rampa del box con barbecue, pensilina ricovero automobili e ripristino giardino a verde): €18.000,00
- Stima costo tecnico pratica sanatoria piano interrato: €2.500,00
- Stima costi tecnici DL e sicurezza: €2.000,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: errata rappresentazione del piano terra (presenza di una tettoia) e del piano interrato ove sono state fatte delle modifiche come la realizzazione di un disimpegno tra sala e lavanderia/cantina.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: affidamento ad un tecnico abilitato di presentazione della pratica DOCFA con causale "errata rappresentazione grafica"

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

Costi di regolarizzazione:

- Stima costo tecnico DOCFA: €.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN PADERNO DUGNANO VIA CESARE LOMBROSO 8

PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE (EDIFICIO B)

DI CUI AL PUNTO A

porzione di villa bifamiliare (edificio B) a PADERNO DUGNANO VIA CESARE LOMBROSO 8, della superficie commerciale di **249,60** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di procedura è una porzione di villa bifamiliare edificata nel 1992 (prat. edilizia n. 207/92 e successive varianti - edificio "B") presso una zona periferica del Comune di Paderno Dugnano con zone limitrofe a forte prevalenza industriale. La porzione di villa bifamiliare oggetto di stima è quella situata alla sinistra ed è circondata sui lati nord-ovest da un cortile completamente pavimentato.

Gli accessi carraio e pedonale si trovano sulla Via Cesare Lombroso. I confini della proprietà sono delimitati sul fronte strada da un muretto con recinzione metallica, mentre il confine ad est è delimitato da una rete metallica.

La villa si eleva su due piani fuori terra (con sottotetto recuperato e abitabile) e un piano interrato adibito a cantina ed autorimessa (subalterno 2).

Il piano terra accessibile da un porticato è composto da una zona giorno con ingresso su soggiorno (dotato di camino), sala da pranzo, cucina e bagno. Una scala interna conduce alla zona notte ubicata nel piano sottotetto costituito da un disimpegno, due camere, due bagni e una cabina armadio. La camera con esposizione ad est è dotata di un balcone.

Il piano interrato è costituito da locali cantina e un'autorimessa (accatastata con un proprio subalterno). Al piano interrato sono state apportate delle modifiche sulla destinazione d'uso in quanto sono presenti un disimpegno, una camera da letto e un bagno. Esternamente sono presenti una veranda chiusa e un pergolato per il ricovero delle automobili entrambe non assentite presso l'ufficio tecnico di Paderno Dugnano.

Le pareti interne sono intonacate a civile, i pavimenti dei locali al piano terra e sottotetto sono rivestiti in parquet con zoccolino in legno, tranne quello del piano interrato; gli infissi esterni sono in legno doppio vetro con sistema di oscuramento dotato di persiane; gli infissi interni sono in legno.

Il sistema di riscaldamento è costituito da una caldaia marchio Pirinfarina (Curit: YV60611697339803) ubicata esternamente al piano terra e termosifoni in ghisa. L'abitazione è



inoltre dotata di camino in soggiorno, stufa al piano interrato e pompe di calore. Si precisa che in sede di sopralluogo non è stato possibile verificare il corretto funzionamento di tutta la parte impiantistica comprensiva anche di allarme, videocitofono, impianto fotovoltaico installato sulla copertura (presentata pratica edilizia nel 2012), ecc...

Dalle ricerche effettuate presso il CEER (Catasto Energetico Edifici Regionale) della Regione Lombardia è presente un Attestato di Prestazione Energetica n. 15166000773/23 registrato il 21/07/2023.

Completa la proprietà un box al piano interrato e un giardino di pertinenza dell'unità immobiliare.

Ai soli fini di precisione peritale si segnala la presenza di infiltrazioni ed umidità localizzate in diverse parti dell'abitazione e il malfunzionamento della caldaia e delle tapparelle elettriche delle velux nel sottotetto. Per tutte queste problematiche è stata stimata una decurtazione del 10% sul valore di mercato del fabbricato.

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

- foglio 20 particella 335 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 4, consistenza 8 vani, rendita 785,01 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE LOMBROSO snc, piano: S1 - T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ALTRI ATTI del 23/07/2024 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MONZA Sede MONZA (MI) Repertorio n. 1623 - SENTENZA Voltura n. 53898.1/2025 - Pratica n. MI0303282 in atti dal 02/05/2025
Coerenze: (da nord in senso orario) della villetta comprensiva del vano ad uso autorimessa e dell'area annessa in un sol corpo: proprietà al mappale 64, proprietà al mappale 71, villino e area al mappale 334 sub. 1, Via C. Lombroso.
- foglio 20 particella 335 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 41 mq, rendita 88,93 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE LOMBROSO snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ALTRI ATTI del 23/07/2024 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MONZA Sede MONZA (MI) Repertorio n. 1623 - SENTENZA Voltura n. 53898.1/2025 - Pratica n. MI0303282 in atti dal 02/05/2025

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.



Villa bifamiliare - Edificio B



PT - Soggiorno





PT - Cucina



P1 - Camera



P1 - Bagno



PS - Box

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Milano (14,7 km) | Monza (13,3 km) |). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI



ferrovia distante Stazione di Paderno D. (1,8 km)	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante bus 165 (240 m)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante Linate (25,9 km) Malpensa (57,1 km)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:		
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : carraio realizzato in metallo con apertura automatica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : anta singola/doppia a battente realizzati in legno con doppio vetro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : velux (sottotetto) realizzati in legno con tapparelle elettriche (non funzionanti)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in parquet	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>antifurto</i> : conformità: non rilevabile	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico</i> : conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : autonomo con alimentazione in caldaia i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: non rilevabile	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CLASSE ENERGETICA:



[92,46 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 15166000773/23 registrata in data 21/07/2023

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PT - Cucina	14,60	x	100 %	=	14,60
PT - Sala da pranzo	18,00	x	100 %	=	18,00
PT - Soggiorno	46,00	x	100 %	=	46,00
PT - Bagno	5,90	x	100 %	=	5,90



PT - Disimpegno	3,50	x	100 %	=	3,50
PT - Portico	13,00	x	30 %	=	3,90
PT - Balcone	4,40	x	25 %	=	1,10
PT - Scala	5,50	x	100 %	=	5,50
P1 - Scala	22,20	x	100 %	=	22,20
P1 - Bagno	14,00	x	100 %	=	14,00
P1 - Camera	18,57	x	100 %	=	18,57
P1 - Bagno	10,50	x	100 %	=	10,50
P1 - Ripostiglio (cabina armadio)	9,60	x	100 %	=	9,60
P1 - Disimpegno	4,30	x	100 %	=	4,30
P1 - Balcone	4,60	x	25 %	=	1,15
S1 - Lavanderia	6,30	x	50 %	=	3,15
S1 - Cantina	5,70	x	50 %	=	2,85
S1 - Cantina	61,86	x	50 %	=	30,93
S1 - Box	46,00	x	50 %	=	23,00
Giardino	217,00	x	5 %	=	10,85
Totale:	531,53				249,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/10/2025

Fonte di informazione: Studio Immobiliare Mascheroni

Descrizione: villetta libera su tre lati, attualmente composta da: piano terra, piano primo, piano sottotetto e piano semi- interrato.

Indirizzo: via Monte Cimone, Cassina Amata - Paderno Dugnano

Superfici principali e secondarie: 155

Superfici accessorie:

Prezzo: 350.000,00 pari a 2.258,06 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare



Data contratto/rilevazione: 25/10/2025

Fonte di informazione: Gabetti Franchising Paderno Dugnano

Descrizione: Villa con n. 2 accessi pedonali oltre a cancello carrabile per il piano seminterrato.

Indirizzo: Via San Giovanni Bosco n. 20

Superfici principali e secondarie: 219

Superfici accessorie:

Prezzo: 348.000,00 pari a 1.589,04 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La metodologia di calcolo applicata è conforme agli Standard Internazionali (IVS) e prevede per la stima del valore degli immobili oggetto della procedura - definiti genericamente subject - l'individuazione del segmento di mercato e quindi di immobili comparabili a quelli in esame.

Il processo di segmentazione comporta una analogia comparativa in ragione della quale è opportuno stabilire per il subject: la localizzazione ovvero la posizione delle unità immobiliari nello spazio geografico; la destinazione d'uso degli immobili; la tipologia immobiliare; la tipologia edilizia; la forma di mercato. La superficie convenzionale scelta è la superficie esterna lorda (SEL), ovvero la consistenza che considera la parte lorda delle unità immobiliari (muri di tamponamento inclusi e partizioni interne al 50%). I rapporti mercantili definiti sono quelli della norma ex UNI 10750.

Nella stima del valore di mercato della porzione di villa bifamiliare oggetto della procedura non sono state considerate le consistenze di tutti gli elementi abusivi e non sanabili quali la veranda coperta ed il pergolato esterno per il ricovero delle auto. Per queste strutture sono state computate le opere di demolizione che dovranno prevedere anche la rimozione di parte della pavimentazione del giardino per il ripristino della superficie drenante e di una porzione di solaio a copertura della rampa di accesso al box, sopra la quale è stata allestita una zona barbecue.

Ulteriori informazioni:

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; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione non rilevabili dal perito estimatore.

Si informa che non sono state inserite le osservazioni legate alle vendite all'asta di beni simili inseriti nella zona dell'immobile oggetto di pignoramento (categoria catastale A/7) in quanto il motore di ricerca non ha trovato immobili.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	350.000,00	348.000,00
Consistenza	249,60	155,00	219,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	2.258,06	1.589,04
Stato di manutenzione interno (0=mediocre - 1=discreto - 2=buono - 3=ottimo)	2,00	2,00	1,00
Stato di manutenzione esterno (0=mediocre - 1=discreto - 2=buono - 3=ottimo)	1,00	2,00	1,00



Box (0=no - 1=singolo - 2=doppio)	2,00	2,00	2,00
Bagni (1= uno - 2=due - 3=tre o più)	3,00	3,00	3,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.589,04	1.589,04
Stato di manutenzione interno (0=mediocre - 1=discreto - 2=buono - 3=ottimo)		32.000,00	32.000,00
Stato di manutenzione esterno (0=mediocre - 1=discreto - 2=buono - 3=ottimo)	7 %	24.500,00	24.360,00
Box (0=no - 1=singolo - 2=doppio)		15.000,00	15.000,00
Bagni (1= uno - 2=due - 3=tre o più)		7.000,00	7.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		350.000,00	348.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		150.323,29	48.624,66
Stato di manutenzione interno (0=mediocre - 1=discreto - 2=buono - 3=ottimo)		0,00	32.000,00
Stato di manutenzione esterno (0=mediocre - 1=discreto - 2=buono - 3=ottimo)		-24.500,00	0,00
Box (0=no - 1=singolo - 2=doppio)		0,00	0,00
Bagni (1= uno - 2=due - 3=tre o più)		0,00	0,00



Prezzo corretto	475.823,29	428.624,66
------------------------	-------------------	-------------------

Valore corpo (media dei prezzi corretti):			452.223,97
Divergenza:	9,92%	<	%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	249,60	x	1.811,79	=	452.222,78
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtamento per problematiche di umidità/muffe e ulteriori (malfunzionamento della caldaia e delle tapparelle e delle tapparelle elettriche velux sottotetto)	-45.222,28
arrotondamento per difetto del valore di mercato	-0,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 407.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 407.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Paderno Dugnano, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, ed inoltre: Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	porzione di villa	249,60	0,00	407.000,00	407.000,00



bifamiliare (edificio B)			
		407.000,00 €	407.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 23.000,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 384.000,00**

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: **€. 384.000,00**

data 05/11/2025

il tecnico incaricato
 ING. SALVATORE CORREALE

