



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 243/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott.ssa Giulia Caliarì

CUSTODE:  
Avv. Rosa Alba Nunziata

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/01/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Ing. Giorgio Radaelli**

CF: RDLGRG73L02F133B  
con studio in USMATE VELATE (MB) via Venezia 8  
telefono: 039672027  
fax: 0398942596  
email: [ing.radaelli@gmail.com](mailto:ing.radaelli@gmail.com)  
PEC: [giorgio.radaelli@ingpec.eu](mailto:giorgio.radaelli@ingpec.eu)

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 243/2025

# LOTTO 1

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

**A** villetta a schiera centrale a BURAGO DI MOLGORA Via Martin Luther King 2/6, della superficie commerciale di **126,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile risulta così composto: al Piano Terra: soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, giardino, box; al Piano Primo, collegato da scala interna: disimpegno, n.3 camere, bagno, n.2 balconi.

L'altezza interna è di mt 2,90 circa per l'abitazione a piano terra e primo, mt 3,20 circa per il box.

Il bene è posto al piano terra e primo di un complesso edilizio di villette a schiera ed è esposto su due lati (sudest e nordovest).

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 485 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 451,90 Euro, indirizzo catastale: VIA MARTIN LUTHER KING n.2/6, piano: T-1
- foglio 3 particella 485 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 27,53 Euro, indirizzo catastale: VIA MARTIN LUTHER KING N.2/6, piano: T  
Coerenze: I beni confinano a corpo con: mappale 479, unità immobiliare di cui al mappale 486, via Martin Luther King, unità immobiliare di cui al mappale 484 e mappale 479 a chiudere. Salvo errori e come meglio in fatto.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>126,10 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 189.590,21</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 189.590,21</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>29/01/2026</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli, usi civici, usucapione, ecc. non trascritti presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportati espressamente nel certificato notarile e/o nell'ultimo atto di provenienza. Compete all'immobile in oggetto la proporzionale quota di proprietà delle parti e spazi comuni dello stabile come per Legge e art. 1117 C.C.e, se presente, Regolamento di Condominio.

##### **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**, iscritta il 09/08/2016 a Milano2 ai nn. 96760/18503, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: Euro 358.000,00

ipoteca **legale**, iscritta il 10/02/2022 a Milano2 ai nn. 16028/2981, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: Euro 57.447,76

ipoteca **legale**, iscritta il 11/03/2022 a Milano2 ai nn. 32707/6152, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: Euro 458.914,62

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 20/05/2025 a firma di U.G.Monza ai nn. 4328 di repertorio, trascritta il 16/06/2025 a Milano2 ai nn. 84585/58384, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>13,396</b>

Ulteriori avvertenze:

L'Aggiudicatario sarà tenuto a rimborsare quota delle spese condominiali insolute nei termini di Legge ed è tenuto ad informarsi presso l'amministrazione di Condominio in merito all'uso delle parti comuni e al rispetto del Regolamento Condominiale.

**ATTENZIONE: SI INDICANO VALORI A 0,00 IN QUANTO NONOSTANTE NUMEROSI SOLLECITI NON E' STATO FORNITO NESSUN DATO DA PARTE DELL'AMMINISTRATORE IN MERITO AL CONDOMINIO (l'indicazione 0,00 è da intendersi come "non determinabile in sede di perizia").**

**AMMINISTRATORE SEGNALATO ALL'ESTERNO DEL FABBRICATO:**

GEOM. RONCHI GUIDO - via S.Maria Molgora 7 - Burago di Molgora. tel.039-6084449 - guido.ronchi@virgilio.it

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/08/2016), con atto stipulato il 01/08/2016 a firma di Notaio Giuseppe Ottavio Mannella ai nn. 671/592 di repertorio, trascritto il 09/08/2016 a Milano2 ai nn. 96759/62018.

Si segnala preliminare di compravendita in autentica in data 01/07/2013 al n. 54190/28523 di rep. Notaio Dr. Fabrizio Santosuosso trascritto a Milano2 ai nn.66747/45699 il 12/07/2013. Si richiamano interamente tutti i patti, clausole, condizioni, diritti, servitù, vincoli, ecc. riportati negli atti notarili, tra cui (elenco parziale): "Ai beni predetti compete secondo quanto risulta dai titoli di provenienza oltre citati, la caratura condominiale di millesimi 13,396 sulle parti comuni dell'edificio indicate nell'articolo 1117 del codice civile e, in particolare, su: a) i mappali 503 e 120 del foglio 4 costituiscono l'accesso pedonale e carraio al Lotto B nonché i mappali 392 452 e 470 del foglio tre che costituiscono l'accesso pedonale e i mappali 479 e 461 del foglio 3 che costituiscono l'accesso carraio al Lotto A: i mappali 503 e 392 dovranno essere ceduti al comune per conformazione di piazza pubblica; le villette con fronte sul mappale 392 hanno ciascuna un cancelletto di ingresso da questo mappale mentre il lotto B ha un cancelletto di ingresso pedonale al mappale 503; b) gli impianti luce strada e cortili l'impianto citofono, le antenne TV, le relative reti sotterranee o sopraelevate fino all'impianto particolare di ciascun condomino, il locale contatore posto al piano sotterraneo del fabbricato al mappale 518." "Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni indicate al punto b) saranno a carico di tutti i condomini in proporzione ai loro millesimi di proprietà, mentre le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle strade di accesso pedonale e carraio fognature impianti acqua, gas, Sip, Enel, recinzione perimetrale dei lotti sono a carico delle sole unità immobiliari che ne usano." "Per avere accesso dalla via Kennedy sulla strada provinciale numero 200, sono state stipulate con l'amministrazione provinciale due convenzioni in data 1 marzo 1978 e 28 aprile 1978 registrate a Milano in data 1 marzo 1978 numero 7036 e in data 3 maggio 1978 numero 17551, debitamente trascritte, relative a passo carraio e condotto di fognatura." "E' escluso ogni diritto ed obbligo di distanze legali, sia tra le varie proprietà del complesso, sia tra questo complesso e i confinanti". "Deve tassativamente essere mantenuta la caratteristica della

unifamiliarità di ciascuna proprietà del complesso, la quale è gravata di servitù perpetua all'attuale suo sviluppo in piano in altezza e in cubatura e di non aedificandi nei giardini." "È considerato bene comune anche l'estetica delle singole unità immobiliari e delle facciate di ciascuna di esse in ogni loro parte, anche se di proprietà esclusiva come le recinzioni dei giardini privati, i balconi, infissi, ringhiere, tapparelle, tetti eccetera: loro modifiche per rifacimenti e manutenzione sono pertanto soggetti ad approvazione dei comproprietari dell'intero complesso a maggioranza numerica, anche se la spesa relativa è a carico delle singole schiere di villette per i rifacimenti tetti, sottotetti e facciate o del proprietario dell'edificio interessato ai lavori. Non potranno essere installate sulla casa, sui suoi balconi e nei giardini antenne televisive di qualunque tipo salvo quelle esistenti centralizzate. Nelle aree e nei passaggi comuni è vietato parcheggiare veicoli e cicli, depositare merci e cose di qualunque genere, salvo che o siano di proprietà comune oppure per il tempo strettamente necessario per le opere da farsi alle singole proprietà e non sia possibile sistemarli in luogo di proprietà esclusiva; nei giardinetti privati non potranno essere tenuti animali da cortile o essere depositate cose non pertinenti al giardino (...)" etc.

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/06/1998 fino al 01/08/2016), con atto stipulato il 08/06/1998 a firma di Notaio Carlo Mussi ai nn. 56535/7823 di repertorio, trascritto il 11/06/1998 a Milano2 ai nn. 45779/33343

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza edilizia N. **6/1 del 1976** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione N.32 villette a schiera, presentata il 27/10/1976, rilasciata il 10/11/1976, agibilità del 21/07/1978 con il n. 6/1 di protocollo.

Nota: Lotto 1 blocco D numeri da 25 a 32 (n.30). NOTA: In merito alla prima pratica edilizia 6/1 si segnala che non sono stati riscontrati disegni timbrati e firmati da sindaco, salvo planimetrie generali; sono stati invece riscontrati disegni vistati solo dai VV.F. SI SEGNALANO LE SEGUENTI VARIANTI: \*\*\* LOTTO 1: P.E. N.46/1976 (visto di approvazione dell'U.T. in data 13/07/1977 e firma del sindaco sulle tavole senza data); \*\*\* P.E. N.6/9 del 11/11/1977 registro progressivo n.46 anno 1976 (visto di approvazione dell'U.T. in data 13/07/1977 e firma del sindaco sulle tavole in data 11/11/1977; nota: relativamente alla variante non è stato riscontrato un vero e proprio foglio di "licenza" ma solamente un "visto, si rilascia nulla osta" a firma del sindaco sull'ultima pagina della "denuncia di costruzione di opere edilizie" datata 5/5/1977, che non presenta la firma della proprietà "Coop. Florida" ). Nota: l'agibilità è riferita al lotto n.1 composto da 4 fabbricati (villette a schiera) ai quali viene assegnato il n° civico 2-4-6-8 di via Martin Luther King. SI SEGNA LA INOLTRE LA SEGUENTE VARIANTE SUCCESSIVA AL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA': \*\*\*Varianti con visto di approvazione dell'U.T. in data 31/12/1978 senza firma del sindaco. Le varianti riguardano spostamento di tavolati interni; non è stato riscontrato un foglio di "licenza" ma solo disegni in pianta.

S.C.I.A. in sanatoria N. **47/2016**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento pavimentazione esterna, presentata il 14/10/2016 con il n. 8472 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera N° 15 DEL 29/05/2008 e successive varianti, l'immobile ricade in zona B1 - prevalentemente residenziali. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 21 Norme PdR

Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa comunale e sovracomunale.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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.

Si precisa che le difformità segnalate, nei casi previsti dalla Normativa vigente, per poter essere sanate e non rimosse dovranno rispondere ad una doppia conformità e quindi essere rispondenti alle normative e regolamenti vigenti all'epoca della loro esecuzione ed a quelle vigenti in materia al momento dell'istanza/istruttoria. Si richiamano le normative vigenti e la giurisprudenza in materia, tra cui DPR 380/2001 art. 34 bis e L.105/2024.

La mancata regolarizzazione delle difformità costituisce motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero e/o l'eventuale erogazione di mutuo bancario.

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 alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi, a carico dell'aggiudicatario, paragonabili o superiori a quelli indicati.

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, distanze, impianti, scale, muri esterni/condominiali, opere non a norma, 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.

Per l'immobile esistente non può essere garantito il rispetto delle Normative tecniche vigenti all'epoca, attuali o future (ad esempio in merito ai requisiti acustici, sismici, energetici, eccetera); tali aspetti sono infatti riscontrabili solo con verifiche tecniche specialistiche ad hoc per cui qualsiasi problematica o costo che si dovessero presentare per il mancato rispetto di tali Normative (ad esempio in riferimento all'art. DPR 380/2001 art. 36, alla richiesta di agibilità, eccetera) saranno a totale carico dell'Aggiudicatario e da intendersi ricomprese nel valore di stima.

I costi di regolarizzazione esposti o indicati come "Decurtazioni ed adeguamenti del valore" sono indicativi, esclusi oneri fiscali, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella planimetria dell'immobile rinvenuta nella pratica edilizia sussistono delle incongruenze rispetto allo stato di fatto, tra cui: -serramenti non corrispondenti nel locale cucina nell'ultima planimetria agli atti; -sezione su box non corrispondente (mancanza di rampa e altezza difforme); presenza soppalco non autorizzato nel locale box; altezza

locali leggermente difforme ; -lesene; -non indicato camino. Si segnala inoltre quanto segue: -il locale adibito a bagno a PT non rispetta i requisiti igienico sanitari regionali e regolamenti in vigore (dimensione minima); - le dimensioni dei serramenti non sono riportati sui disegni e i rapporti illuminanti erano al tempo calcolati senza detrazione della superficie finestrata alla base dei serramenti e senza calcolare le riduzioni per sporti e profondità dei locali (peraltro nella variante del 11/11/1977 i R.A.I. non sono indicati); -non è stato riscontrato vespaio aerato; -porte, scale, ecc. hanno misure che non rispettano le attuali normative (es. L.13/89 disabili).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratiche in sanatoria e ripristini

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratiche in sanatoria: €3.000,00
- Rimozione soppalco nel box: €1.500,00

Si precisa che in caso di eventuali future varianti o regolarizzazioni dello stato di fatto si ritiene necessario il rispetto di tutte le normative e i regolamenti vigenti al momento dell'istruttoria, con eventuali costi e oneri a completo carico dell'aggiudicatario e da intendersi ricompresi nel valore di stima (per esempio: costi per opere edili per riduzione della superficie dei locali al fine del rispetto dei rapporti illuminanti, per ripristino misure, eccetera). NOTA: la dicitura "regolarizzabile" è da intendersi "presumibilmente regolarizzabile" a fronte delle motivazioni esposte. In merito al soppalco presente nel box, si ritiene necessaria la rimozione. NOTA: in merito all'altezza difforme del box, in alternativa alla pratica di sanatoria potrebbe essere valutata pratica per fiscalizzazione, ad esempio ai sensi dell'art.34 del DPR 380 (condizioni di applicabilità da verificare solamente con l'istruttoria di una pratica edilizia completa) o ripristino delle misure indicate nella pratica edilizia; non è pertanto possibile determinare preventivamente l'entità della sanzione. Per le motivazioni sopra esposte i costi, le spese tecniche, oneri, sanzioni, costi per opere edili e di ripristino e adeguamento, perdite di valore, ecc. non sono stimabili con precisione in sede di perizia nel presente capitolo e sono pertanto da ritenersi valutate nel valore dell'immobile, che è stato decurtato nel capitolo relativo alla stima, e comunque e in ogni caso RIMARRANNO TUTTI A COMPLETO CARICO E RISCHIO DELL'AGGIUDICATARIO. NOTA: solamente in sede di istruttoria potrà essere eventualmente valutata l'applicazione della L.105/2024, che potrebbe comportare costi minori. Si segnala che per la pratica potrebbe essere necessario coinvolgere il condominio – previa valutazione con i tecnici comunali possibile solo in sede di istruttoria della pratica – con necessità di apposita delibera assembleare e con costi aggiuntivi non computati in quelli indicati da ritenersi ricompresi nel valore di stima ed eventualmente completamente a carico dell'aggiudicatario.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Altezza box non segnalata, lesene

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rifacimento planimetrie catastali

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

Costi di regolarizzazione:

- Rifacimento planimetrie catastali, Docfa: €500,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN BURAGO DI MOLGORA VIA MARTIN LUTHER KING 2/6

**VILLETTA A SCHIERA CENTRALE**

DI CUI AL PUNTO A

**villetta a schiera centrale** a BURAGO DI MOLGORA Via Martin Luther King 2/6, della superficie commerciale di **126,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile risulta così composto: al Piano Terra: soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, giardino, box; al Piano Primo, collegato da scala interna: disimpegno, n.3 camere, bagno, n.2 balconi.

L'altezza interna è di mt 2,90 circa per l'abitazione a piano terra e primo, mt 3,20 circa per il box.

Il bene è posto al piano terra e primo di un complesso edilizio di villette a schiera ed è esposto su due lati (sudest e nordovest).

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 485 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 451,90 Euro, indirizzo catastale: VIA MARTIN LUTHER KING n.2/6, piano: T-1
  - foglio 3 particella 485 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 27,53 Euro, indirizzo catastale: VIA MARTIN LUTHER KING N.2/6, piano: T
- Coerenze: I beni confinano a corpo con: mappale 479, unità immobiliare di cui al mappale 486, via Martin Luther King, unità immobiliare di cui al mappale 484 e mappale 479 a chiudere. Salvo errori e come meglio in fatto.

## 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 sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

scuola elementare	al di sopra della media	
scuola media inferiore	al di sopra della media	
centro sportivo	al di sopra della media	
farmacie	al di sopra della media	
negozi al dettaglio	al di sopra della media	
spazi verde	al di sopra della media	
ospedale	buono	

## COLLEGAMENTI

tangenziale distante 2 km	ottimo	
autobus distante 50 m	ottimo	
aeroporto distante 25 km	nella media	

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono	
panoramicità:	nella media	

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TABELLA SUPERFICI NETTE LOCALI

PIANO TERRA

- soggiorno: mq 27 circa esclusa zona scala
- cucina: mq 11,5 circa
- disimpegno: mq 2 circa
- bagno: mq 3,5 circa
- portico: mq 4,5 circa
- area esterna: mq 30 circa fronte sudest e mq 30 circa fronte nordovest

PIANO PRIMO

- bagno: mq 4 circa
- disimpegno: mq 6 circa
- camera 1: mq 8,5 circa
- camera 2: mq 12,5 circa
- camera 3: mq 14 circa
- balcone sudovest: mq 6,5 circa
- balcone nordest: mq 10,5 circa

- autorimessa: mq 12 circa

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> esterno a battente in ferro. Rilevata serratura e apertura elettrica non funzionante	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> su soggiorno e cucina realizzato in pannellatura di legno. I portoncini non sono blindati e non aprono correttamente	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> a battente realizzati in legno con vetro singolo. Alcune finestre presentano ulteriore serramento esterno in alluminio. Presenti danneggiamenti (es. vetri rotti).	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in PVC. Presenti malfunzionamenti (cinghie rotte, ecc.)	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in laterizio intonacato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica al piano terra e servizi. Non rilevata la presenza di vespaio aerato, che non è possibile rilevare in sede di normale sopralluogo e che potrebbe essere necessario realizzare/ripristinare (costi non ricompresi nella perizia ed eventualmente a carico dell'aggiudicatario, da ritenersi ricompresi nel valore stimato dell'immobile). Il vespaio aerato è segnalato sui	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

disegni della pratica edilizia ma non sono stati riscontrati a vista elementi di aerazione. Non rilevata piletta di scarico box; eventuale adeguamento a carico dell'aggiudicatario.

*pavimentazione interna:* realizzata in parquet al piano primo

*pavimentazione esterna:* realizzata in piastrelle di gres per balconi e portico. Presenti ammaloramenti, in particolare piastrelle e cordoli in fase di distacco.

*rivestimento interno:* posto in bagni e cucina realizzato in piastrelle di ceramica

*rivestimento interno:* posto in soggiorno realizzato in intonaco

*rivestimento interno:* posto in restanti locali realizzato in intonaco. Presenti vari ammaloramenti, presenza di muffe e umidità

*plafoni:* realizzati in intonaco. Presenti importanti ammaloramenti dovuti presumibilmente anche da infiltrazioni provenienti dal tetto, umidità e muffa in particolare al piano primo.

*manto di copertura:* realizzato in tegole laterizio. Presenti presumibili infiltrazioni

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: Da verificare, eventualmente adeguare e certificare. Eventuali costi di adeguamento sono da intendersi ricompresi nel valore di stima e a completo carico dell'aggiudicatario.. Presenti cavi a vista nel box.

*gas:* conformità: Da verificare, eventualmente adeguare e certificare. Eventuali costi di adeguamento sono da intendersi ricompresi nel valore di stima e a completo carico dell'aggiudicatario.. Non rilevata cappa sui fornelli; eventuali costi di adeguamento rimarranno a carico dell'aggiudicatario e da intendersi ricompresi nel valore di stima.

*termico:* autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in caloriferi conformità: Da verificare, eventualmente adeguare e certificare. Eventuali costi di adeguamento sono da intendersi ricompresi nel valore di stima e a completo carico dell'aggiudicatario.. Si segnala assenza di caloriferi

*citofonico:* audio. Rilevato malfunzionamento.

nella media

scarso

nella media

nella media

molto scarso

molto scarso

mediocre

al di sotto della media

al di sotto della media

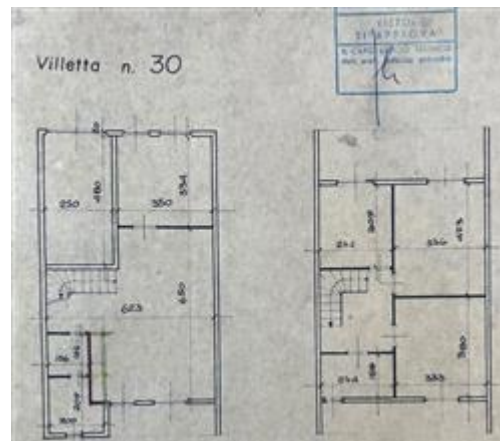
scarso

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
Piano terra	55,00	x	100 %	=	55,00
Portico	5,00	x	30 %	=	1,50
Area esterna	60,00	x	10 %	=	6,00
Piano primo (scala esclusa)	52,00	x	100 %	=	52,00
Balconi	17,00	x	30 %	=	5,10
Box	13,00	x	50 %	=	6,50
<b>Totale:</b>	<b>202,00</b>				<b>126,10</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 21/05/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 255/2018

Descrizione: Appartamento di mq. 76, piano primo, soggiorno cucina ripostiglio disimpegno bagno e 2 camere.

Indirizzo: Via ROMA 6/D Burago Di Molgora, MB

Superfici principali e secondarie: 76

Superfici accessorie:

Prezzo: 55.000,00 pari a 723,68 Euro/mq

Valore Ctu: 64.000,00 pari a: 842,11 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 48.000,00 pari a: 631,58 Euro/mq  
Distanza: 352.00 m  
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 16/10/2020  
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 539/2018  
Descrizione: Appartamento di mq. 147,73, quinto piano, quattro vani ed accessori con annesso vano di cantina al piano interrato.  
Indirizzo: Via SANTA MARIA MOLGORA 4 Burago Di Molgora, MB  
Superfici principali e secondarie: 147  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 110.000,00 pari a 748,30 Euro/mq  
Valore Ctu: 171.761,13 pari a: 1.168,44 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 128.820,84 pari a: 876,33 Euro/mq  
Distanza: 421.00 m  
Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 08/01/2026  
Fonte di informazione: Puntocasa Vimercate  
Descrizione: Villa a schiera di testa disposta su due livelli. L'immobile è stato oggetto di ristrutturazione parziale una decina di anni fa. Box singolo in vendita ad € 17.000,00.  
Indirizzo: stesso complesso di villette  
Superfici principali e secondarie: 132  
Superfici accessorie: 6  
Prezzo richiesto: 262.000,00 pari a 1.898,55 Euro/mq  
Sconto trattativa: 5 %  
Prezzo: 248.900,00 pari a 1.803,62 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 15/03/2021  
Fonte di informazione: Consultazione valori immobiliari dichiarati OMI  
Descrizione: cat. A07 "abitazioni in villini" di 147mq + n.2 box cat.C6 di 13mq  
Indirizzo: inserito in un a raggio di 100m da via Martin Luther King  
Superfici principali e secondarie: 147  
Superfici accessorie: 13  
Prezzo: 248.000,00 pari a 1.550,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2023

Fonte di informazione: Consultazione valori immobiliari dichiarati OMI

Descrizione: cat. A07 "abitazioni in villini" di 152mq + 1 box cat.C6 di 12mq

Indirizzo: inserito in un a raggio di 100m da via Martin Luther King

Superfici principali e secondarie: 152

Superfici accessorie: 6

Prezzo: 265.000,00 pari a 1.677,22 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - abitazioni in villini stato normale - 1° semestre 2025

Valore minimo: 1.350,00

Valore massimo: 1.500,00

Borsino immobiliare

Valore minimo: 1.501,00

Valore massimo: 1.707,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella determinazione del valore si è tenuto conto di quanto indicato nel capitolo relativo alle Pratiche edilizie e ai Giudizi di Conformità, a cui si rimanda.

Il metodo MCA è stato applicato in relazione a immobili presenti nello stesso edificio o in zone paragonabili, facendo riferimento in primo luogo agli atti notarili di compravendita recenti e agli immobili più simili.

I beni sono stati raffrontati in base alle seguenti caratteristiche:

PIANO: viene riconosciuto un incremento +5% per ogni livello superiore a quello del piano terra/rialzato;

STATO CONSERVATIVO: viene riconosciuto un incremento del 10% per ogni classe a salire, relativamente allo stato conservativo.

Si segnala che i valori sopra riportati non sono stati definiti a priori, ma sono il frutto della risoluzione di un sistema di equazioni ovvero sono esclusivamente l'espressione del mercato immobiliare. Un utilizzo differente degli indici mercantili delle superfici equamente utilizzati per il subject e per i comparativi comporterebbe una variazione molto limitata del valore dell'immobile grazie alle garanzie offerte dal procedimento MCA.

## TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	248.000,00	265.000,00	248.900,00
Consistenza	126,10	160,00	158,00	138,00
Data [mesi]	0	59,00	33,00	1,00
Prezzo unitario	-	1.550,00	1.677,22	1.898,55
Livello di piano	6,00	6,00	6,00	6,00
Stato conservativo	4,00	6,00	6,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,21	516,67	552,08	518,54
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.550,00	1.550,00	1.550,00
Livello di piano	5 %	12.400,00	13.250,00	12.445,00
Stato conservativo	5 %	12.400,00	13.250,00	12.445,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		248.000,00	265.000,00	248.900,00
Data [mesi]		30.483,33	18.218,75	518,54
Prezzo unitario		-52.545,00	-49.445,00	-18.445,00
Livello di piano		0,00	0,00	0,00
Stato conservativo		-24.800,00	-26.500,00	-24.890,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>201.138,33</b>	<b>207.273,75</b>	<b>206.083,54</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **204.831,88**

Divergenza: 2,96% < 5%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 126,10 x 1.624,36 = **204.831,80**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 204.831,80**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 204.831,80**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata effettuata con metodo comparativo, paragonando le quotazioni di mercato di beni simili ed utilizzando un procedimento sintetico, che porta alla formazione di una scala di prezzi nella quale il bene da stimare viene inserito in funzione dei beni di confronto che presentano maggiori analogie. Al fine della determinazione del valore si sono valutati vari elementi tra cui la situazione del mercato immobiliare, l'anno di costruzione e lo stato di conservazione del bene, l'ubicazione in riferimento anche ai servizi e ai collegamenti della zona, le caratteristiche dei materiali e degli impianti, le caratteristiche architettoniche, l'esposizione, il livello di piano, la presenza di difetti evidenti, la regolarità urbanistica e l'eventuale potenzialità edificatoria del terreno, la tipologia edilizia, l'eventuale possibilità di suddivisione in più lotti.

Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti (ad esempio eternit, sostanze chimiche, idrocarburi, ecc.), né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, ecc.; eventuali vizi e difetti sono pertanto da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta /offerta minima, e comunque a completo carico

dell'aggiudicatario. Il valore dei beni è da intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza, scritture private, ecc. anche se non espressamente richiamati nella presente relazione.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione/certificazione saranno da intendersi ricompresi nel valore di stima e decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta e comunque a completo carico dell'aggiudicatario, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche/impiantistiche inerenti parti condominiali (ad esempio cubatura, superficie, altezza, distacchi, superficie coperta, allineamenti, impianti, scale, muri esterni/condominiali, opere non a norma, eccetera) e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia. Le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo del perito.

Le superfici indicate dell'immobile sono da considerarsi meramente funzionali alla definizione del valore dell'immobile che, pur essendo per prassi ottenuto dal prodotto tra dette superfici ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato, come "valore a corpo".

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano2, ufficio tecnico di Burago di Molgora, agenzie: Burago di Molgora, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare – OMI (Osservatorio Immobiliare Agenzia delle entrate), ed inoltre: siti internet

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villetta a schiera centrale	126,10	0,00	204.831,80	204.831,80
				<b>204.831,80 €</b>	<b>204.831,80 €</b>

##### ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Abbattimento forfettario (-5%) per le problematiche di Conformità con costi/oneri non determinabili (si richiama il capitolo "Giudizi di conformità")	-5% -10.241,59
	<b>10.241,59 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 189.590,21**

#### 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 forfettario 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:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Arrotondamento del valore finale:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 189.590,21</b>

data 29/01/2026

il tecnico incaricato  
Ing. Giorgio Radaelli