



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

107/2022

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

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/03/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Oriano Fabrizio Durante

CF:DRNRFB67T03F839K
con studio in PADERNO DUGNANO (MI) Via Sant'Ambrogio n.11
telefono: 0299045291
email: durante@officinaprogettazione.it
PEC: oriano.durante@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 107/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SEREGNO via Odescalchi 41, della superficie commerciale di **100,62** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

AL PIANO SECONDO DEL FABBRICATO "E2" APPARTAMENTO DI TRE LOCALI CON CUCINA ABITABILE, SERVIZI E TERRAZZI CON ANNESSO VANO CANTINA AL PIANO INTERRATO. COMPLETA LA PROPRIETA' UN VANO CANTINA AL PIANO INTERRATO E DUE BOX DI PERTINENZA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala B, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 461 sub. 75 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 588,76 Euro, indirizzo catastale: VIA ODESCALCHI SNC, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 29/07/2011 Pubblico Ufficiale FOCARETE BARBARA ELISA Sede MILANO (MI) Repertorio n. 268-COMPRAVENDITA Nota presentata con modello unico n.54911.1/2011 Reparto PI di Milano 2 in atti dal 04/08/2011
Coerenze: Da Nord e in senso orario: prospetto su proprietà di terzi, prospetto su spazio d'uso pubblico, vano scala e pianerottolo comuni, appartamento sub 74, via Odescalchi, fabbricato al mappale 457.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2001.

A.1 **cantina**, composto da unico vano ad uso deposito.

Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati)
Coerenze: da Nord ed in senso orario: locale immondezzaio, corridoio comune d'accesso, cantina del sub 76, proprietà di terzi al mappale 457.

A.2 **box singolo**, composto da unico vano ad uso autorimessa.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 461 sub. 56 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 83,67 Euro, indirizzo catastale: VIA MEDAGLIA D'ORO AUGUSTO MARIANI SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 29/07/2011 Pubblico Ufficiale FOCARETE BARBARA ELISA Sede MILANO (MI) Repertorio n.268-COMPRAVENDITA Nota presentata con modello unico n.54911.1/2011 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 04/08/2011
Coerenze: Da Nord e in senso orario: box sub 91, box sub 57, corsello di manovra e parti comuni sub 2.

A.3 **box singolo**, composto da unico vano ad uso autorimessa.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 461 sub. 44 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 89,24 Euro, indirizzo catastale: VIA MEDAGLIA D'ORO AUGUSTO MARIANI SNC, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 29/07/2011 Pubblico Ufficiale FOCARETE BARBARA ELISA Sede MILANO (MI) Repertorio n.268-COMPRAVENDITA Nota presentata con modello unico n.54911.1/2011 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 04/08/2011
Coerenze: Da Nord e in senso orario: corsello di manovra comune sub 2, box sub 43, via Odescalchi e box sub 45.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	100,62 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	16,93 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 289.020,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 289.020,00
Data di conclusione della relazione:	24/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il coniuge del debitore occupa le unità immobiliari di cui al foglio 25 particella 461 sub 75 e foglio 25 particella 461 sub 44 insieme ai suoi figli a seguito di verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare a firma del Tribunale di Monza. Si precisa che la sentenza del 18.12.2025 resa nella causa Tribunale di Monza RGN 166/2022 di cessazione degli effetti civili del matrimonio, recepisce al punto 5 delle congiunte conclusioni delle parti, la conferma dell'assegnazione della casa coniugale di proprietà esclusiva del debitore, all'ex coniuge che continuerà ad abitarla insieme ai figli sino a che gli stessi non saranno economicamente autosufficienti, con tutti i relativi arredi ivi contenuti. Altresì si informa che quest'ultima sentenza non risulta ancora essere stata trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2. Si precisa altresì che entrambe le autorimesse, sia quella al subalterno 44 che al subalterno 56, sono indicate nell'atto di acquisto immobiliare quali "box di pertinenza" all'unità immobiliare di cui al subalterno 75 (appartamento).

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:

convenzione matrimoniale, stipulata il 16/11/2017 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 10528 di repertorio, trascritta il 02/03/2020 a lla Conservatoria dei registri Immobiliari di Milano 2 ai nn.

26240/15896, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare.

La formalità è riferita solamente a foglio 25 particella 461 subalterno 75 - foglio 25 particella 461 subalterno 44.

Il coniuge del debitore occupa le unità immobiliari di cui al foglio 25 particella 461 sub 75 e foglio 25 particella 461 sub 44 insieme ai suoi figli a seguito di verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare a firma del Tribunale di Monza. Si precisa che la sentenza del 18.12.2025 resa nella causa Tribunale di Monza RGN 166/2022 di cessazione degli effetti civili del matrimonio, recepisce al punto 5 delle congiunte conclusioni delle parti, la conferma dell'assegnazione della casa coniugale di proprietà esclusiva del debitore, all'ex coniuge che continuerà ad abitarla insieme ai figli sino a che gli stessi non saranno economicamente autosufficienti, con tutti i relativi arredi ivi contenuti. Altresì si informa che quest'ultima sentenza non risulta ancora essere stata trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2. Si precisa altresì che entrambe le autorimesse, sia quella al subalterno 44 che al subalterno 56, sono indicate nell'atto di acquisto immobiliare quali "box di pertinenza" all'unità immobiliare di cui al subalterno 75 (appartamento).

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** attiva, stipulata il 29/07/2011 a firma di Notaio FOCARETE Barbara Elisa ai nn. 269/156 di repertorio, iscritta il 04/08/2011 a lla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 94141/21718, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 509.608,00.

Importo capitale: € 254.804,30.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 28/02/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Monza ai nn. 833 di repertorio, trascritta il 13/04/2022 a lla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 51228/34555, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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:	€. 1.750,61
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 14.993,03

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/07/2011), con atto stipulato il 29/07/2011 a firma di Notaio FOCARETE Barbara Elisa ai nn. 268/155 di repertorio, trascritto il 04/08/2011 a lla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 94139/54911

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 11/12/2003), con atto stipulato il 20/07/1982 a firma di Notaio LEGGIO Elisa ai nn. 5582 di repertorio, trascritto il 30/07/1982 a lla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 45787/36929.

- con questo atto la società acquistava un appezzamento di terreno su cui edificava il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di procedura. - convenzione edilizia stipulata tra il Comune di Seregno e la società Immobiliare Odescalchi srl in data 18 settembre 2000 repertorio n. 45926/11081 del Notaio Maria Nives Iannaccone debitamente registrata e trascritta a Milano 2 in data 28 settembre 2000 ai numeri 88709/60042.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione di società per incorporazione (dal 11/12/2003 fino al 26/01/2006), con atto stipulato il 11/12/2003 a firma di Notaio COLOMBO Alfonso ai nn. 116797 di repertorio, trascritto il 23/12/2003 a lla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 186109/108977

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/01/2006 fino al 11/11/2008), con atto stipulato il 26/01/2006 a firma di Notaio COLOMBO Alfonso ai nn. 126372/17712 di repertorio, trascritto il 15/02/2006 a lla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 21548/10846

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 11/11/2008 fino al 29/07/2011), con atto stipulato il 11/11/2008 a firma di Ufficio Registro di Desio ai nn. 1105/2008/8 di repertorio, trascritto il 09/03/2009 a lla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 26574/15867.

- accettazione tacita eredità in data 29/07/2011 a firma del Notaio FOCARETE Barbara Elisa numero di repertorio 268/155 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 04/08/2011 ai numeri 94140/54912.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **928/00** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di edifici pluripiano a destinazione mista (residenziale, commerciale, terziario), cinema interrato, parcheggi interrati in attuazione del CRU 23 sull'area posta, presentata il 17/11/2000 con il n. 86 di protocollo, rilasciata il 21/05/2001, agibilità del 13/09/2010 con il n. AG 110/2005 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 51 del 28/06/2014 e successive varianti, l'immobile ricade in zona Assetto insediativo interno al perimetro dei "Tessuti consolidati" - Tessuto Storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 22 delle Norme di Attuazione contenute nel Piano delle Regole

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data del sopralluogo il CTU riscontrava delle non conformità tra la pratica edilizia e lo stato dei luoghi rilevato. In particolare si rilevano differenze di quote interne e di quote del balcone con accesso dal locale cucina, così come si evince dall'elaborato grafico di confronto sotto riportato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione amministrativa variabile tra € 516,00 ed € 10.328,00 da determinarsi a carico del Comune
- Costo professionista per presentazione pratica edilizia in sanatoria : €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg



Confronto tra stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo e planimetria allegata alla pratica edilizia

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SEREGNO VIA ODESCALCHI 41

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SEREGNO via Odescalchi 41, della superficie commerciale di **100,62** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

AL PIANO SECONDO DEL FABBRICATO "E2" APPARTAMENTO DI TRE LOCALI CON CUCINA ABITABILE, SERVIZI E TERRAZZI CON ANNESSO VANO CANTINA AL PIANO INTERRATO. COMPLETA LA PROPRIETA' UN VANO CANTINA AL PIANO INTERRATO E DUE BOX DI PERTINENZA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala B, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 461 sub. 75 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 588,76 Euro, indirizzo catastale: VIA ODESCALCHI SNC, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 29/07/2011 Pubblico Ufficiale FOCARETE BARBARA ELISA Sede MILANO (MI) Repertorio n. 268-COMPRAVENDITA Nota presentata con modello unico n.54911.1/2011 Reparto PI di Milano 2 in atti dal 04/08/2011

Coerenze: Da Nord e in senso orario: prospetto su proprietà di terzi, prospetto su spazio d'uso pubblico, vano scala e pianerottolo comuni, appartamento sub 74, via Odescalchi, fabbricato al mappale 457.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2001.



Particolare interno: bagno



Particolare interno: camera da letto



Particolare interno: soggiorno



Particolare interno: terrazzo



Particolare interno: bagno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: nessuno.



Inquadramento territoriale: estratto Google Maps



Particolare esterno edificio: fronte su via Odescalchi



Particolare esterno edificio: fronte su cortile interno

SERVIZI

- biblioteca
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- supermercato



COLLEGAMENTI

- superstrada distante 6,00 km
- ferrovia distante 300 mt
- autobus distante 50 mt



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia fa parte di un Condominio denominato "Condominio della Posta", edificato nel 2000, con accesso carraio dalla via Medaglia d'Oro Mariani n. 27 nonché pedonale e carraio dalla Via Odelaschi civici 39 e 41. Il Condominio è situato in zona centrale ben servita e in prossimità delle principali arterie di comunicazione. Le finiture al suo esterno sono di tipo medio-signorile e lo stato di manutenzione e di conservazione è buono. L'appartamento è ubicato al piano secondo del fabbricato denominato "E2" e si compone di ingresso-soggiorno, cucina abitabile, due camere, due bagni e un ampio terrazzo. Al suo interno presenta finiture discrete. Il CTU durante il sopralluogo ha constatato la presenza di fenomeni di muffa in prossimità del serramento di una delle camere. Completa la proprietà un vano ad uso canina al piano interrato e due box di pertinenza.

Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data del sopralluogo.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : anta singola a battente realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : anta singola a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in piastrelle di grés	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in plastica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in blindato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di grés	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in parquet	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno e cucina realizzato in piastrelle di grés	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>citofonico</i> : video	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
soggiorno	25,50	x	100 %	=	25,50
ripostiglio	1,40	x	100 %	=	1,40
cucina	9,90	x	100 %	=	9,90
disimpegno	7,30	x	100 %	=	7,30
bagno 1	5,80	x	100 %	=	5,80
bagno 2	5,90	x	100 %	=	5,90
camera 1	16,50	x	100 %	=	16,50
camera 2	14,90	x	100 %	=	14,90
balcone	4,30	x	25 %	=	1,08
Terrazzo (porzione al 35%)	25,00	x	35 %	=	8,75
Terrazzo (porzione al 10%)	36,00	x	10 %	=	3,60
Totale:	152,50				100,62



Stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo: appartamento al piano secondo

ACCESSORI:

cantina, composto da unico vano ad uso deposito.

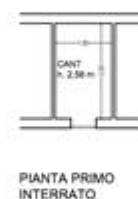
Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati)
Coerenze: da Nord ed in senso orario: locale immondezzaio, corridoio comune d'accesso, cantina del sub 76, proprietà di terzi al mappale 457.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	6,80	x	20 %	=	1,36
Totale:	6,80				1,36



Particolare interno: cantina



Stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo: cantina al piano primo interrato

box singolo, composto da unico vano ad uso autorimessa.

Identificazione catastale:

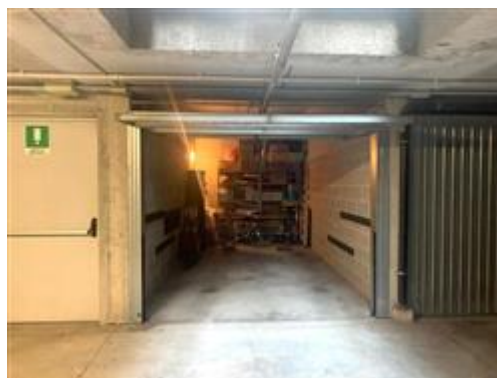
- foglio 25 particella 461 sub. 56 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 83,67 Euro, indirizzo catastale: VIA MEDAGLIA D'ORO AUGUSTO MARIANI SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 29/07/2011 Pubblico Ufficiale FOCARETE BARBARA ELISA Sede MILANO (MI) Repertorio n.268-COMPRAVENDITA Nota presentata con modello unico n.54911.1/2011 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 04/08/2011

Coerenze: Da Nord e in senso orario: box sub 91, box sub 57, corsello di manovra e parti comuni sub 2.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa piano S1	16,70	x	45 %	=	7,52
Totale:	16,70				7,52



Particolare interno: box al piano primo interrato



Particolare interno: box al piano primo interrato



PIANTA PRIMO INTERRATO

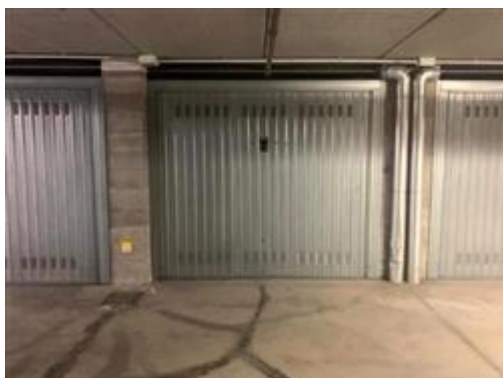
Stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo: box al piano primo interrato

box singolo, composto da unico vano ad uso autorimessa.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 461 sub. 44 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 89,24 Euro, indirizzo catastale: VIA MEDAGLIA D'ORO AUGUSTO MARIANI SNC, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 29/07/2011 Pubblico Ufficiale FOCARETE BARBARA ELISA Sede MILANO (MI) Repertorio n.268-COMPRAVENDITA Nota presentata con modello unico n.54911.1/2011 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 04/08/2011
Coerenze: Da Nord e in senso orario: corsello di manovra comune sub 2, box sub 43, via Odescalchi e box sub 45.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa al piano S2	17,90	x	45 %	=	8,06
Totale:	17,90				8,06



Particolare interno: box al piano secondo interrato



Particolare interno: box al piano secondo interrato



PIANTA SECONDO
INTERRATO

Stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo: box al piano secondo interrato

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/02/2026

Fonte di informazione: Sogim residenziale Srl - immobiliare.it

Descrizione: ampio quadrilocale al piano terzo, con cantina e doppio box, in palazzina con ascensore

Indirizzo: via Odescalchi 39, Seregno

Superfici principali e secondarie: 206

Superfici accessorie:

Prezzo: 690.000,00 pari a 3.349,51 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/02/2026

Fonte di informazione: Riboldi case - Immobiliare.it

Descrizione: quadrilocale al piano secondo con ascensore, compreso cantina e box privato

Indirizzo: via Cavour, Seregno

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo: 435.000,00 pari a 2.900,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 1.850,00

Valore massimo: 2.450,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In sintesi: è stato utilizzato un metodo di stima comparativo. Si è tenuto conto di parametri di incremento e decremento e dell'andamento poco dinamico ad oggi del mercato immobiliare. Si è tenuto in considerazione l'ubicazione, l'altezza interna, l'anno di costruzione del compendio immobiliare di cui fa parte, del contesto, lo stato di conservazione e di manutenzione al suo interno dell'unità immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	100,62	x	3.100,00	=	311.922,00
Valore superficie accessori:	16,93	x	3.100,00	=	52.483,00
					364.405,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
per difetto	-5,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 364.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 364.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ogni valutazione è motivata da diversi obiettivi. Scopo della presente relazione è quello di accertare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto. Il valore presumibile dell'immobile in

oggetto viene determinato utilizzando il metodo comparativo basato sul raffronto con altri immobili della specie di valore certo recentemente alienati in zona e quindi in base ai prezzi medi di mercato di beni simili, esaminando anche una serie di parametri di incremento e decremento quali in concreto la zona di ubicazione, la funzionalità degli spazi disponibili. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale. E' opportuno inoltre rilevare che il mercato immobiliare negli ultimi tempi, a causa dell'andamento dei tassi di interesse e della non favorevole situazione economica ha registrato un andamento poco dinamico per cui si può ritenere che il valore degli immobili alla data di costruzione ad oggi abbia potuto subire variazioni anche apprezzabili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Seregno, agenzie: Tecnocasa, In casa immobiliare, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio, Borsino Immobiliare, Mercato Immobiliare, ed inoltre: Borsa immobiliare di Milano e provincia edito dall'azienda speciale della Camera di Commercio di Milano

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	100,62	16,93	364.400,00	364.400,00
				364.400,00 €	364.400,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
assegnazione casa familiare	-20% -72.880,00
72.880,00 €	

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 289.020,00**

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 **€. 0,00**

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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

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

Arrotondamento del valore finale: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 289.020,00

data 24/03/2026

il tecnico incaricato
Oriano Fabrizio Durante