



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

348/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA GIULIA CALIARI

CUSTODE:

AVV. SARA MOZZILLO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/05/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

ARCH. TIZIANO CESANA

CF:CSNTZN59D24A849A

con studio in BIASSONO (MB) via Locatelli 13

telefono: 0392495114

email: architetto@tizianocesana.it

PEC: tiziano.cesana@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 348/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **villa bifamiliare** a MUGGIO' angolo Via Libertà n°32 - Via Po' n°13, della superficie commerciale di **357,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In contesto di quartiere residenziale, villa bifamiliare ampliata nel 1990 costituita da due appartamenti: a piano terra di 5 locali + servizi a piano primo di 4 locali + 2 bagni e da piano interrato adibito a taverna. Completa il lotto un locale magazzino di 67 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, terra, primo. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 65 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 650,74 Euro, indirizzo catastale: Via Libertà 32, piano: T- S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: tutt'intorno particella comune 65. La facciata nord prospetta sul Vicolo Po, la facciata ovest prospetta sulla via Libertà
- foglio 4 particella 65 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: Via Libertà 32 , piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: tutt'intorno particella comune 65

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1951 ristrutturato nel 1988.

A.1 **deposito/rimessa**

Identificazione catastale:

- foglio 4, particella 348 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 67 mq, rendita 117,65 Euro, indirizzo catastale: via Libertà n°32, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** Coerenze: a Nord: particella comune 65; ad Est: particelle 66, 349 ed ancora 66; a Sud particella 350; ad Ovest particella comune 65.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **357,00 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **38,00 m²**



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 508.859,10
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 508.000,00
Data di conclusione della relazione:	06/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 30/10/2017 a firma di Notaio Falce Luigi Andrea ai nn. 11077/6908 di repertorio, iscritta il 21/11/2017 a Milano2 ai nn. 140474/26017, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 340.000,00.

Importo capitale: € 200.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 31/05/2018 a firma di Notaio Falce Luigi Andrea ai nn. 11331/7050 di repertorio, iscritta il 25/06/2018 a Milano2 ai nn. 83500/14639, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 170.000,00.

Importo capitale: € 100.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 20/06/2019 a firma di Notaio Falce Luigi Andrea ai nn. 12049/7320 di repertorio, iscritta il 27/06/2019 a Milano2 ai nn. 83036/15320, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 144.500,00.

Importo capitale: € 85.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:



pignoramento, stipulata il 28/06/2025 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 6328 di repertorio, trascritta il 08/08/2025 a Milano2 ai nn. 121944/84031, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento

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 250/1000, in forza di denuncia di successione (dal 01/03/2013), registrato il 01/03/2013 ai nn. 425/9990, trascritto il 22/04/2013 a Milano2 ai nn. 37206/25693.

Il titolo è riferito solamente a Fg.4 part 65 sub 701 e Fg. 4 part 348.

Accettazione tacita eredità ai nn. 90545/140473 del 21/11/2017

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 750/1000, in forza di denuncia di successione (dal 24/04/2013), registrato il 24/04/2013 ai nn. 809/9990, trascritto il 06/06/2013 a Milano2 ai nn. 52514/36113.

Accettazione tacita eredità ai nn. 90546/140473 del 21/11/2017

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 250/1000, in forza di denuncia di successione (dal 24/04/2013), registrato il 24/04/2013 ai nn. 807/9990, trascritto il 06/06/2013 a Milano2 ai nn. 52512/36111.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 4 part. 65 sub 702.

Accettazione tacita eredità ai nn. 90546/140473 del 21/11/2017

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 13/02/1967), con atto stipulato il 13/02/1967 a firma di Notaio Rezia ai nn. 10945 di repertorio, trascritto il 11/03/1967 ai nn. 17086.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 4 part. 65 sub 701 e 702

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 05/09/1968), con atto stipulato il 05/09/1968 a firma di Notaio Rezia ai nn. 12803 di repertorio, trascritto il 05/07/1968 ai nn. 42446.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 4 part. 348

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 250/1000, in forza di denuncia di successione (dal 01/03/2013), registrato il 01/03/2013 ai nn. 425/9990, trascritto il 22/04/2013 a Milano2 ai nn.



37206/25693.

Il titolo è riferito solamente a Fg.4 part 65 sub 701 e Fg. 4 part 348.

Accettazione tacita eredità ai nn. 90545/140473 del 21/11/2017

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 250/1000, in forza di denuncia di successione (dal 24/04/2013), registrato il 24/04/2013 ai nn. 807/9990, trascritto il 06/06/2013 a Milano2 ai nn. 52512/36111.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 4 part. 65 sub 702.

Accettazione tacita eredità ai nn. 90546/140473 del 21/11/2017

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta N. 33/51, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di villetta, presentata il 07/05/1951 con il n. 33 di protocollo, rilasciata il 12/05/1951

Nulla osta N. 22/57, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un portico chiuso, presentata il 20/02/1957, rilasciata il 20/03/1957

Concessione edilizia N. 570/88 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento edilizio casa di civile abitazione, rilasciata il 06/02/1989 con il n. 570/88 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n°78 del 18-12-09 + n° 19 del 02/05/2018, l'immobile ricade in zona B1 - area residenziale a villini o palazzine.. Norme tecniche di attuazione ed indici:

$U_f = 0,47 \text{ mq/mq}$ $R_c = 35\%$ $H = m \ 11$ $D_c = H/2$ - minimo $m \ 5$ $D_f = H$ - minimo $m \ 10$ $D_s = m \ 5$

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Breve ricostruzione storica dei titoli autorizzativi. La prima pratica edilizia del 12/05/1951, di cui è stata reperita la sola tavola grafica, autorizzava una villetta ad un piano fuori terra e cantina. Nel 1957 viene rilasciato il nulla osta per la costruzione di un portico chiuso. Nel 1981 viene rilasciata la concessione edilizia per la modifica della copertura del suddetto portico. Nel 1989 viene rilasciata la concessione per il sopralzo della villetta e nel 1993 viene richiesta la variante in corso d'opera, istruita ed esaminata con parere favorevole della commissione edilizia, ma non perfezionata dal rilascio del provvedimento di concessione. Nel 1997 viene presentata una D.I.A. per l'esecuzione di una pensilina di protezione ingresso. Presso l'ufficio tecnico comunale è presente una richiesta di permesso di costruire in sanatoria del 2017, anch'essa non perfezionata, riguardante alcune difformità planimetriche della villetta del 1951 rispetto al disegno autorizzato. Ad oggi pertanto, risalendo allo stato legittimo degli immobili residenziali, ai sensi dell'art. 9-bis del DPR 380/2001, utilizzando lo schema a suo tempo presentato nella richiesta di permesso di costruire in sanatoria, risulta che: il piano terra è stato realizzato con una superficie lorda di pavimento maggiore di quella prevista e autorizzata dal nulla osta del 1951 da verificare in merito alle tolleranze costruttive previste dall'art. 34 bis del DPR 380. Tutti i piani presentano altresì spostamenti di tavolati e difforme ubicazione delle aperture interne. Al piano interrato si rileva un incremento di superficie non residenziale così come al piano terra per l'estensione dei terrazzi attorno alla casa. Esternamente, sono state modificate



alcune finestre, alcuni particolari di facciata e non sono stati realizzati due abbaini al primo piano. Infine, sono presenti: una seconda pensilina nell'angolo nord-est del fabbricato, una tettoia a ridosso della recinzione sull'angolo nord-est del lotto, una tettoia a ridosso del fabbricato deposito-magazzino sul confine sud del lotto, senza titolo autorizzativo.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

La prima pratica edilizia, risalente al 12/05/1951, di cui è stata reperita soltanto la tavola grafica, autorizzava la costruzione di una villetta ad un piano fuori terra con cantina.

Nel 1957 veniva rilasciato il nulla osta per la realizzazione di un "portico chiuso", della cui tavola non si è reperita copia; detto manufatto sembrerebbe corrispondere al "laboratorio con autorimessa camion" (attuale mappale 348), oggetto di una successiva concessione del 1981 per modifiche alla copertura ed ampliamento della porta.

Nel 1989 veniva rilasciata la concessione per il sopralzo della villetta, oggetto di variante in corso d'opera del 1993 che, istruita ed esaminata con parere favorevole della commissione edilizia, non si perfezionava con il rilascio del provvedimento di concessione.

Nel 1997 si poneva in opera una pensilina a protezione dell'ingresso in forza di una DIA.

Infine si rileva che, presso l'ufficio tecnico comunale, è conservata una richiesta di permesso di costruire in sanatoria del 2017, anch'essa non perfezionata, con la quale ci si proponeva di regolarizzare le difformità riguardanti il fabbricato residenziale, in particolare:

- lo stato di partenza, rappresentato nella concessione del 1989, che non coincideva con quanto autorizzato nel 1951;
- lo stato in cui versa attualmente il manufatto, che differisce a sua volta dalla concessione del 1989, soprattutto perché tutte le opere realizzate come da variante del 1993 devono considerarsi non autorizzate.

Dal 2017 ad oggi la situazione permane invariata: occorrerebbe, in prima battuta, regolarizzare le difformità rispetto alla pratica del 1951, così da rendere valevole la concessione del 1989 che, unitamente alla DIA del '97, individuerrebbe lo stato legittimo del bene sulla base del quale valutare le ulteriori difformità presenti.

Da un confronto tra i disegni (1951-1989) emerge che il piano terra, destinato all'abitazione, si presenta pressoché invariato. Le lievi modifiche murarie comportano un aumento della superficie lorda di pavimento (SLP) di soli 3,3 mq, per lo più imputabile ad un incremento dello spessore dei muri perimetrali, restando invariata la superficie utile interna (circa 91 mq). Tale incremento rientra ampiamente nella tolleranza del 5% prevista dall'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001.

Un'unica eccezione potrebbe riguardare il terrazzo antistante l'ingresso (lato Ovest), autorizzato per 6,90 mq ed aumentato di circa 1,6 mq; trattasi però di una difformità di minor rilevanza perché riferita ad una superficie non residenziale (SNR). Analogo discorso per la cantina al piano interrato, dove è stata aggiunta un'appendice di circa 6,5 mq netti sul lato Est; considerando anche i lievi scostamenti dei muri perimetrali, l'aumento complessivo risulta di circa 8,8 mq netti.

In conseguenza di quanto sopra, si ritiene che le difformità tra il titolo edilizio del 1951 e lo stato di partenza dichiarato nella concessione del 1989 possano essere regolarizzate con una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 34-ter del DPR 380/2001, ovvero col pagamento della sanzione prevista all'art. 36-bis, comma 5, pari al doppio del contributo di costruzione.

Trattandosi, come detto, di difformità che coinvolgono solamente SNR (l'aumento di SLP rientra nelle tolleranze ammesse e non sanzionabili), non sono dovuti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ma solo la quota di contributo calcolata sul costo di costruzione. Considerando che si tratta di incrementi lievi, anche perché la SNR nel calcolo viene assunta al 60%, la sanzione risulterebbe minima per cui, in via cautelativa, la si assume pari a 1.000 €.

Le difformità riscontrate nello stato attuale rispetto al titolo edilizio del 1989 riguardano invece:



- la chiusura del vano scala con elementi vetrati (al piano terra) e murature (al piano primo);
- una diversa distribuzione interna dei locali rispetto al progetto originario;
- l'aumento della superficie del piano interrato, derivante dall'aggiunta di un vano deposito nel sottoscala;
- l'incremento della superficie dei balconi perimetrali al piano terra; • presenza di tettoie e pensiline non autorizzate;
- l'eliminazione di due abbaini e l'abbassamento degli altri due;
- lievi modifiche ai prospetti, comprendenti la chiusura di una finestra al piano terra e l'eliminazione di un balcone al primo piano;
- la realizzazione di un solaio di controsoffitto al secondo piano, con la formazione di un piccolo vano sottotetto non accessibile, situato nella porzione sommitale della copertura.

Lo stato di fatto non risulta regolarizzabile se non mediante il ripristino di alcune situazioni in conformità al progetto autorizzato.

In particolare, la chiusura del vano scala non è sanabile. Sebbene l'art. 3.3.4 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PGT ammetta che *“le scale esterne al corpo principale dei fabbricati realizzati prima dell'approvazione del PGT possono essere chiuse senza che ciò comporti incremento della SLP. Detto intervento potrà essere realizzato, con tamponamento di tipo leggero, in deroga alle distanze dai confini e sarà classificato come ristrutturazione edilizia”*, tale disposizione non include alcuna deroga in merito alle distanze tra fabbricati, in quanto queste sono stabilite dal D.M. 1444/68.

Il fabbricato antistante, costituito dal magazzino individuato alla particella 348, è finestrato e dista solamente 6,20 m dalla parete dell'abitazione. Un corpo scala aperto non concorre alla verifica delle distanze; qualora invece figurasse chiuso, individuerrebbe una “nuova costruzione” chiamata al rispetto delle distanze minime prescritte. Il vano scala andrà quindi riaperto con la rimozione dei serramenti e dei tamponamenti in muratura; inoltre, andrà posata un'adeguata serramentistica “da esterni” nella zona d'ingresso atta, tra l'altro, a soddisfare la verifica del rapporto aeroilluminante nell'attuale locale si soggiorno/pranzo/cottura. Si stima che l'intervento edile possa comportare una spesa, comprese la risistemazione delle finiture, di 20.000 €.

Tutte le altre difformità, riguardanti SNR, possono essere regolarizzate con un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36-bis pagando, anche in questo caso, un'ammenda pari al doppio del contributo di costruzione che restituisce un importo di modesta entità che in via cautelativa si assume a forfait in 1.500 €.

Si consiglia inoltre di rimuovere le varie tettoie e pensiline posate senza alcuna autorizzazione; si stima che la demolizione con smaltimento possa comportare una spesa di 10.000 €.

Si segnala infine che anche il deposito (di cui al mappale 348) appare difforme per le modifiche operate alle finestre presenti sul lato Ovest. Anche in questo caso è molto probabile che venga comminata la sanzione minima pari a circa 1.000 €.

Ai suddetti importi si aggiungono i costi di presentazione delle pratiche in sanatoria (4.000 €) e di verifica d'idoneità statica dell'abitazione (altri 3.000 €).

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

Costi di regolarizzazione:

- Ipotetica sanzione per difformità pregresse (1951-1989): €1.000,00
- Opere di ripristino vano scala: €20.000,00
- Ipotetica sanzione per difformità successive al 1989: €1.500,00
- Rimozione di tettoie e pensiline non autorizzate: €10.000,00
- Ipotetica sanzione per difformità mappale 348: €1.000,00
- Costi tecnici (pratiche in sanatoria + idoneità statica): €7.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



CRITICITÀ: BASSA

Al termine delle sanatorie sopraccitate verrà richiesto un aggiornamento di tutte le schede.

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

Costi di regolarizzazione:

- N. 3 pratiche DOCFA: €1.500,00

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

BENI IN MUGGIO' ANGOLO VIA LIBERTÀ N°32 - VIA PO' N°13

VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

villa bifamiliare a MUGGIO' angolo Via Libertà n°32 - Via Po' n°13, della superficie commerciale di **357,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In contesto di quartiere residenziale, villa bifamiliare ampliata nel 1990 costituita da due appartamenti: a piano terra di 5 locali + servizi a piano primo di 4 locali + 2 bagni e da piano interrato adibito a taverna. Completa il lotto un locale magazzino di 67 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, terra, primo. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 65 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 650,74 Euro, indirizzo catastale: Via Libertà 32, piano: T- S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: tutt'intorno particella comune 65. La facciata nord prospetta sul Vicolo Po, la facciata ovest prospetta sulla via Libertà

- foglio 4 particella 65 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: Via Libertà 32 , piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: tutt'intorno particella comune 65

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1951 ristrutturato nel 1988.





Vista interna cucina appartamento a piano terra



Vista camera appartamento a piano terra



Vista soggiorno appartamento a piano primo



Vista camera appartamento a piano primo



Vista esterna deposito -magazzino

Vista interna deposito -magazzino

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Lissone, Desio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea



Contesto



Contesto 1



Vista d'insieme



Particolare della facciata

SERVIZI

asilo nido

campo da calcio

centro commerciale

centro sportivo

cinema

farmacie

municipio

negozi al dettaglio

ospedale

scuola elementare



scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
scuola media superiore
supermercato



COLLEGAMENTI

aeroporto distante Linate 23km, Orio al Serio e
Malpensa 44 km
autobus distante 200 metri
autostrada distante A4 7 km
ferrovia distante stazione di Lissone 2km
metropolitana distante Cologno Monzese 12 km
superstrada distante SS 36 2 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In contesto di quartiere residenziale, villa bifamiliare ampliata nel 1990 costituita da due appartamenti: a piano terra di 5 locali + servizi a piano primo di 4 locali + 2 bagni e da piano interrato adibito a taverna. Completa il lotto un locale magazzino di 67 mq. All'atto del sopralluogo, le unità immobiliari si presentavano in normale stato di manutenzione. Tuttavia, prima dell'utilizzo si consiglia di far verificare gli impianti da parte di personale specializzato.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola a battente realizzato in
acciaio con apertura elettrica
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in
alluminio
infissi interni: a battente realizzati in legno e vetro
- legno tamburato
pareti esterne: costruite in muratura , il
rivestimento è realizzato in mattoni a mano -
intonaco
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di
ceramica, piastrelle in graniglia, parquet
pavimentazione esterna: realizzata in porfido ad
opus incertum
portone di ingresso: anta singola a battente
realizzato in acciaio e legno
protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in
Pvc
scaie: interna con rivestimento in granito



Degli Impianti:

citofonico:

nella media 

condizionamento: autonomo con alimentazione a elettrico con diffusori in split

mediocre 

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da verificare

nella media 

gas: con tubazioni a vista con alimentazione a metano conformità: da verificare

nella media 

idrico: sottotraccia con alimentazione in acquedotto conformità: da verificare

nella media 

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: da verificare

nella media 

Delle Strutture:

balconi: costruiti in acciaio

nella media 

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 S1 (sub 701): cantina/taverna (81,4 mq netti)	93,90	x	50 %	=	46,95
Piano S1 (sub 701): lavanderia (5,5 mq netti)	9,10	x	50 %	=	4,55
Piano S1 (sub 701): centrale termica (5,7 mq netti)	9,30	x	25 %	=	2,33
Piano S1 (sub 701): ripostiglio (10,7 mq netti con h > 1,5 m)	14,20	x	50 %	=	7,10
Vano scala (una tantum per tutti i piani)	18,30	x	100 %	=	18,30
Piano T (sub 701): ingresso/disimpegno (9,6 mq netti)	10,70	x	100 %	=	10,70
Piano T (sub 701): cucina (15,2 mq netti)	19,30	x	100 %	=	19,30
Piano T (sub 701): soggiorno (15,6 mq netti)	20,50	x	100 %	=	20,50
Piano T (sub 701): bagno (5,9 mq netti)	7,00	x	100 %	=	7,00
Piano T (sub 701): camera Nord (17,6 mq netti)	22,60	x	100 %	=	22,60



Piano T (sub 701): vestibolo (10,2 mq netti)	13,00	x	100 %	=	13,00
Piano T (sub 701): camera Sud (15,8 mq netti)	20,60	x	100 %	=	20,60
Piano T (sub 701): balconi (primi 25 mq)	25,00	x	30 %	=	7,50
Piano T (sub 701): balconi (sup. eccedente i 25 mq)	21,50	x	10 %	=	2,15
Area scoperta	400,00	x	10 %	=	40,00
Piano 1 (sub 702): soggiorno/pranzo /cottura (50 mq netti)	57,90	x	100 %	=	57,90
Piano 1 (sub 702): balconi	10,90	x	30 %	=	3,27
Piano 1 (sub 702): disimpegno (5,2 mq netti)	6,10	x	100 %	=	6,10
Piano 1 (sub 702): camera Nord (14,1 mq netti)	17,20	x	100 %	=	17,20
Piano 1 (sub 702): camera Sud (14,1 mq netti)	17,20	x	100 %	=	17,20
Piano 1 (sub 702): bagno Nord (6,1 mq netti)	7,20	x	100 %	=	7,20
Piano 1 (sub 702): bagno Ovest (4,6 mq netti)	5,60	x	100 %	=	5,60
arrotondamento	-0,05	x	100 %	=	-0,05
Totale:	827,06				357,00

ACCESSORI:**deposito/rimessa**

Identificazione catastale:

- foglio 4, particella 348 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 67 mq, rendita 117,65 Euro, indirizzo catastale: via Libertà n°32, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** Coerenze: a Nord: particella comune 65; ad Est: particelle 66, 349 ed ancora 66; a Sud particella 350; ad Ovest particella comune 65.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Deposito/rimessa (68,7 mq netti)	76,00	x	50 %	=	38,00
Totale:	76,00				38,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: villa a schiera con giardino e box

Indirizzo: via Galvani n°42, Muggiò

Superfici principali e secondarie: 203

Superfici accessorie: 85

Prezzo richiesto: 510.000,00 pari a 1.770,83 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 433.500,00 pari a 1.505,21 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: villa con giardino e box

Indirizzo: via Da Vinci n°32, Muggiò

Superfici principali e secondarie: 102

Superfici accessorie: 139

Prezzo richiesto: 530.000,00 pari a 2.199,17 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 450.500,00 pari a 1.869,29 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: villa a schiera con giardino e box

Indirizzo: via Sciesa n°4, Muggiò

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie: 128

Prezzo richiesto: 510.000,00 pari a 1.976,74 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 433.500,00 pari a 1.680,23 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

È stata condotta un'analisi delle attuali offerte di vendita relative a ville ubicate nell'immediato circondario, che ha restituito tre annunci comparabili. Ai prezzi richiesti è stato applicato uno sconto per trattativa pari al 15%.

Si è inoltre tenuto conto dei differenti stati manutentivi, desumibili dalle fotografie pubblicate.



Considerando che la completa ristrutturazione di un immobile di analoga consistenza può comportare una spesa stimata in circa 200.000 €, è stata introdotta una valutazione qualitativa articolata su una scala da “scarso” (3 stelle) a “ottimo” (9 stelle). Per ciascun passaggio di categoria è stata applicata una correzione marginale del valore pari a 33.000 €.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	433.500,00	450.500,00	433.500,00
Consistenza	395,00	288,00	241,00	258,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.770,83	2.199,17	1.976,74
Stato manutentivo/qualità delle finiture	5,00	7,00	8,00	8,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.505,21	1.505,21	1.505,21
Stato manutentivo/qualità delle finiture		33.000,00	33.000,00	33.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		433.500,00	450.500,00	433.500,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		161.057,29	231.802,08	206.213,54
Stato manutentivo/qualità delle finiture		-66.000,00	-99.000,00	-99.000,00
Prezzo corretto		528.557,29	583.302,08	540.713,54

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **550.857,64**

Divergenza: 9,39% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	357,00	x	1.394,58	=	497.865,06
Valore superficie accessori:	38,00	x	1.394,58	=	52.994,04
					550.859,10



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 550.859,10
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 550.859,10

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Muggiò, ed inoltre: annunci immobiliari editi sui portali web dedicati

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa bifamiliare	357,00	38,00	550.859,10	550.859,10
				550.859,10 €	550.859,10 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 42.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 508.859,10

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:	€. 859,10
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 508.000,00

data 06/05/2026

il tecnico incaricato
ARCH. TIZIANO CESANA

