



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

227/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Giulia Caliri

CUSTODE:

Rag. Angelo Camnasio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/07/2026

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Rosanna Rovetta

CF:RVTRNN66E69F704Z

con studio in MONZA (MB) Via E. Duse, 6

telefono: 3381390179

fax: 0392300844

email: rovetta.rosanna@gmail.com

PEC: rosanna.rovetta@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 227/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a LENTATE SUL SEVESO Via Roma 11, della superficie commerciale di **94,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

appartamento posto al piano terzo (sottotetto), senza ascensore, l'accesso avviene dalla scala di proprietà posta al piano secondo, si procede verso un'ampia zona giorno, disimpegno, bagno e sottotetto con annesso ripostiglio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 260 sub. 717 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 169,91 Euro, indirizzo catastale: via Roma 11, piano: 2-3

Coerenze:

Piano Secondo (vano scala): Nord: vano scala comuni Est: a.u. Sud: altra proprietà Ovest: a.u.

Piano Terzo (sottotetto) Nord: cortile Est: a.u. Sud: part. 263 Ovest: cortile

Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	94,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. -27.420,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. -27.420,00
Data di conclusione della relazione:	31/07/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal debitore.

*** DATO OSCURATO ***

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità e i gravami sono stati tratti dal certificato notarile che è parte integrante della perizia.

N.B.: quanto riportato riguarda il solo ventennio, il resto non è stato verificato.

Restano fatti salvi tutti gli eventuali gravami, diritti non trascritti, non riportati nel certificato notarile o negli atti di provenienza.

Il tutto si rimanda al certificato notarile allegato

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** attiva, stipulata il 26/04/2006 a firma di Notaio Francesco Piccaluga ai nn. 160394/14747 di repertorio, iscritta il 05/05/2006 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 68048/15700, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 600000.

Importo capitale: 300000.

Durata ipoteca: 25.

Annotazione ad iscrizione: quietanza e conferma iscritta il 31/07/2007 al n. 24756 Annotazione ad iscrizione: frazionamento in quota del 18/07/2007 notaio Francesco Piccaluga rep.161655/15410 iscritto il 31/07/2007 ai nn. 123806/24757: Fg. 23 part. 260 sub. 717 euro 150.000 montante di euro 300.000 Fg. 23 part. 260 sub. 718 euro 10.000 montante di euro 20.000 Fg. 23 part. 260 sub. 720 euro 10.000 montante di euro 20.000 Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta il 16/03/2026 ai nn. 7551/35021

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 18/04/2013 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 5716 di repertorio, iscritta il 28/05/2013 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 48702/8279, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 80.000.

Importo capitale: 74.172,01.

Grava sul: Seveso fg.10 part. 115 sub. 15 part. 302 sub. 64 Lentate sul Seveso fg. 23 part. 259 sub. 1 part. 260 sub 103 part. 260 sub. 718 part. 260 sub. 720 part. 260 sub. 717

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 12/07/2016 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO - TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 12306 di repertorio, trascritta il 16/09/2016 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 103058/65199, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento immobiliare.

Grava su Lentate Sul Seveso Foglio 23 Particella 259 Sub. 1 Particella 260 Sub. 103 Particella 260

Sub. 718 Particella 260 Sub. 720 Particella 260 Sub. 717, Seveso Foglio 10 Particella 115 Sub. 15 Particella 302 Sub. 64

pignoramento, stipulata il 15/05/2025 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO - TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 4948 di repertorio, trascritta il 03/06/2025 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 76927/52976, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento immobiliare.

Grava su Lentate Sul Seveso Foglio 23 Particella 260 Sub. 717, Lentate Sul Seveso Foglio 23 Particella 260 Sub. 718 Particella 260 Sub. 720

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**

Ulteriori avvertenze:

Non risulta presente un amministratore di condominio, non è noto se vi sia un regolamento e non si sa come sia regolamentato l'uso della corte.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 11/10/2005), con atto stipulato il 11/10/2005 a firma di Notaio PICCALUGA FRANCESCO ai nn. 159657/14346 di repertorio, trascritto il 18/10/2005 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 153031/78479. Voltura n. 11692/2006

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 05/05/2006), con atto stipulato il 05/05/2006 a firma di Notaio PICCALUGA FRANCESCO ai nn. 160439/14772 di repertorio, trascritto il 16/05/2006 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 74192/38006. Il titolo è riferito solamente a Lentate Sul Seveso foglio 23 particella 260 sub 711

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

(fino al 05/05/2006).

La quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni ciascuno dell'immobile Lentate Sul Seveso Foglio 23 Particella 260 Sub. 703 è pervenuta per atto di compravendita del 25/11/1998 Numero di repertorio 51328/3606 Notaio LUCCHINI PAOLO Sede MEDA (MB) trascritto il 22/12/1998 nn. 104067/74506 da potere di *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** , in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 25/07/2001 fino al

11/10/2005), registrato il 03/11/2004 a UFFICIO REGISTRO ai nn. 1195/2004, trascritto il 02/03/2009 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 22773/13313.

Risulta trascritta in data 18/10/2005 ai nn. 153032/78480 accettazione tacita dell'eredità

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA ai sensi dell'art. 41 della L.R. 12/2005 **N. 256/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 27 c. 1 lett. d) della L.R. 12/05 comportante demolizione edificio residenziale plurifamiliare, presentata il 22/11/2005 con il n. 25705 di protocollo.

Dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità parziale in quanto sono stati esclusi i subb. 710-713 depositato il 06/07/2007 prot. 16116. Attestata con silenzio assenso 17/11/2007

DIA ai sensi dell'art. 41 della L.R. 12/2005 per interventi minori **N. 98/07**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche di finestre prospetto corte interna e demolizione spalla nicchia cottura, presentata il 20/04/2007 con il n. 9400 di protocollo

DIA **N. 140/10**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di riqualificazione facciata mediante allineamento finestre, presentata il 11/08/2010 con il n. 20100018112 A di protocollo.

Nel fascicolo è presente la pratica edilizia 169/10 del 05/11/2010

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA **N. 197/2010** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ridimensionamento balcone piano primo, eliminazione balcone posto al piano sottotetto, presentata il 07/12/2010 con il n. 26241 di protocollo, rilasciata il 12/08/2011

Ingiunzione a demolire opere abusive ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/2001 e smi **N. or 8 16/01/2018** , intestata a *** DATO OSCURATO ***

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO ai sensi dell'art. 27, comma 3, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380. del 16/01/2018

Box di cui al sub. 718

relativamente al piano terra:

tamponamento dell'apertura di accesso al locale adibito a box mediante posa di pannelli in legno ciechi ancorati alle murature perimetrali, in difformità rispetto a quanto assentito con DIA N. 256/2005 e successive varianti che individua i box senza porte basculanti ma completamente aperti e areati assimilabile a posti auto coperti ...

SOTTOTETTO SUB. 717

Piano terzo (sottotetto)

- modifica della destinazione d'uso della porzione di vano posto nell'angolo di nord-est, adiacente al vano scala avente originaria destinazione d'uso quale "zona giorno", a seguito di tamponamento dello stesso ed ora adibito a locale lavanderia/ripostiglio e centrale termica, avente dimensioni areali pari a mt. 1,62x2,34 e così per circa mq. 3,79

- demolizione delle pareti di delimitazione dei locali "bagno" che risulta ora avere dimensioni areali pari a c.ca mt. 4,13x8,00 e così per circa mq. 33,04, con formazione di parete attrezzata per cucina lungo la parete Sud; passaggio di accesso ricavato nell'estremità nord a collegamento con i retrostanti locali, a mezzo di n. 2 gradini di accesso; detto locale risulta avere altezza sottotrave in gronda paria ci.ca mt. 2,37 e sottotrave al colmo pari a mt. 3,70.

- demolizione delle pareti di delimitazione del locale "camera" con formazione di nuovo locale

"disimpegno" avente dimensioni areali pari a circa mt. 4,48x2,10 + 1,68x0,55 x 2,19 e così per c.ca mq. 12,32,

- formazione di nuove pareti di delimitazione del locale "bagno" con apertura di accesso sul locale "disimpegno" avente dimensioni areali pari a circa mt. 3,44 x 4,51 + 1,75 x 0,55 e così per c.ca mq. 6,16; detto locale risulta avere altezza sottotrave al colmo pari a mt. 2,46 e 2,63;

- locale sottotetto con dimensioni areali di c.ca mt. 3,50 x 3,20 e così per c.ca mq. 11,20, al locale si accede dal locale disimpegno a mezzo di un gradino avente altezza pari a c.ca cm 27; detto locale risulta avere un'altezza media di c.ca 2,64 ; nel locale risulta presente un ripostiglio realizzato a seguito di formazione di parete a tutt'altezza avente dimensioni areali di c.ca mt. 1,16 x 3,20 e così per c.ca mq 3,71, con le medesime altezze del locale adiacente a detto locale si accede da un vano di apertura avente dimensioni pari a c.ca cm 80x210

-le misure rilevate risultano diverse rispetto a quelle indicate negli elaborati grafici di cui alla DIA n. 256/2005 del 22/11/2005 e successive varianti.

L'ingiunzione prevedeva "entro il termine di 90 giorni dalla data della notifica , alla demolizione delle opere descritte in premessa ed ai punti 1) e 2) ed al conseguenziale ripristino dello stato dei luoghi; che, ove non venisse dato ottemperanza a quanto previsto nel presente provvedimento, troveranno ingresso anche le azioni necessarie all'irrogazione della sanzione amministrativa pecuniaria di cui al comma 4bis dell'art. 31 del D.P.R. 380/2001 e smi"

SI RILEVA CHE NON E' STATA DEPOSITATA SANATORIA E NON SONO STATE ESEGUITE LE OPERE DELLA MESSA IN PRISTINO

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

NOTA IMPORTANTE: Le informazioni sotto riportate sono da considerarsi parziali e con finalità meramente indicative e riferite al momento della stima. Si rimanda alla consultazione integrale degli strumenti urbanistici vigenti al momento della vendita giudiziaria

PGT - piano di governo del territorio vigente Delibera del C.C. n. 1 del 09/01/2017

EDIFICI RICOMPRESI NEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

EVA: edificio di valore ambientale

interventi ammessi: ricomposizione dell'involucro esterno anch con fedele ricostruzione - Ristrutturazione conservativa.

PGT - piano di governo del territorio variante. Norme tecniche di attuazione ed indici:

VARIANTE:

NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE:

EVA: edificio di valore ambientale

interventi ammessi: conservazione dell'involucro esterno anche con fedele ricostruzione. Ammessa fino a ristrutturazione conservativa.

Per gli interventi è necessario il rispetto delle norme All. 4 norme PR

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che le informazioni riportate sono state desunte dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico. Non si può garantire che NON vi siano ulteriori pratiche edilizie intermedie relative alle unità pignorate, non rintracciate al momento delle indagini.

Le considerazioni di seguito riportate partono dal presupposto che le sole pratiche che riferiscano ai beni oggetto di relazione siano quelle citate al paragrafo che precede (Cap. 7.1).

Si precisa inoltre che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità

dei soli beni oggetto di pignoramento e NON sull'intero fabbricato.

In relazione alle criticità rilevate si segnala che la mancata regolarizzazione delle difformità di seguito descritte costituiscono motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero. Si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali da parte degli uffici competenti acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza.

Pertanto non è possibile stabilire con precisione il costo complessivo per la regolarizzazione o eventuale messa in pristino dell'immobile oggetto della presente stima.

I costi esposti nel presente elaborato sono da intendersi puramente indicativi.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

DIFFORMITÀ NON SANABILI:

- Il fabbricato risulta più lungo e più largo rispetto al progetto eccedendo le tolleranze di legge. Tali difformità erano già state rilevate dal tecnico Comunale, come si evince nel fascicolo dell'accertamento del 21/06/2010, ma non sono state successivamente riportate nella relazione descrittiva delle opere difformi. (per la regolarizzazione potrebbe essere richiesto il coinvolgimento di tutto il condominio)
- La sagoma del tetto è difforme risulta più alta in gronda e più bassa al colmo.

Dovrà essere prevista la restituzione in pristino dell'abuso e qualora non sia possibile l'ufficio tecnico del Comune potrebbe applicare la sanzione (fiscalizzazione dell'abuso) ai sensi dell'art. 34 D.P.R. 380/2001 c.1 e c. 2 modificato dall'art. 1 comma 1 lettera e) del DL 69/2024 convertito dalla L. 105/2024

Tale criticità è stata esposta al Comune e l'attuale orientamento prevede per il tetto la richiesta della messa in pristino in quanto è stato realizzato con struttura in legno.

L'eventuale impossibilità della rimozione dell'abuso deve essere motivata da parte del proprietario e l'amministrazione comunale solo in fase esecutiva può valutare la richiesta di messa in pristino o la possibilità di sostituire la sanzione demolitoria con quella pecuniaria

STIMA DEI COSTI IPOTIZZATI NEL CASO DI SANZIONE PECUNIARIA

A titolo puramente indicativo l'importo della sola sanzione potrebbe essere quantificato in oltre € **130.000,00**.

N.B. Per quantificare l'importo della sanzione ex art 34 del DPR 380/2001 per la modifica dei volumi, si è seguito il metodo (attualmente adottato) riportato nella sentenza del Consiglio di Stato 8170/2022, in particolare per determinare la superficie realizzata in difformità si è convertito il volume difforme moltiplicato per 3/5 come indicato nella tabella A della L.47/1985; per la determinazione del costo unitario di produzione è stato preso come riferimento l'art. 13 e segg. della L.392/78 e l'all. A.

Il valore ottenuto è stato aggiornato alla data della perizia.

Si evidenzia che l'Amministrazione Comunale potrebbe adottare un criterio differente di calcolo, determinando di conseguenza un importo sanzionatorio diverso da quello ipotizzato.

Oltre alla sanzione è necessaria la redistribuzione degli spazi interni quantificata in non meno **c.ca € 30.000,00** (Si precisa che tale importo ha carattere puramente indicativo e non esaustivo, data l'attuale assenza di un progetto esecutivo e l'impossibilità di quantificare preventivamente numerose lavorazioni).

Variazione catastale: diritti catastali € **70,00**

L'onorario dei professionisti € **8.000,00**

STIMA DEI COSTI IPOTIZZATI NEL CASO DI SANZIONE DEMOLITORIA

Quantificare i costi della messa in pristino del tetto è molto complesso in quanto le variabili sono numerose. Solo un attento sopralluogo supportato da indagini invasive necessarie per la rimozione della copertura e la demolizione della muratura perimetrale, permetterebbe di ipotizzare un valore

che, tuttavia, potrà essere certo solo a fine lavori.

Per determinare i costi si è proceduto a una stima macroscopica dei lavori principali da eseguire, senza entrare nel dettaglio delle opere che dovranno essere valutate a corpo. Indicativamente, per la sola messa in pristino della copertura, si è stimato un importo di **c.ca € 100.000,00**.

Gli interventi sulla copertura coinvolgono direttamente anche l'unità immobiliare sottostante la quale, oltre alle necessarie opere di ripristino, dovrà essere oggetto di una redistribuzione degli spazi interni. Il costo di tali opere è stimato in non meno di **€ 70.0000,00**. Si precisa che tale importo ha carattere puramente indicativo e non esaustivo, data l'attuale assenza di un progetto esecutivo e l'impossibilità di quantificare preventivamente numerose lavorazioni.

Gli onorari dei professionisti direttore lavori, strutturista e coordinatore in fase di progettazione e esecuzione della sicurezza si stimano in **c.ca € 10.000,00**

Non è stato previsto un accantonamento per gli imprevisti.

Oltre alle difformità sopra riportate sono state rilevate ulteriori criticità:

-Diverse disposizioni altimetriche dei locali, risultano gradini con dislivello totale su due zone per un totale di c.ca mt. 70 cm.

-La distribuzione degli spazi è difforme e il bagno realizzato non ha l'altezza regolamentare.

-Il locale sottotetto è più ampio rispetto a quello autorizzato.

-Il dislivello delle due zone, ha compromesso l'abitabilità delle stesse con altezza media mt 2,59 e mt. 2,64.

-I lucernari sono disposti diversamente rispetto a quanto autorizzato, mentre non è possibile verificare le dimensioni in quanto nel progetto non sono quotati.

-Diverso posizionamento e dimensioni delle finestre.

Potrà essere richiesto il ridimensionamento dei lucernari e finestre.

LA QUANTIFICAZIONE DELLE SANZIONI E MESSE IN PRISTINO SARANNO DEFINITE SOLO DOPO ATTENTA DISAMINA DI TALI DIFFORMITA' DA PARTE DEL COMUNE .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria catastale dovrà essere aggiornata secondo la nuova distribuzione interna che verrà realizzata

Costi di regolarizzazione:

- elaborazione docfa di n. 1 planimetria catastale. Onorario e diritti catastali ad esclusione di oneri accessori: €.420,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Si è rilevato un boiler (sembra elettrico)

è presente un collegamento gas metano ma non è noto se esiste l'allaccio
 il riscaldamento è con caloriferi in alluminio ma non è stata rinvenuta la caldaia
 Non è noto dove sono posti gli scarichi della cucina
 Non si garantisce il funzionamento degli impianti e scarichi.
 Non risultano conformi

BENI IN LENTATE SUL SEVESO VIA ROMA 11

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LENTATE SUL SEVESO Via Roma 11, della superficie commerciale di **94,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

appartamento posto al piano terzo (sottotetto), senza ascensore, l'accesso avviene dalla scala di proprietà posta al piano secondo, si procede verso un' ampia zona giorno, disimpegno, bagno e sottotetto con annesso ripostiglio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 260 sub. 717 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 169,91 Euro, indirizzo catastale: via Roma 11, piano: 2-3

Coerenze:

Piano Secondo (vano scala): Nord: vano scala comuni Est: a.u. Sud: altra proprietà Ovest: a.u.

Piano Terzo (sottotetto) Nord: cortile Est: a.u. Sud: part. 263 Ovest: cortile

Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola per l'infanzia
 scuola elementare
 farmacie
 municipio



COLLEGAMENTI

autobus distante 100 mt
 superstrada distante 2,5 Km
 ferrovia distante 2,00 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media 

panoramicità:

al di sotto della media 

livello di piano:

al di sotto della media 

stato di manutenzione:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento posto al terzo piano con accesso da scala esclusiva situata al secondo piano e rivestita in moquette. La pavimentazione è in parquet /laminato ad esclusione della lavanderia rifinita in monocottura. Il soffitto si presenta inclinato, con travi e assito in legno.

Le altezze del sottotetto variano poichè la casa è dislocata su piani differenti con dislivelli di c.ca +cm 42 e +cm 28 per un totale di c.ca 70 cm .

Dalla scala proveniente dal secondo piano si accede direttamente ad una zona open space di c.ca mq. 33,00, le cui altezze attuali sono di c.ca mt. 2,37/mt. 3,70

lavanderia di c.ca mq. 3,70 con boiler (sembra elettrico)

proseguendo si sale di due gradini e si accede ad un disimpegno di c.ca mq. 12,20

bagno di c.ca mq. 6,40 (il locale dovrà essere realizzato in un'altra zona dell'immobile in quanto mancano le altezze regolamentari)

questa porzione di appartamento presenta altezze variabili di mt. 2,00/mt. 2,40

si prosegue poi verso un vano sottotetto di c.ca mq. 11,20 con ripostiglio di c.ca mq. 3,70 le cui altezze variano da mt. 2,20 a mt 2,90.

La sola porzione abitabile è di c.ca mq. 32,00 mentre le altre porzioni possono essere destinate a locali di servizio o accessori.

In merito allo stato dei luoghi sopra descritto, tutti i locali dovranno essere redistribuiti al fine di adeguarli nel rispetto del Regolamento Locale d'Igiene (R.L.I.)

Si segnala che l'androne e il cortile dell'immobile, attraverso i quali si accede alle unità immobiliari, sono di proprietà di terzi.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante realizzati in legno

al di sotto della media 

infissi interni: ante realizzati in legno tamburato

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in parquet/ laminato e piastrelle

al di sotto della media 

manto di copertura: realizzato in legno con coibentazione in non rilevabile

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
appartamento	94,00	x	100 %	=	94,00
Totale:	94,00				94,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/12/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 83/2022

Descrizione: Appartamento di mq 86,60, piano 2, soggiorno, cottura, disimpegno, bagno, ripostiglio, n.2 camere, balcone, cantina e box.

Indirizzo: Via Roma, 31 Lentate Sul Seveso, MI

Superfici principali e secondarie: 96

Superfici accessorie:

Prezzo: 128.000,00 pari a 1.333,33 Euro/mq

Valore Ctu: 76.650,00 pari a: 798,44 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 76.650,00 pari a: 798,44 Euro/mq

Distanza: 58.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/07/2026

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: trilocale ristrutturato, situato al terzo piano con soggiorno, cucina con balconcino, cameretta, camera matrimoniale, due bagni.

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 170.000,00 pari a 1.888,89 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 156.400,00 pari a 1.737,78 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/07/2026

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: soggiorno con angolo cottura, balcone, disimpegno due bagni due camere

Indirizzo: via Toti 6

Superfici principali e secondarie: 74

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 179.000,00 pari a 2.418,92 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 164.680,00 pari a 2.225,41 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 05/10/2021

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: appartamento al primo piano composto da un locale con servizi e soppalco, con annessi un box e un posto auto

Indirizzo: Via Roma 11

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie: 8

Prezzo: 90.000,00 pari a 1.153,85 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BORSINO IMMOBILIARE (03/07/2026)

Valore minimo: 1.014,00

Valore massimo: 1.319,00

Note: Abitazioni di fascia media

BORSINO IMMOBILIARE (03/07/2026)

Valore minimo: 541,00

Valore massimo: 699,00

Note: Box

OMI (31/12/2025)

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Abitazioni in stato conservativo normale

OMI (31/12/2025)

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 1.000,00

Note: Box

SVILUPPO VALUTAZIONE:

- consultando i listini di riferimento della zona (OMI, TEMA Provincia MB, Borsino immobiliare),
- analizzando le offerte presenti oggi sul mercato
- intervistando gli operatori
- comparando il bene oggetto di valutazione con altri beni della stessa zona, di prezzo noto recentemente pubblicizzati, aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche.. etc..

Indicatori economico estimativi utilizzati per l'individuazione del segmento di mercato:

PARAMETRI QUANTITATIVI:

superficie commerciale, calcolata secondo gli usi e le consuetudini locali e/o determinata dai rapporti mercantili.

PARAMETRI QUALITATIVI:

- livello di piano
- esposizione
- posizione

Accertati i diversi scenari, con molteplici variabili legate alla necessità di depositare una pratica in sanatoria e di approfondire lo stato dei luoghi per un'eventuale messa in pristino, si è proceduto a decurtare la stima minima calcolata; tale decurtazione, tuttavia, supera il valore stesso dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 94,00 x 1.500,00 = **141.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 141.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 141.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine della valutazione, sono state ricercate compravendite di abitazioni poste all'interno del medesimo edificio e pubblicità immobiliari nella zona di fabbricati con medesime caratteristiche tipologiche e costruttive. La superficie dell'appartamento è stata calcolata in conformità ai criteri del D.P.R. n. 138/1998.

La valutazione tiene conto che porzioni dell'unità immobiliare potrà avere solo destinazione accessoria.

Dovranno essere dedotti i costi per la regolarizzazione quantificati secondo le seguenti ipotesi:

ipotesi 1) Sanzione pecuniaria:

Sanzione c.ca € 130.000,00

Redistribuzione degli spazi interni c.ca € 30.000,00

Onorari € 8.000,00

TOTALE COSTI € 168.000,00 oltre IVA e oneri accessori

Ai costi sopra esposti **va sommato** l'importo per la sanatoria condominiale (fiscalizzazione dell'abuso) delle opere non demolibili per le difformità della sagoma. Questo nel caso in cui il Comune richieda una pratica di sanatoria **a sé stante**, altrimenti la spesa potrebbe essere ricompresa in quella per la copertura

ipotesi 2) Sanzione demolitoria

messa in pristino copertura € 100.000,00

rimessa in pristino appartamento € 70.000,00

Onorari professionisti € 10.000,00

Sanatoria per opere interne: € 4.602,00

TOTALE COSTI € 184.602,00 oltre IVA e oneri accessori

Ai costi sopra esposti dovrà essere sommato l'importo per la Sanatoria condominiale (fiscalizzazione dell'abuso) relativo alle opere non demolibili per le difformità di sagoma del fabbricato.

Nella quantificazione finale si è detratta l'ipotesi più favorevole, restano escluse tutte le sanatorie e opere sopra descritte difficilmente quantificabili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Lentate sul Seveso, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - BORSINO IMMOBILIARE

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

A	appartamento	94,00	0,00	141.000,00	141.000,00
				141.000,00 €	141.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è comodamente divisibile

La stima viene fatta:

- a corpo e non a misura,(le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);
- tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e dal possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione);
- nello stato di fatto e di diritto in cui i beni sudescritti si trovano alla data della stima (Luglio 2026);
- considerando le criticità esposte al punto 8.1
- considerando lo scarso stato manutentivo sia delle parti comuni che quelle private e le criticità rilevate.

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi occulti, non rilevabili a seguito dei sopralluoghi effettuati e da una stima a vista;
 - sulla rispondenza degli impianti, in quanto le indagini effettuate non sono state supportate dalle necessarie verifiche strumentali da eseguirsi da personale qualificato per accertarne funzionamento e conformità;
 - sulla conformità e realizzazione opere relative all'isolamento termico, acustico, strutturale;
 - non sono state verificate le conformità delle parti condominiali e della sagoma totale del fabbricato.
 - sulle probabili conseguenze riguardo il possibile mancato rispetto delle distanze
- Si segnala che l'androne e il cortile dell'immobile, attraverso i quali si accede alle unità immobiliari, catastalmente risulta di proprietà del costruttore, non è noto se è regolamentato.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 168.420,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. -27.420,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. -27.420,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 227/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

box singolo a LENTATE SUL SEVESO Via Roma 11, della superficie di **21,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

box alto mt. 2,00 con profondità massima di 3,26 con accesso dall'androne di ingresso al cortile dell'immobile, senza possibilità di manovra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 260 sub. 718 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq, rendita 27,11 Euro, indirizzo catastale: via Roma 11, piano: T

Coerenze: Nord: androne Est: via Roma Sud: altra unità Ovest: vano scala

Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	21,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.550,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.550,00
Data di conclusione della relazione:	31/07/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

*** DATO OSCURATO ***

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità e i gravami sono stati tratti dal certificato notarile che è parte integrante della perizia.

N.B.: quanto riportato riguarda il solo ventennio, il resto non è stato verificato.

Restano fatti salvi tutti gli eventuali gravami, diritti non trascritti, non riportati nel certificato notarile o negli atti di provenienza.

Il tutto si rimanda al certificato notarile allegato

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 18/04/2013 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 5716 di repertorio, iscritta il 28/05/2013 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 48702/8279, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 80.000.

Importo capitale: 74.172,01.

Grava sul: Seveso fg.10 part. 115 sub. 15 part. 302 sub. 64 Lentate sul Seveso fg. 23 part. 259 sub. 1 part. 260 sub 103 part. 260 sub. 718 part. 260 sub. 720 part. 260 sub. 717

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/04/2006 a firma di Notaio Francesco Piccaluga ai nn. 160394/14747 di repertorio, iscritta il 05/05/2006 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 68048/15700, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 600000.

Importo capitale: 300000.

Durata ipoteca: 25.

Annotazione ad iscrizione: quietanza e conferma iscritta il 31/07/2007 al n. 24756 Annotazione ad iscrizione: frazionamento in quota del 18/07/2007 notaio Francesco Piccaluga rep.161655/15410 iscritto il 31/07/2007 ai nn. 123806/24757: Fg. 23 part. 260 sub. 717 euro 150.000 montante di euro 300.000 Fg. 23 part. 260 sub. 718 euro 10.000 montante di euro 20.000 Fg. 23 part. 260 sub. 720 euro 10.000 montante di euro 20.000 Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta il 16/03/2026 ai nn. 7551/35021

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 12/07/2016 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO - TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 12306 di repertorio, trascritta il 16/09/2016 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 103058/65199, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento immobiliare.

Grava su Lentate Sul Seveso Foglio 23 Particella 259 Sub. 1 Particella 260 Sub. 103 Particella 260 Sub. 718 Particella 260 Sub. 720 Particella 260 Sub. 717, Seveso Foglio 10 Particella 115 Sub. 15 Particella 302 Sub. 64

pignoramento, stipulata il 15/05/2025 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO - TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 4948 di repertorio, trascritta il 03/06/2025 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 76927/52976, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento immobiliare.

Grava su Lentate Sul Seveso Foglio 23 Particella 260 Sub. 717, Lentate Sul Seveso Foglio 23 Particella 260 Sub. 718 Particella 260 Sub. 720

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**

Ulteriori avvertenze:

Non risulta presente un amministratore di condominio, non è noto se vi sia un regolamento e non si sa come sia regolamentato l'uso della corte.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di compravendita (dal 30/10/2020), con atto stipulato il 30/10/2020 a firma di Notaio RONCORONI GIOVANNI ai nn. 134298/46231 di repertorio, trascritto il 05/11/2020 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 124893/79416

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

(fino al 05/05/2006).

La quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni ciascuno dell'immobile Lentate Sul Seveso Foglio 23 Particella 260 Sub. 703 è pervenuta per atto di compravendita del 25/11/1998 Numero di repertorio 51328/3606 Notaio LUCCHINI PAOLO Sede MEDA (MB) trascritto il 22/12/1998 nn. 104067/74506 da potere di *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** , in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 25/07/2001 fino al 11/10/2005), registrato il 03/11/2004 a UFFICIO REGISTRO ai nn. 1195/2004, trascritto il 02/03/2009 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 22773/13313.

Risulta trascritta in data 18/10/2005 ai nn. 153032/78480 accettazione tacita dell'eredità

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 11/10/2005 fino al 30/10/2020), con atto stipulato il 11/10/2005 a firma di Notaio PICCALUGA FRANCESCO ai nn. 159657/14346 di repertorio, trascritto il 18/10/2005 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 153031/78479.

Voltura n. 11692/2006

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 05/05/2006 fino al 30/10/2020), con atto stipulato il 05/05/2006 a firma di Notaio PICCALUGA FRANCESCO ai nn. 160439/14772 di repertorio, trascritto il 16/05/2006 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 74192/38006.

Il titolo è riferito solamente a Lentate Sul Seveso foglio 23 particella 260 sub 711

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA ai sensi dell'art. 41 della L.R. 12/2005 **N. 256/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 27 c. 1 lett. d) della L.R. 12/05 comportante demolizione edificio residenziale plurifamiliare, presentata il 22/11/2005 con il n. 25705 di protocollo.

Dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità parziale in quanto sono stati esclusi i subb. 710-713 depositato il 06/07/2007 prot. 16116. Attestata con silenzio assenso il 17/11/2007

DIA ai sensi dell'art. 41 della L.R. 12/2005 per interventi minori **N. 98/07**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche di finestre prospetto corte interna e demolizione spalla nicchia cottura, presentata il 20/04/2007 con il n. 9400 di protocollo

DIA **N. 140/10**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di riqualificazione facciata mediante allineamento finestre, presentata il 11/08/2010 con il n. 20100018112 A di protocollo.

Nel fascicolo è presente la pratica edilizia 169/10 del 05/11/2010

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA **N. 197/2010** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ridimensionamento balcone piano primo, eliminazione balcone posto al piano sottotetto, presentata il 07/12/2010 con il n. 26241 di protocollo, rilasciata il 12/08/2011

Ingiunzione a demolire opere abusive ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/2001 e smi **N. or 8 16/01/2018** , intestata a *** DATO OSCURATO ***

CILA **N. 68-2019**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di intallazione saracinesca a chiusura autorimessa.

Il titolo è riferito solamente a sub. 718.

Non è certo l'esito della CILA

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato. Norme tecniche di attuazione ed indici:

VARIANTE:

NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE:

EVA: edificio di valore ambientale

interventi ammessi: conservazione dell'involucro esterno anche con fedele ricostruzione. Ammessa fino a ristrutturazione conservativa.

Per gli interventi è necessario il rispetto delle norme All. 4 norme PR

NOTA IMPORTANTE: Le informazioni sotto riportate sono da considerarsi parziali e con finalità meramente indicative e riferite al momento della stima. Si rimanda alla consultazione integrale degli strumenti urbanistici vigenti al momento della vendita giudiziaria.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che le informazioni riportate sono state desunte dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico. Non si può garantire che NON vi siano ulteriori pratiche edilizie intermedie relative alle unità pignorate, non rintracciate al momento delle indagini.

Le considerazioni di seguito riportate partono dal presupposto che le sole pratiche che riferiscano ai beni oggetto di relazione siano quelle citate al paragrafo che precede (Cap. 7.1).

Si precisa inoltre che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e NON sull'intero fabbricato.

In relazione alle criticità rilevate si segnala che la mancata regolarizzazione delle difformità di seguito descritte costituiscono motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero. Si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali da parte degli uffici competenti acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza.

Pertanto non è possibile stabilire con precisione il costo complessivo per la regolarizzazione o eventuale messa in pristino dell'immobile oggetto della presente stima.

I costi esposti nel presente elaborato sono da intendersi puramente indicativi.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: è stata installata una basculante e non un portone a libro con pacchettamento ai lati. Alcune dimensioni interne non corrispondono.

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

Costi di regolarizzazione:

- onorario e sanzione per deposito Sanatoria ed eventuale messa in pristino esclusi oneri accessori: €.2.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: dovrà essere aggiornata la planimetria catastale

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- onorario per elaborazione docfa compreso diritti catastali esclusi oneri accessori: €.350,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LENTATE SUL SEVESO VIA ROMA 11

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a LENTATE SUL SEVESO Via Roma 11, della superficie di **21,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

box alto mt. 2,00 con profondità massima di 3,26 con accesso dall'androne di ingresso al cortile dell'immobile, senza possibilità di manovra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 260 sub. 718 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq, rendita 27,11 Euro, indirizzo catastale: via Roma 11, piano: T

Coerenze: Nord: androne Est: via Roma Sud: altra unità Ovest: vano scala
Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola per l'infanzia
scuola elementare
farmacie
municipio



COLLEGAMENTI

autobus distante 100 mt
superstrada distante 2,5 Km
ferrovia distante 2,00 Km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un locale box con una profondità massima di mt 3,20 e una larghezza di mt 6,10. L'ingresso, posto sul lato largo, è dotato di una porta basculante inserita in un vano architettonico di mt 4,30 x 2,00, sebbene la luce netta di passaggio risulti inferiore. L'immobile è situato sotto l'androne di accesso al cortile del fabbricato, la cui larghezza minima di circa mt 2,60 limita lo spazio di manovra e l'uso del locale.

Si segnala che l'androne e il cortile dell'immobile, attraverso i quali si accede alle unità immobiliari, sono di proprietà di terzi.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: basculante realizzati in legno e alluminio
pavimentazione interna: quarzo



MANCA IMPIANTO ELETTRICO

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX	21,00	x	100 %	=	21,00
Totale:	21,00				21,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/12/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 83/2022

Descrizione: Appartamento di mq 86,60, piano 2, soggiorno, cottura, disimpegno, bagno, ripostiglio, n.2 camere, balcone, cantina e box.

Indirizzo: Via Roma, 31 Lentate Sul Seveso, MI

Superfici principali e secondarie: 96

Superfici accessorie:

Prezzo: 128.000,00 pari a 1.333,33 Euro/mq

Valore Ctu: 76.650,00 pari a: 798,44 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 76.650,00 pari a: 798,44 Euro/mq

Distanza: 58.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/07/2026

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: trilocale ristrutturato, situato al terzo piano con soggiorno, cucina con balconcino, cameretta, camera matrimoniale, due bagni.

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 170.000,00 pari a 1.888,89 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 156.400,00 pari a 1.737,78 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/07/2026

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: soggiorno con angolo cottura, balcone, disimpegno due bagni due camere

Indirizzo: via Toti 6

Superfici principali e secondarie: 74

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 179.000,00 pari a 2.418,92 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 164.680,00 pari a 2.225,41 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 05/10/2021

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: appartamento al primo piano composto da un locale con servizi e soppalco, con annessi un box e un posto auto

Indirizzo: Via Roma 11

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie: 8

Prezzo: 90.000,00 pari a 1.153,85 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BORSINO IMMOBILIARE (03/07/2026)

Valore minimo: 1.014,00

Valore massimo: 1.319,00

Note: Abitazioni di fascia media

BORSINO IMMOBILIARE (03/07/2026)

Valore minimo: 541,00

Valore massimo: 699,00

Note: Box

OMI (31/12/2025)

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Abitazioni in stato conservativo normale

OMI (31/12/2025)

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 1.000,00

Note: Box

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine della determinazione del valore di mercato si è condotta un'indagine:

- consultando i listini di riferimento della zona (OMI, TEMA Provincia MB, Borsino immobiliare),
- analizzando le offerte presenti oggi sul mercato,
- intervistando gli operatori,
- comparando il bene oggetto di valutazione con altri beni della stessa zona, di prezzo noto recentemente pubblicizzati, aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche.. etc..

Indicatori economico estimativi utilizzati per l'individuazione del segmento di mercato:

PARAMETRI QUANTITATIVI:

superficie commerciale è stata utilizzata la consistenza catastale

PARAMETRI QUALITATIVI:

- posizione
- altezza

Considerato che il box presenta caratteristiche tipologiche, di posizione particolari, con accesso difficilmente utilizzabile da autovetture si ritiene che tali elementi ne riducano sensibilmente l'appetibilità sul mercato, pertanto, rispetto ai prezzi desunti dalle pubblicità immobiliari, si è ritenuto opportuno applicare una riduzione, adeguando il valore stimato a livelli più coerenti per il suo uso.

Si è assunto quale superficie commerciale quella relativa alla consistenza catastale

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 21,00 x 400,00 = **8.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 8.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 8.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del box si è utilizzata la stima per comparazione, ricercando nel mercato locale beni aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche.. etc.. (dati desunti dagli annunci immobiliari attualmente pubblicati, che dai listini e dalle banche dati di riferimento).

Il valore è stato determinato per confronto delle caratteristiche ritenute peculiari per l'unità (qualitative e quantitative) rispetto ai comparabili opportunamente selezionati, inoltre sono stati analizzati i listini al fine di verificare la congruità dei valori.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Lentate sul Seveso, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - BORSINO IMMOBILIARE

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	21,00	0,00	8.400,00	8.400,00
				8.400,00 €	8.400,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è comodamente divisibile

La stima viene fatta:

- a corpo e non a misura,(le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);
- tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e dal possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione);
- nello stato di fatto e di diritto in cui i beni sudescritti si trovano alla data della stima (Luglio 2026);
- considerando le criticità esposte al punto 8.1
- considerando lo scarso stato manutentivo sia delle parti comuni che quelle private e le criticità rilevate.

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi occulti, non rilevabili a seguito dei sopralluoghi effettuati e da una stima a vista;
 - sulla rispondenza degli impianti, in quanto le indagini effettuate non sono state supportate dalle necessarie verifiche strumentali da eseguirsi da personale qualificato per accertarne funzionamento e conformità;
 - sulla conformità e realizzazione opere relative all'isolamento termico, acustico, strutturale;
 - non sono state verificate le conformità delle parti condominiali e della sagoma totale del fabbricato.
 - sulle probabili conseguenze riguardo il possibile mancato rispetto delle distanze
- Si segnala che l'androne e il cortile dell'immobile, attraverso i quali si accede alle unità immobiliari, catastalmente risulta di proprietà del costruttore, non è noto se è regolamentato.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €.**2.850,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**5.550,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**5.550,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 227/2025

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

box singolo a LENTATE SUL SEVESO Via Roma 11, della superficie di **11,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

box alto mt. 2,00 con larghezza di 2,50 x 4,75 di lunghezza con accesso dal cortile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 260 sub. 720 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, rendita 14,20 Euro, indirizzo catastale: via Roma 11, piano: T

Coerenze: Nord: cortile Est: altra unità Sud: altra unità Ovest: altra unità

Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	11,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.150,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.150,00
Data di conclusione della relazione:	31/07/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

*** DATO OSCURATO ***

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità e i gravami sono stati tratti dal certificato notarile che è parte integrante della perizia.

N.B.: quanto riportato riguarda il solo ventennio, il resto non è stato verificato.

Restano fatti salvi tutti gli eventuali gravami, diritti non trascritti, non riportati nel certificato notarile o negli atti di provenienza.

Il tutto si rimanda al certificato notarile allegato

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 18/04/2013 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 5716 di repertorio, iscritta il 28/05/2013 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 48702/8279, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 80.000.

Importo capitale: 74.172,01.

Grava sul: Seveso fg. 10 part. 115 sub. 15 part. 302 sub. 64 Lentate sul Seveso fg. 23 part. 259 sub. 1 part. 260 sub 103 part. 260 sub. 718 part. 260 sub. 720 part. 260 sub. 717

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/04/2006 a firma di Notaio Francesco Piccaluga ai nn. 160394/14747 di repertorio, iscritta il 05/05/2006 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 68048/15700, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 600000.

Importo capitale: 300000.

Durata ipoteca: 25.

Annotazione ad iscrizione: quietanza e conferma iscritta il 31/07/2007 al n. 24756 Annotazione ad iscrizione: frazionamento in quota del 18/07/2007 notaio Francesco Piccaluga rep.161655/15410 iscritto il 31/07/2007 ai nn. 123806/24757: Fg. 23 part. 260 sub. 717 euro 150.000 montante di euro 300.000 Fg. 23 part. 260 sub. 718 euro 10.000 montante di euro 20.000 Fg. 23 part. 260 sub. 720 euro 10.000 montante di euro 20.000 Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta il 16/03/2026 ai nn. 7551/35021

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 12/07/2016 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO - TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 12306 di repertorio, trascritta il 16/09/2016 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 103058/65199, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento immobiliare.

Grava su Lentate Sul Seveso Foglio 23 Particella 259 Sub. 1 Particella 260 Sub. 103 Particella 260 Sub. 718 Particella 260 Sub. 720 Particella 260 Sub. 717, Seveso Foglio 10 Particella 115 Sub. 15 Particella 302 Sub. 64

pignoramento, stipulata il 15/05/2025 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO - TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 4948 di repertorio, trascritta il 03/06/2025 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 76927/52976, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento immobiliare.

Grava su Lentate Sul Seveso Foglio 23 Particella 260 Sub. 717, Lentate Sul Seveso Foglio 23 Particella 260 Sub. 718 Particella 260 Sub. 720

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**

Ulteriori avvertenze:

Non risulta presente un amministratore di condominio, non è noto se vi sia un regolamento e non si sa come sia regolamentato l'uso della corte.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di compravendita (dal 30/10/2020), con atto stipulato il 30/10/2020 a firma di Notaio RONCORONI GIOVANNI ai nn. 134298/46231 di repertorio, trascritto il 05/11/2020 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 124893/79416

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

(fino al 05/05/2006).

La quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni ciascuno dell'immobile Lentate Sul Seveso Foglio 23 Particella 260 Sub. 703 è pervenuta per atto di compravendita del 25/11/1998 Numero di repertorio 51328/3606 Notaio LUCCHINI PAOLO Sede MEDA (MB) trascritto il 22/12/1998 nn. 104067/74506 da potere *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** , in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 25/07/2001 fino al 11/10/2005), registrato il 03/11/2004 a UFFICIO REGISTRO ai nn. 1195/2004, trascritto il 02/03/2009 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 22773/13313.

Risulta trascritta in data 18/10/2005 ai nn. 153032/78480 accettazione tacita dell'eredità

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 11/10/2005 fino al 30/10/2020), con atto stipulato il 11/10/2005 a firma di Notaio PICCALUGA FRANCESCO ai nn. 159657/14346 di repertorio, trascritto il 18/10/2005 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 153031/78479.

Voltura n. 11692/2006

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 05/05/2006 fino al 30/10/2020), con atto stipulato il 05/05/2006 a firma di Notaio PICCALUGA FRANCESCO ai nn. 160439/14772 di repertorio, trascritto il 16/05/2006 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 74192/38006.

Il titolo è riferito solamente a Lentate Sul Seveso foglio 23 particella 260 sub 711

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA ai sensi dell'art. 41 della L.R. 12/2005 N. **256/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 27 c. 1 lett. d) della L.R. 12/05 comportante demolizione edificio residenziale plurifamiliare, presentata il 22/11/2005 con il n. 25705 di protocollo.

Dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità parziale in quanto sono stati esclusi i subb. 710-713 depositato il 06/07/2007 prot. 16116. Attestata con silenzio-assenso il 17/11/2007.

DIA ai sensi dell'art. 41 della L.R. 12/2005 per interventi minori N. **98/07**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche di finestre prospetto corte interna e demolizione spalla nicchia cottura, presentata il 20/04/2007 con il n. 9400 di protocollo

DIA N. **140/10**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di riqualificazione facciata mediante allineamento finestre, presentata il 11/08/2010 con il n. 20100018112 A di protocollo.

Nel fascicolo è presente la pratica edilizia 169/10 del 05/11/2010

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. **197/2010** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ridimensionamento balcone piano primo, eliminazione balcone posto al piano sottotetto, presentata il 07/12/2010 con il n. 26241 di protocollo, rilasciata il 12/08/2011

Ingiunzione a demolire opere abusive ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/2001 e smi N. **or 8 16/01/2018** , intestata a *** DATO OSCURATO ***

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato. Norme tecniche di attuazione ed indici:

VARIANTE:

NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE:

EVA: edificio di valore ambientale

interventi ammessi: conservazione dell'involucro esterno anche con fedele ricostruzione. Ammessa fino a ristrutturazione conservativa.

Per gli interventi è necessario il rispetto delle norme All. 4 norme PR

NOTA IMPORTANTE: Le informazioni sotto riportate sono da considerarsi parziali e con finalità meramente indicative e riferite al momento della stima. Si rimanda alla consultazione integrale degli strumenti urbanistici vigenti al momento della vendita giudiziaria

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che le informazioni riportate sono state desunte dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico. Non si può garantire che NON vi siano ulteriori pratiche edilizie intermedie relative alle unità pignorate, non rintracciate al momento delle indagini.

Le considerazioni di seguito riportate partono dal presupposto che le sole pratiche che riferiscano ai beni oggetto di relazione siano quelle citate al paragrafo che precede (Cap. 7.1).

Si precisa inoltre che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e NON sull'intero fabbricato.

In relazione alle criticità rilevate si segnala che la mancata regolarizzazione delle difformità di seguito descritte costituiscono motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero. Si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali da parte degli uffici competenti acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza.

Pertanto non è possibile stabilire con precisione il costo complessivo per la regolarizzazione o eventuale messa in pristino dell'immobile oggetto della presente stima.

I costi esposti nel presente elaborato sono da intendersi puramente indicativi.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diverse dimensioni spessori muri. E' presente un portone in legno ad ante non autorizzato.(non è nota la motivazione della mancata presenza sul progetto del portone di accesso al box, potrebbe essere richiesta dal comune la rimozione dello stesso)

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: dovrà essere aggiornata la planimetria catastale

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- onorario per elaborazione docfa compreso diritti catastali esclusi oneri accessori: €350,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LENTATE SUL SEVESO VIA ROMA 11

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a LENTATE SUL SEVESO Via Roma 11, della superficie di **11,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

box alto mt. 2,00 con larghezza di 2,50 x 4,75 di lunghezza con accesso dal cortile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 260 sub. 720 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, rendita 14,20 Euro, indirizzo catastale: via Roma 11, piano: T

Coerenze: Nord: cortile Est: altra unità Sud: altra unità Ovest: altra unità

Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola per l'infanzia

al di sotto della media

scuola elementare

al di sotto della media

farmacie

al di sotto della media

municipio

nella media

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 mt

al di sopra della media

superstrada distante 2,5 Km

nella media

ferrovia distante 2,00 Km

al di sotto della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media

panoramicità:

al di sotto della media

livello di piano:

al di sotto della media

stato di manutenzione:

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo posto al piano terra con accesso dal cortile di una casa di corte ristrutturata nel 2006. L'accesso alla corte si ha dall'androne porticato di larghezza di c.ca mt. 2.60

Si segnala che l'androne e il cortile dell'immobile, attraverso i quali si accede alle unità immobiliari, sono di proprietà di terzi.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: battuto di cemento

molto scarso

al di sotto della media

il box è chiuso abusivamente con un portone in legno in pessime condizioni (da rimuovere)

MANCA IMPIANTO ELETTRICO

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
BOX	11,00	x	100 %	=	11,00
Totale:	11,00				11,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/12/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 83/2022

Descrizione: Appartamento di mq 86,60, piano 2, soggiorno, cottura, disimpegno, bagno, ripostiglio, n.2 camere, balcone, cantina e box.

Indirizzo: Via Roma, 31 Lentate Sul Seveso, MI

Superfici principali e secondarie: 96

Superfici accessorie:

Prezzo: 128.000,00 pari a 1.333,33 Euro/mq

Valore Ctu: 76.650,00 pari a: 798,44 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 76.650,00 pari a: 798,44 Euro/mq

Distanza: 58.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/07/2026

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: trilocale ristrutturato, situato al terzo piano con soggiorno, cucina con balconcino, cameretta, camera matrimoniale, due bagni.

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 170.000,00 pari a 1.888,89 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 156.400,00 pari a 1.737,78 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/07/2026

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: soggiorno con angolo cottura, balcone, disimpegno due bagni due camere

Indirizzo: via Toti 6

Superfici principali e secondarie: 74

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 179.000,00 pari a 2.418,92 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 164.680,00 pari a 2.225,41 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 05/10/2021

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: appartamento al primo piano composto da un locale con servizi e soppalco, con annessi un box e un posto auto

Indirizzo: Via Roma 11

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie: 8

Prezzo: 90.000,00 pari a 1.153,85 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BORSINO IMMOBILIARE (03/07/2026)

Valore minimo: 1.014,00

Valore massimo: 1.319,00

Note: Abitazioni di fascia media

BORSINO IMMOBILIARE (03/07/2026)

Valore minimo: 541,00

Valore massimo: 699,00

Note: Box

OMI (31/12/2025)

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Abitazioni in stato conservativo normale

OMI (31/12/2025)

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 1.000,00

Note: Box

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine della determinazione del valore di mercato si è condotta un'indagine:

- consultando i listini di riferimento della zona (OMI, TEMA Provincia MB, Borsino immobiliare),
- analizzando le offerte presenti oggi sul mercato,
- intervistando gli operatori,
- comparando il bene oggetto di valutazione con altri beni della stessa zona, di prezzo noto recentemente pubblicizzati, aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche.. etc..

Indicatori economico estimativi utilizzati per l'individuazione del segmento di mercato:

PARAMETRI QUANTITATIVI:

superficie commerciale è stata utilizzata la consistenza catastale

PARAMETRI QUALITATIVI:

- dimensione
- altezza

Considerata l'altezza limitata a mt 2,00, l'uso dell'immobile è circoscritto alle sole autovetture di piccole dimensioni, riducendone la commerciabilità. Pertanto, rispetto ai prezzi desunti dalle pubblicità immobiliari, si è ritenuto opportuno applicare una riduzione, adeguando il valore stimato a livelli più coerenti con l'effettiva utilità del bene.

Si è assunto quale superficie commerciale quella relativa alla consistenza catastale

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 11,00 x 500,00 = **5.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del box si è utilizzata la stima per comparazione, ricercando nel mercato locale beni aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche.. etc.. (dati desunti dagli annunci immobiliari attualmente pubblicati, che dai listini e dalle banche dati di riferimento).

Il valore è stato determinato per confronto delle caratteristiche ritenute peculiari per l'unità (qualitative e quantitative) rispetto ai comparabili opportunamente selezionati, inoltre sono stati analizzati i listini al fine di verificare la congruità dei valori.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Lentate sul Seveso, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - BORSINO IMMOBILIARE

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	11,00	0,00	5.500,00	5.500,00

	5.500,00 €	5.500,00 €
--	------------	------------

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è comodamente divisibile

La stima viene fatta:

- a corpo e non a misura,(le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);
- tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e dal possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione);
- nello stato di fatto e di diritto in cui i beni sudescritti si trovano alla data della stima (Luglio 2026);
- considerando le criticità esposte al punto 8.1
- considerando lo scarso stato manutentivo sia delle parti comuni che quelle private e le criticità rilevate.

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi occulti, non rilevabili a seguito dei sopralluoghi effettuati e da una stima a vista;
 - sulla rispondenza degli impianti, in quanto le indagini effettuate non sono state supportate dalle necessarie verifiche strumentali da eseguirsi da personale qualificato per accertarne funzionamento e conformità;
 - sulla conformità e realizzazione opere relative all'isolamento termico, acustico, strutturale;
 - non sono state verificate le conformità delle parti condominiali e della sagoma totale del fabbricato.
 - sulle probabili conseguenze riguardo il possibile mancato rispetto delle distanze
- Si segnala che l'androne e il cortile dell'immobile, attraverso i quali si accede alle unità immobiliari, catastalmente risulta di proprietà del costruttore, non è noto se è regolamentato.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 350,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 5.150,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Arrotondamento del valore finale: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 5.150,00

data 31/07/2026

il tecnico incaricato
Rosanna Rovetta