TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

12/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa CALIARI GIULIA

CUSTODE:

FEDELI ANNAMARIA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/09/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Geom. Gerardo Di Benedetto

CF:DBNGRD75D06B729A
con studio in CARATE BRIANZA (MB) Via Fabio Filzi, 26
telefono: 0362805458
email: dibenedetto.g@libero.it
PEC: gerardo.dibenedetto@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 12/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a LISSONE, via SANTA MARGHERITA, n. 20, scala B, della superficie lorda di pavimento (si intende comprensiva della muratura interna ed esterna ad esclusione dei balconi e del ripostiglio) di circa 64,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare posta al terzo piano di edificio senza ascensore, costituita da ingresso/disimpegno, soggiorno con annesso balcone, cucina, camera e bagno, oltre a un ripostiglio al piano terra di cui non è stato possibile accertare la conformità urbanistico-edilizia. L'appartamento ha un'altezza interna di ca 2,95 m. Il ripostiglio ha un'altezza interna di ca 2,00 m all'imposta (h al colmo non rilevabile (verosimilmente compresa tra m 2,30-2,40).

L'intero edificio in cui si colloca l'appartamento sviluppa 5 piani, (4 fuori-terra e 1 interrato). Immobile costruito nel 1957.

Identificazione catastale:

- foglio **13**, particella **14**, sub. **16** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro-

Indirizzo catastale: VIA SANTA MARGHERITA n. 20 - interno 2, piano: 3.

Ditta intestata*: *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** * *Nota: l'unità risulta ancora intestata, per la quota di 1/2, al comproprietario deceduto nel 2023.*

Coerenze dell'appartamento: Nord: prospetto su mapp. 124; Est: prospetto su cortile comune; Sud: prospetto su cortile comune Ovest: prospetto su cortile comune, vano scala comune. Salvo errori e come meglio in fatto.

A.1

Ripostiglio, composto da unico vano, posto in un corpo di fabbica ad un solo piano fuoriterra, di cui non è stato possibile accertare la regolarità urbanistico-edilizia.

Altezza interna media dichiarata su pln catastale: 2,20 m (Non è stato possibile accertare l'altezza in loco). Unica Altezza rilevabile: all'imposta (oari a ca 2,00m)

- Superficie netta: ca 3 mq.
- Superficie commerciale: vista l'impossibilità di accertare la legittimità del fabbricato e la possibilità che ne venga richiesta la demolizione, ai fini della stima detto locale accessorio NON è stato computato nella superficie commerciale assegnata all'unità.

Descrizione sommaria:

- pareti: intonacate al civile
- porta: a battente;

- pavimento: piastrelle.

Coerenze e confini del ripostiglio: Nord: mapp 179; Est: altra u.i.u.; Sud: mapp 332 proprietà di terzi; Ovest: altra u.i.u.. Salvo errori e come meglio in fatto.

Identificazione catastale:

- foglio **13,** particella **15,** sub. **1** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 2 mq, sup catastale 3 mq, rendita 1,86 euro.

Indirizzo catastale: VIA SANTA MARGHERITA n. 20 , piano: T.

Ditta intestata: *** DATO OSCURATO ***

** Nota: l'unità risulta ancora intestata, per la quota di 1/2, al comproprietario deceduto nel 2023.*

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**65,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 90.250,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 90.000,00**
Data di conclusione della relazione:	**09/09/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (28/04/2026) l'immobile risultava libero.

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:

Tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive, anche non apparenti, relative all'unità in questione, risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso, anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

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

4.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria attiva**, stipulata il 26/07/2006, a firma di notaio Mastrolilli Paolo ai nn. 12095/7451 di repertorio, iscritta il 04/08/2006 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 130698/32864, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 260.000,00 €.
Importo capitale: 130.000,00 €.
Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita ai seguenti beni in Lissone, Via Santa Margherita n° 20:

- Appartamento: Foglio 13, particella 14, sub 16; p. 3, cat. A/3
- Cantina: Foglio 13, particella 15, sub 1; p. T, cat. C/2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

- **Pignoramento**, trascritto il 30/01/2026 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 10683/7359, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario n. 2903 del 09/01/2026 - Tribunale di Monza

La formalità è riferita ai seguenti beni in Lissone, Via Santa Margherita n° 20:

- Appartamento: Foglio 13, particella 14, sub 16; p. 3, cat. A/3
- Cantina: Foglio 13, particella 15, sub 1; p. T, cat. C/2

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 1.000,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 3.167,14**
Millesimi condominiali:	**73,13**

Ulteriori avvertenze:

SITUAZIONE AGGIORNATA AL: 29/04/2026

Spese ordinarie gestione in corso:

- gestione ordinaria appartamento (prev. 2026): € 1.024,59

Spese insolute gestione corrente e gestioni precedenti:

- gestione ordinaria 2026: **€ 341,42**
- gestione ordinaria consuntivo 2025: **€ 2.825,72**
- gestione ordinaria consuntivo gestioni precedenti: **€ 2.825,72**
- gestione strordinaria 2026 (spese tecniche per SCIA in sanatoria condominiale): **€ 307,15**

NOTA: ***Lo stato delle spese condominiali sara' da aggiornare al momento dell'aggiudicazione. VERIFICARE CON L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO***

Ulteriori avvertenze:

È stata deliberata una spesa straordinaria per il compenso del tecnico incaricato di depositare SCIA in sanatoria per regolarizzare difformità del condominio e aggiornamento catastale.

Vincoli e/o particolari dotazioni condominiali: corte comune, locali tecnici, anditi, utenze come meglio definito dal Codice Civile e dal Regolamento di Condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***

proprietari (18/02/2023 ad oggi) per la quota complessiva di 1/1 di piena proprietà, in forza di successione in morte di *** DATO OSCURATO ***

*NOTA: A seguito di ricorso ex art. 508 c.c. promosso da *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** e rubricato al n. RG 4968/2025, il Tribunale di Monza dichiarava, con decreto del 25.07.2025 l'apertura dell'eredità giacente del defunto *** DATO OSCURATO *** nominando un curatore dell'eredità giacente.*

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***

proprietari (da ante ventennio fino al 29/05/2026), per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 26/11/1990 a firma di Notaio Picone Giovanni ai nn. 16604/2625 di repertorio, trascritto il 03/01/1991 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 545/429

- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***

proprietari (26/07/2006 al 18/02/2023) per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 26/07/2006, a firma di Notaio Mastrolilli Paolo, ai nn. 12094/7450 di repertorio, trascritto il 04/08/2006 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 130647/69505.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- **Licenza edilizia N. 7/1956**, per lavori di costruzione di casa civile ad uso abitazione

Domanda intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 26/01/1956 con il n. 842 di protocollo.

Nulla Osta rilasciato il 07/03/1956 con il n. 7 di protocollo.

- **Licenza edilizia N. 104/1957**, per lavori di sopralzo di 3 piani di casa civile ad uso abitazione ad un piano.

Domanda intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 29/04/1957 con il n. 4218 di protocollo,

Nulla osta rilasciato il 29/04/1957 con il n. 104 di protocollo.

Domanda permesso di abitabilità del 13/06/1957.

Agibilità del 18/06/1957 con il n. 104/57 di protocollo.

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.
PGT - piano di governo del territorio vigente:

- approvato con delibera C.C. n. 19 del 17.03.12, pubblicato sul B.U.R.L. n. 19 del 09.05.12;
- 1^ VARIANTE- Piano dei Servizi Piano delle Regole: pubblicata sul B.U.R.L. 9 del 01.03.17;
- 2^ VARIANTE - Piano dei Servizi Piano delle Regole: approvata con delibera C.C. 83 del 18.11.2019, pubblicata sul B.U.R.L .11 del 11. 3.2020
- INTERPRETAZIONE AUTENTICA / RETTIFICA N.T.A., approvata con delibera C.C. n.118 del 04/10/2023 pubblicato sul B.U.R.L. n. 1 del 03.01.2024

L'immobile ricade in zona: **Aree B - Tessuto urbano consolidato residenziale e polifunzionale**
Norme tecniche di attuazione ed indici:
La zona B è regolamentata dall'art. 34 delle NTA (Norme Tecniche di Attuazione) del PdR (Piano delle Regole).

Si raccomanda la consultazione integrale degli strumenti urbanistici vigenti.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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

Quanto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti, siano esse migliorative o peggiorative della situazione di fatto.

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti descritti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Appartamento:

- difformità di sagoma del fabbricato per lieve traslazione del blocco "ingresso/bagno/cucina /camera" verso Est; tale variazione non comporta, nell'unità, incremento di SLP oltre la tolleranza ammessa dall'art. 34 bis del DPR 380/01;
- la finestra nella zona cottura (posta sul prospetto Ovest) risulta murata all'interno; sono, comunque, verificati i R.A.I. (rapporti aero-illuminanti) del locale;
- risultano difformità nella distribuzione interna (alcune partizioni sono state demolite ed alcuni tavolati traslati; è stato, inoltre, costruito un muretto (h: ca 95 cm) a parziale separazione del soggiorno dall'ingresso.

Corpo locali ad uso ripostiglio-deposito (mapp. 15)

- non è stata rintracciata la pratica edilizia che ha originato il corpo di fabbrica. Le prime documentazioni rintracciate, ad esso riferite, risalgono ai primi anni '70 (pln catastale del 1972 ed estratto mappa allegato ad una pratica edilizia del 1973).
- Si precisa che detto manufatto non rispetta la distanza di m 10 dai fabbricati circostanti. Nel caso venisse accertata la sua edificazione successivamente al 1968, il mancato rispetto di tale distanza minima costituirebbe violazione grave sia sotto il profilo pubblicistico che civilistico, per cui potrebbe esserne richiesta la demolizione.

Regolarizzazione edilizia:

- Appartamento: Secondo quanto riferito dall'Amministratore condominiale, per la regolarizzazione delle parti comuni è stato dato mandato, dal condominio, ad un tecnico che presenterà SCIA in sanatoria nel medio/breve periodo (verbale di Assemblea Ordinaria del 27/01/2026).
- Ripostiglio: non è stato possibile accertare la conformità edilizia del fabbricato in cui si colloca il ripostiglio pignorato che potrebbe, dunque, non essere regolarizzabile. **Ai fini della stima non si computa la superficie commerciale relativa a detto locale accessorio**.

Costi di regolarizzazione:

La quota di spese tecniche per la regolarizzazione edilizia delle parti comuni, ad oggi preventivata a carico dell'unità abitativa oggetto di relazione, ammonta a € 307,15 oltre sanzioni amministrative ed oneri accessori.

Le sanzioni a carico del condominio non possono essere stimate in questa sede non essendo noto, a chi scrive, il quadro completo delle difformità da regolarizzare.

Si stima che, indicativamente, i costi per la regolarizzazione delle situazioni urbanistico-edilizie dei beni oggetto di relazione orientativamente possa ammontare a €. 3.000,00, oltre oneri e contributi.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

AGGIORNAMENTO PLANIMETRIE E MAPPA

La planimetria catastale dell'appartamento NON rispecchia pienamente l'attuale stato di fatto rilevato in loco; andrà aggiornata con procedura DOCFA, solo dopo la regolarizzazione della situazione edilizia del bene.

In caso non venga rintracciata documentazione che consenta di accertare lo stato legittimo dei ripostigli, potrebbe essere richiesta, dal Comune, la demolizione degli stessi che comporterebbe:

- presentazione di un "Tipo Mappale!" (PREGEO) per demolizione al Catasto Terreni per aggiornare la cartografia e rimuovere l’impronta del fabbricato dalla mappa catastale.
- presentazione di un DOCFA di demolizione totale al Catasto Fabbricati per sopprimere l’unità immobiliare

Costi di regolarizzazione:

tecnico incaricato e diritti catastali: (orientativamente):

- €. 1.000,00 per aggiornamento planimetria appartamento, demolizione particella ripostiglio* (solo eventuale, in caso di richiesta di demolizione del manufatto)

* *NOTA*: *comprende una quota dei costi tecnici per la modifica della mappa che andrà ripartita su tutte le unità costituenti il corpo di fabbrica.*

INTESTAZIONE

Si segnala, inoltre che le unità risultano ancora intestate, per la quota di 1/2, al comproprietario

deceduto nel 2023.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

il valore assegnato all'immobile tiene conto che gli impianti vanno tutti revisionati da parte di personale qualificato ed eventualmente adeguati e certificati.

BENI IN LISSONE VIA SANTA MARGHERITA 20

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a LISSONE, via SANTA MARGHERITA, n. 20, scala B, della superficie lorda di pavimento (si intende comprensiva della muratura interna ed esterna ad esclusione dei balconi e del ripostiglio) di circa 64,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare posta al terzo piano di edificio senza ascensore, costituita da ingresso/disimpegno, soggiorno con annesso balcone, cucina, camera e bagno, oltre a un ripostiglio al piano terra di cui non è stato possibile accertare la conformità urbanistico-edilizia. L'appartamento ha un'altezza interna di ca 2,95 m. Il ripostiglio ha un'altezza interna di ca 2,00 m all'imposta (h al colmo non rilevabile (verosimilmente compresa tra m 2,30-2,40).

L'intero edificio in cui si colloca l'appartamento sviluppa 5 piani, (4 fuori-terra e 1 interrato). Immobile costruito nel 1957.

Identificazione catastale:

- foglio **13**, particella **14**, sub. **16** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro-

Indirizzo catastale: VIA SANTA MARGHERITA n. 20 - interno 2, piano: 3.

Ditta intestata*: *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** * *Nota: l'unità risulta ancora intestata, per la quota di 1/2, al comproprietario deceduto nel 2023.*

Coerenze dell'appartamento: Nord: prospetto su mapp. 124; Est: prospetto su cortile comune; Sud: prospetto su cortile comune Ovest: prospetto su cortile comune, vano scala comune. Salvo errori e come meglio in fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area a destinazione mista; le zone limitrofe hanno anch'esse destinazione mista.

Importanti centri limitrofi: MONZA (distanza dal centro ca 6 Km), MILANO (distanza dal centro ca 23 Km).

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

supermercato	ottimo
centro sportivo	buono
piscina	buono
farmacie	ottimo
scuola elementare	buono
scuola media inferiore	buono
ospedale	buono
vigili del fuoco	buono

COLLEGAMENTI

superstrada distante ca 2,5 km (SS36)	buono
tangenziale distante ca 10 km (A52)	buono
autostrada distante ca 11 km (A4)	buono
ferrovia distante ca 2,2 m (stazione Lissone)	buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono
luminosità:	ottimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento al terzo ed ultimo piano di edificio residenziale costituito da due corpi scala (privi di ascensore), disposto su 4 piani fuori terra con anche porzioni interrate. Esternamente il fabbricato si presenta in condizioni di manutenzione generalmente sufficienti. Secondo quanto ricostruito dalle pratiche edilizie rintracciate in comune sul fabbricato dovrebbero esser stati eseguiti i seguenti interventi manutentivi: nel 1985 sostituzione del manto di copertura in eternit con pannelli sandwich aventi rivestimento in lamiera grecata d'acciaio; nel 1996 rifacimento del prospetto nord con termorivestimento (almeno secondo quanto riportato nella pratica autorizzativa (DIA del 29/12/1995 prot. 47161). Le restanti facciate, con finitura ad intonaco, sono state rifatte in epoca non nota, ma certamente non prima del 2011 (secondo l'ispezione delle foto storiche consultabili da google maps). Nel 2004 sono state rifatte le canne fumarie.

Caratteristiche e finiture interne dell'unità immobiliare in questione: serramenti in legno con vetro singolo, tapparelle in pvc (di cui quella del soggiorno motorizzata), davanzali e soglie in travertino -2 porte interne , una con apertura a battente l'altra a soffietto, porta di ingresso di tipo blindato - pavimentazione in ceramica così come il rivestimento della cucina e dei bagni (verosimilmente risalenti agli anni '80 - pareti e plafoni intonacati al civile - impianto elettrico 220 V sottotraccia - impianto termico di tipo autonomo (generatore di calore posizionato in cucina), termosifoni in ghisa.

Nel complesso le condizioni di manutenzione sono mediocri.

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

INGRESSO/DISIMPEGNO	4,10	x	100 %	=	4,10
SOGGIORNO	16,40	x	100 %	=	16,40
CUCINA	11,80	x	100 %	=	11,80
CAMERA DOPPIA	14,40	x	100 %	=	14,40
BAGNO	5,90	x	100 %	=	5,90
incidenza muri interni ed esterni	11,80	x	100 %	=	11,80
balcone	2,80	x	30 %	=	0,84
arrotondamento superficie commerciale	-0,24	x	100 %	=	-0,24
Totale:	**66,96**				**65,00**

ACCESSORI:

Ripostiglio, composto da unico vano, posto in un corpo di fabbica ad un solo piano fuoriterra, di cui non è stato possibile accertare la regolarità urbanistico-edilizia.

Altezza interna media dichiarata su pln catastale: 2,20 m (Non è stato possibile accertare l'altezza in loco). Unica Altezza rilevabile: all'imposta (oari a ca 2,00m)

- Superficie netta: ca 3 mq.
- Superficie commerciale: vista l'impossibilità di accertare la legittimità del fabbricato e la possibilità che ne venga richiesta la demolizione, ai fini della stima detto locale accessorio NON è stato computato nella superficie commerciale assegnata all'unità.

Descrizione sommaria:

- pareti: intonacate al civile
- porta: a battente;
- pavimento: piastrelle.

Coerenze e confini del ripostiglio: Nord: mapp 179; Est: altra u.i.u.; Sud: mapp 332 proprietà di terzi; Ovest: altra u.i.u.. Salvo errori e come meglio in fatto.

Identificazione catastale:

- foglio **13,** particella **15,** sub. **1** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 2 mq, sup catastale 3 mq, rendita 1,86 euro.

Indirizzo catastale: VIA SANTA MARGHERITA n. 20 , piano: T.

Ditta intestata: *** DATO OSCURATO ***

** Nota: l'unità risulta ancora intestata, per la quota di 1/2, al comproprietario deceduto nel 2023.*

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/09/2025

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2

Descrizione: appartamento al piano 3° senza ascensore, composto da ingresso, 2camere, soggiorno, cucina, bagno e balcone, oltre cantina; edificio del 1955. Cl En. F

Indirizzo: via Augusto Murri, civico numero 72 (distanza dal subject ca 550 m)

Superfici principali e secondarie: 67

Superfici accessorie: 2

Prezzo: 110.000,00 pari a 1.594,20 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 14/07/2025

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2

Descrizione: appartamento al piano 2° senza ascensore, composto da ingresso, 2camere, soggiorno, locale cottura, bagno e 2 balconi, oltre cantina; edificio degli anni '50. Cl En. F

Indirizzo: via Tiziano Vecellio numero 37 (distanza dal subject ca 400 m)

Superfici principali e secondarie: 83

Superfici accessorie:

Prezzo: 124.000,00 pari a 1.493,98 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare della C.C.I.A.A. PROVINCIA MB - LISSONE- 2° SEM. 2025

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.230,00

Note: I valori sopra riportati si riferiscono ad appartamenti da ristrutturare in periferia.

Osservatorio del Mercato Immobiliare del BORSINO IMMOBILIARE di LISSONE- MAGGIO 2026

Valore minimo: 1.155,00

Valore massimo: 1.507,00

Note: I valori sopra riportati si riferiscono ad abitazioni in stabili di 2° fascia (qualità inferiore alla media di zona), in periferia.

Osservatorio del Mercato Immobiliare del BORSINO IMMOBILIARE di LISSONE- MAGGIO 2026

Valore minimo: 1.350,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: I valori sopra riportati si riferiscono ad abitazioni di tipo economico, IN STATO CONSERVATIVO NORMALE, in periferia,

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata secondo lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti.

Il valore di mercato è stato individuato:

- analizzando e comparando il bene oggetto di valutazione con altri beni della stessa zona, di prezzo noto aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche.. etc.. recentemente compravenduti e/o attualmente offerti sul mercato locale
- intervistando gli operatori del territorio.

Come parametro fisico/metrico di confronto è stata utilizzata la superficie lorda commerciale, calcolata secondo gli usi e le consuetudini locali e precisamente:

- superficie computata al 100% al lordo dei muri interni e perimetrali (i muri perimetrali esterni che sono computati per intero, sono considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25)

- superfici dei locali accessori e delle pertinenze ragguagliate secondo i coefficienti di cui al DPR 138 del 23/03/1998.

Il valore dei beni è stato determinato, prioritariamente, per confronto con i comparabili rintracciati secondo il metodo MCA, poi arrotondato, assegnato a corpo e non a misura ed espresso come sintesi monoparametrica del valore/mq commerciale. Il valore unitario così ottenuto trova conferma nelle indicazioni macroscopiche degli osservatori del mercato immobiliare per beni appartenenti allo specifico segmento di mercato ed alla specifica zona.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	65,00	x	1.450,00	=	**94.250,00**
Valore superficie accessori:	0,00	x	1.450,00	=	**0,00**
					94.250,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 94.250,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 94.250,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile 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 sia dalle compravendite recentemente avvenute che 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.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LISSONE, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di LISSONE, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI),TEMA C.C.I.A.A. MB, BORSINO IMMOBILIARE di LISSONE, ed inoltre: annunci immobiliari in rete

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	65,00	0,00	94.250,00	94.250,00
				94.250,00 €	**94.250,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Il bene non risulta comodamente divisibile in quote.

NOTE/AVVERTENZE:

- Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data di accesso;
- le verifiche catastali ed edilizie sono state condotte solo sui beni oggetto di pignoramento;
- la mancata regolarizzazione delle difformità elencate potrà comportare problemi alla commerciabilità futura del bene in questione in condizioni di libero mercato;
- 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)
- Il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, dei costi di regolarizzazione edilizia e catastale da doversi sostenere per sanare le difformità rilevate. Non vengono, pertanto, evidenziati a parte ulteriori costi di regolarizzazione.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€. 4.000,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 90.250,00**

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:	**€. 250,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 90.000,00**

data 09/09/2026

il tecnico incaricato
Geom. Gerardo Di Benedetto