



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

436/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Giulia Caliarì

CUSTODE:

avv. Anna Isabella Perrone

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/06/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Ersilia Del Genio

CF:DLGRSL69C59A509G

con studio in PADERNO DUGNANO (MI) Via Sant'Ambrogio n.11

telefono: 0299045291

email: ersilia.delgenio@gmail.com

PEC: ersilia.delgenio@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 436/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a LISSONE via Lombardia 32, frazione santa Margherita, della superficie commerciale di **110,04** mq per la quota di:

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

APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE POSTO AL PIANO PRIMO, COMPOSTO DA SOGGIORNO, CUCINA, DUE CAMERE, DOPPI SERVIZI E BALCONE, CON CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di h. 2,70 mt. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 364 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 468,68 Euro, indirizzo catastale: via Lombardia 34, piano: 1 - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 29/04/2011 Pubblico Ufficiale IVALDI RICCARDO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 239024 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 34842.1/2011 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 27/05/2011
Coerenze: dell'appartamento: enti comuni, proprietà di terzi, giardino comune su tre lati e proprietà di terzi

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1991.

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

Identificazione catastale:

- (catasto)
Coerenze: della cantina: proprietà di terzi su tre lati, corridoio comune di accesso

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	110,04 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,76 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 196.340,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 196.340,00
Data di conclusione della relazione:	26/06/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA **volontaria** attiva, stipulata il 29/04/2011 a firma di notaio Ivaldi Riccardo ai nn. 239025/19645 di repertorio, iscritta il 27/05/2011 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 60567/13604, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 315.000,00.

Importo capitale: € 210.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

PIGNORAMENTO, stipulata il 06/10/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario Monza ai nn. 8956 di repertorio, trascritta il 09/10/2025 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 141492/96979, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a foglio 5 particella 364 subalterno 705

PIGNORAMENTO, stipulata il 19/10/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario Monza ai nn. 9417 di repertorio, trascritta il 31/10/2025 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 154769/106026, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a foglio 5 particella 364 subalterno 705

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: € 1.102,60

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 14.451,79

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/04/2011), con atto stipulato il 29/04/2011 a firma di notaio Ivaldi Riccardo ai nn. 239024/19644 di repertorio, trascritto il 27/05/2011 a lla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 60566/34842. Il titolo è riferito solamente a foglio 5 particella 364 subalterno 705

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 29/04/2011), con atto stipulato il 14/10/1993 a firma di notaio Giovanni Picone ai nn. 26955 di repertorio, trascritto il 13/11/1993 a lla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 82879/56199

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **160/90** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di edificio a sei piani fuori terra, nonché interrato e sottotetti non abitabili, presentata il 15/10/1990 con il n. 12842 di protocollo, rilasciata il 16/09/1991, agibilità del 12/05/1994 con il n. 15 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 83 del 18/11/2019, pubblicato in data 11/03/2020 sul BURL - serie Avvisi e concorsi n.11, l'immobile ricade in zona aree B - tessuto urbano consolidato residenziale e polifunzionale. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione contenute nel PGT

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data del sopralluogo il CTU ha riscontrato delle non conformità tra lo stato dei luoghi rilevato e i disegni allegati alla concessione edilizia. In particolare il CTU verificava che nella planimetria relativa al piano primo non è rappresentato parte del terrazzo esterno di proprietà., che tuttavia è stato rappresentato in sezioni e prospetti. Sono inoltre presenti difformità interne, il tutto come meglio rappresentato dall'elaborato grafico di confronto sotto riportato.

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

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

Costi di regolarizzazione:

- costo professionista per redazione e presentazione di pratica edilizia in sanatoria: €2.500,00
- sanzione amministrativa determinata dal tecnico comunale ai sensi del DPR 380/2001

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 gg



Confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria allegata alla concessione edilizia

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data del sopralluogo il CTU riscontrava una non conformità tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale. In particolare verificava la presenza di non conformità interne, così come meglio evidenziato nell'elaborato grafico di confronto di seguito riportato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: previo deposito di pratica edilizia in sanatoria, presentazione di DOCFA all'Agenzia delle Entrate per aggiornamento planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- costo professionista per redazione e presentazione di DOCFA: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 gg



Confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LISSONE VIA LOMBARDIA 32, FRAZIONE SANTA MARGHERITA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LISSONE via Lombardia 32, frazione santa Margherita, della superficie commerciale di **110,04** mq per la quota di:

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

APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE POSTO AL PIANO PRIMO, COMPOSTO DA SOGGIORNO, CUCINA, DUE CAMERE, DOPPI SERVIZI E BALCONE, CON CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di h. 2,70 mt. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 364 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 468,68 Euro, indirizzo catastale: via Lombardia 34, piano: 1 - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 29/04/2011 Pubblico Ufficiale IVALDI RICCARDO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 239024 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 34842.1/2011 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal

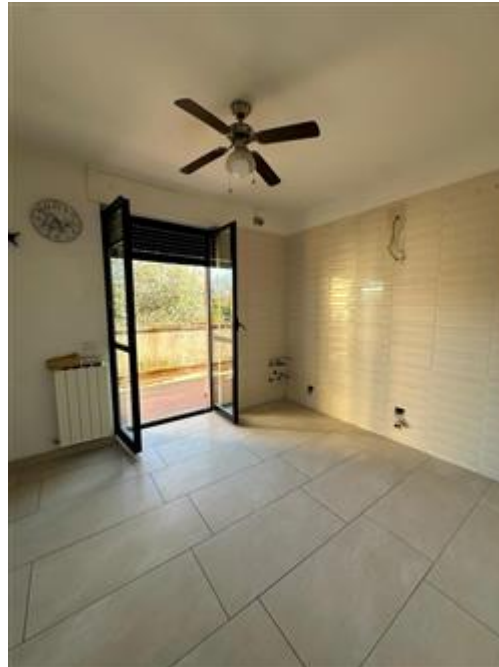
27/05/2011

Coerenze: dell'appartamento: enti comuni, proprietà di terzi, giardino comune su tre lati e proprietà di terzi

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1991.



Particolare interno: soggiorno



Particolare interno: cucina



Particolare interno: camera da letto



Particolare interno: camera da letto



Particolare interno: bagno



Particolare interno: bagno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Milano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Inquadramento territoriale: estratto Google Maps



Particolare esterno edificio



Particolare contesto

SERVIZI

centro commerciale
farmacie
negozi al dettaglio
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
scuola media superiore
spazi verde
supermercato



COLLEGAMENTI

autobus distante 250 mt
ferrovia distante 3,3 km
superstrada distante 400 mt



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia fa parte di un condominio costruito negli anni 90, in zona suburbana, ben servita e in prossimità delle principali arterie di comunicazione. Il fabbricato, dotato di ascensore, presenta finiture di tipo economico e si trova in uno stato di manutenzione e conservazione mediocre.

L'appartamento è ubicato al piano primo e si compone di soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto, due bagni e terrazzo con esposizione su due lati. Completa l'unità immobiliare un vano cantina ad uso deposito, ubicato al piano interrato. L'appartamento, in buono stato di manutenzione e conservazione generale, presenta su alcune pareti tracce di infiltrazioni

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

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: anta singola a battente

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: anta singola a battente realizzati in legno tamburato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in blindato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

protezioni infissi esterni: tapparelle

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in cucina, bagno realizzato in piastrelle di grès

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

citofonico: video

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: autonomo i diffusori sono in termosifoni in alluminio

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



Particolare terrazzo esterno



Particolare terrazzo esterno



Particolare terrazzo esterno

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
soggiorno	35,10	x	100 %	=	35,10
cucina	13,00	x	100 %	=	13,00
disimpegno	4,90	x	100 %	=	4,90
camera 1	18,20	x	100 %	=	18,20
camera 2	14,50	x	100 %	=	14,50
bagno 1	7,10	x	100 %	=	7,10
bagno 2	5,70	x	100 %	=	5,70
terrazzo (porzione al 35%)	25,00	x	35 %	=	8,75
terrazzo (porzione al 10%)	27,90	x	10 %	=	2,79
Totale:	151,40				110,04



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

ACCESSORI:

cantina, composto da unico vano ad uso deposito.

Identificazione catastale:

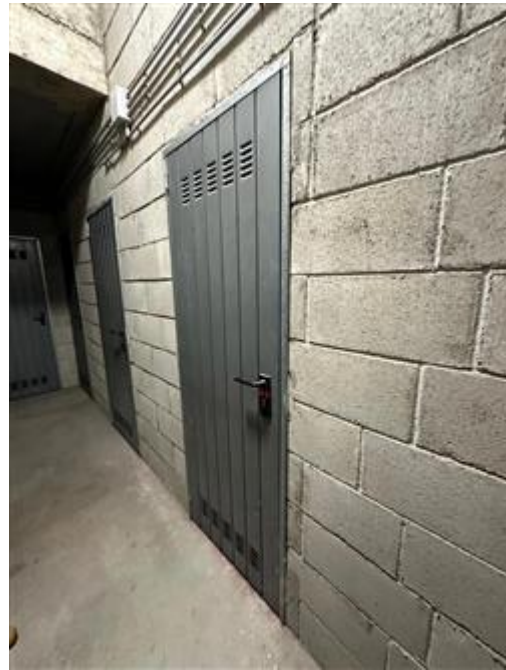
- (catasto)

Coerenze: della cantina: proprietà di terzi su tre lati, corridoio comune di accesso

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	3,80	x	20 %	=	0,76
Totale:	3,80				0,76



Cantina al piano interrato



Particolare accesso cantina



Particolare interno cantina

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/02/2026

Fonte di informazione: Studio De Angeli Srl

Descrizione: Bilocale ristrutturato al primo piano di uno stabile anni 70, senza ascensore. Compreso un posto auto

Indirizzo: via Lombardia 71, Lissone

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo: 149.000,00 pari a 2.292,31 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Descrizione: Trilocale al piano primo senza ascensore e senza cantina, compreso posto auto.

Indirizzo: via Lombardia, Lissone

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 189.000,00 pari a 1.718,18 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 1.450,00

Valore massimo: 1.800,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In sintesi: è stato utilizzato un metodo di stima comparativo. Si sono tenute in considerazione l'ubicazione, l'altezza interna, l'anno di costruzione del compendio immobiliare di cui fa parte, il contesto, lo stato di conservazione e di manutenzione all'interno dell'unità immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	110,04	x	1.800,00	=	198.072,00
Valore superficie accessori:	0,76	x	1.800,00	=	1.368,00
					199.440,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 199.440,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 199.440,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ogni valutazione è motivata da diversi obiettivi. Scopo della presente relazione è quello di accertare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto. Il valore presumibile dell'immobile in oggetto viene determinato utilizzando il metodo comparativo basato sul raffronto con altri immobili della specie di valore certo recentemente alienati in zona e quindi in base ai prezzi medi di mercato di

beni simili, esaminando anche una serie di parametri di incremento e decremento quali in concreto la zona di ubicazione, la funzionalità degli spazi disponibili. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale.

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	110,04	0,76	199.440,00	199.440,00
				199.440,00 €	199.440,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 196.340,00**

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: **€. 196.340,00**

data 26/06/2026

il tecnico incaricato
Ersilia Del Genio