



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 271/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

dott.ssa Giulia Caliarì

CUSTODE:

avv. Anna Isabella Perrone

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/05/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



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](mailto:ersilia.delgenio@gmail.com)

PEC: [ersilia.delgenio@pct.pecopen.it](mailto:ersilia.delgenio@pct.pecopen.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 271/2025

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a LISSONE via Ticino 3-5, della superficie commerciale di **48,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**APPARTAMENTO AL PIANO TERZO DELLA SCALA A DI TRE LOCALI E SERVIZI CON ANNESSO VANO DI CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di h. 2,87 m. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 71 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: via Ticino, piano: S1 - 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 11/05/2005 Pubblico ufficiale TORNAMBÈ MASSIMILIANO Sede CINISELLO BALSAMO (MI) Repertorio n. 5777 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 38128.1/2005 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 23/05/2005  
Coerenze: dell'appartamento: vano scala comune, proprietà di terzi, cortile comune, altra proprietà di terzi

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961.

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

Identificazione catastale:

- (catasto )  
Coerenze: della cantina: enti comuni per tre lati, muro perimetrale

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | <b>48,90 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | <b>1,68 m<sup>2</sup></b>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 56.400,00</b>        |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 56.400,00</b>        |
| Data di conclusione della relazione:                                                           | <b>04/05/2026</b>          |

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

###### *4.2.1. Iscrizioni:*

IPOTECA **volontaria** attiva, stipulata il 29/06/1998 a firma di notaio Vincenzo D'Oro ai nn. 99526 di repertorio, iscritta il 03/07/1998 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 53215/13111, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: £ 312.500.000.

Importo capitale: £ 125.000.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a foglio 8 particella 71 subalterno 8

IPOTECA **volontaria** attiva, stipulata il 11/05/2005 a firma di notaio Tornambé Massimiliano ai nn. 5778/2261 di repertorio, iscritta il 20/05/2005 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 74039/17905, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 191.250,00.

Importo capitale: € 127.500,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a foglio 8 particella 71 subalterno 8.

Ipoteca in rinnovazione, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, riferita alla presente formalità, trascritta il 28/03/2025 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 41807 di registro generale e nn. 8233 di registro particolare

###### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

PIGNORAMENTO, stipulata il 26/05/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Monza ai nn. 4984 di repertorio, trascritta il 17/06/2025 alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 85536/58988, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a foglio 8 particella 71 subalterno 8

###### *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:                      | €. 1.615,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00     |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | €. 0,00     |

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/05/2005), con atto stipulato il 11/05/2005 a firma di notaio Tornambé Massimiliano ai nn. 5777/2260 di repertorio, trascritto il 20/05/2005 a lla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 74038/38128.

Il titolo è riferito solamente a foglio 8 particella 71 subalterno 8

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 11/05/2005), con atto stipulato il 29/06/1998 a firma di notaio Vincenzo D'Oro ai nn. 99525 di repertorio, trascritto il 03/07/1998 a lla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 53214/38623.

Il titolo è riferito solamente a foglio 8 particella 71 subalterno 8

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 263/61, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione casa di tipo economico ad uso abitazione civile, presentata il 30/09/1961 con il n. 11788 di protocollo, rilasciata il 31/10/1961 con il n. 263 di protocollo, agibilità del 15/11/1962 con il n. 16205 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 sul BURL n. 11 serie avvisi e concorsi del 11/03/2020, l'immobile ricade in zona aree B - tessuto urbano consolidato residenziale e polifunzionale. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 34 delle Norme di Attuazione contenute nel Piano delle Regole

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data del sopralluogo il CTU ha verificato delle non conformità tra lo stato dei luoghi rilevato e gli elaborati grafici allegati alla licenza edilizia. In particolare il CTU ha riscontrato un differente dimensionamento degli ambienti interni che non è conforme al regolamento igienico-sanitario, oltre asole murarie differentemente collocate. Il tutto come meglio identificato nell'elaborato grafico di seguito riportato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di sanatoria presso il comune di Lissone per differente posizionamento delle asole murarie e ripristino dello stato dei luoghi rispetto alla conformazione dei locali

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

Costi di regolarizzazione:

- costo professionista per redazione e presentazione di pratica in sanatoria: €.800,00
- sanzione amministrativa determinata sulla base del DPR 380/2001: €.1.000,00
- opere di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi come da licenza edilizia: €.12.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 gg



*Confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e l'elaborato grafico contenuto nella licenza edilizia*

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data del sopralluogo il CTU ha verificato delle non conformità tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale. Per ulteriori dettagli si rimanda a quanto delineato per la non conformità edilizia e all'elaborato grafico di seguito riportato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: previo ripristino dello stato dei luoghi e presentazione di pratica edilizia in sanatoria, redazione e presentazione di DOCFA presso l'Agenzia del Territorio 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 TICINO 3-5

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a LISSONE via Ticino 3-5, della superficie commerciale di **48,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**APPARTAMENTO AL PIANO TERZO DELLA SCALA A DI TRE LOCALI E SERVIZI CON ANNESSO VANO DI CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di h. 2,87 m. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 71 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: via Ticino, piano: S1 - 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 11/05/2005 Pubblico ufficiale TORNAMBÈ MASSIMILIANO Sede CINISELLO BALSAMO (MI) Repertorio n. 5777 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 38128.1/2005 Reparto PI di

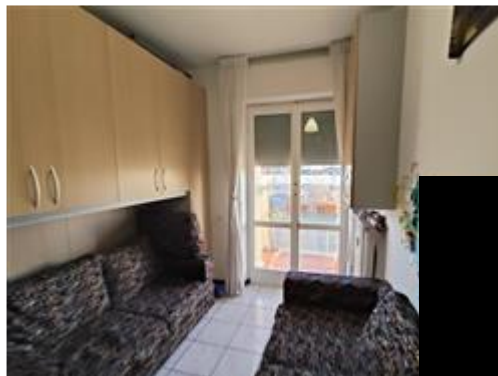
MILANO 2 in atti dal 23/05/2005

Coerenze: dell'appartamento: vano scala comune, proprietà di terzi, cortile comune, altra proprietà di terzi

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961.



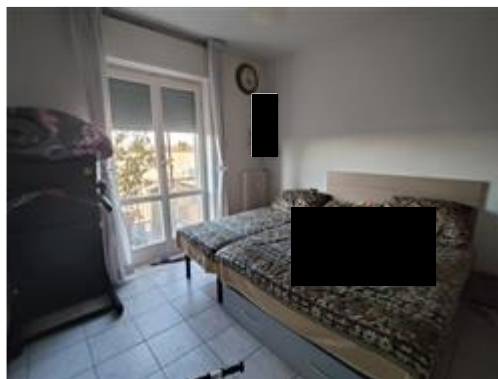
*Particolare interno: soggiorno*



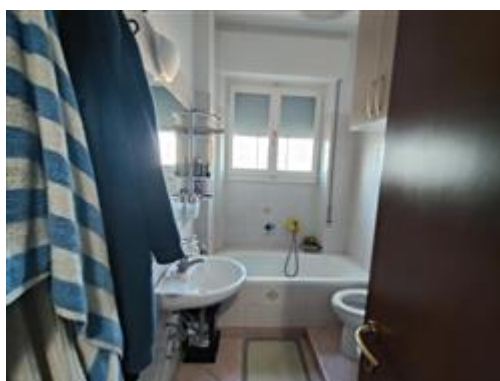
*Particolare interno: soggiorno*



*Particolare interno: cucina*



*Particolare interno: camera da letto*



*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 scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Inquadramento territoriale: estratto Google Maps



Particolare esterno edificio

#### SERVIZI

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



#### COLLEGAMENTI

autobus distante 1,1 km  
ferrovia distante 1,5 km  
tangenziale distante 1,0 km



#### 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 fabbricato costruito negli anni 60 in zona periferica, a destinazione urbanistica mista, ben servita e in prossimità delle principali arterie di comunicazione. Il fabbricato, privo di ascensore, presenta finiture di tipo economiche e si trova in uno stato di manutenzione e conservazione a tratti scarso e a tratti discreto.

L'appartamento è ubicato al piano terzo, con accesso dalla scala condominiale contrassegnata dalla lettera A, gode di doppia esposizione e si compone di ingresso, soggiorno, cucina, camera da letto e bagno, oltre due piccoli balconi. All'interno le finiture sono di tipo economico e lo stato di conservazione e manutenzione è buono. Completa la proprietà un vano cantina al rustico al piano seminterrato. Si informa che la configurazione dimensionale degli spazi interni, ad oggi, non rispetta

le attuali norme igienico sanitarie e pertanto si rimanda al paragrafo sulla conformità edilizia per ulteriori indicazioni.

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

Delle Componenti Edilizie:

|                                                                                |             |                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>infissi esterni</i> : anta singola a battente realizzati in legno           | scarso      |  |
| <i>infissi interni</i> : anta singola a battente realizzati in legno tamburato | nella media |  |
| <i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di grès               | nella media |  |
| <i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in blindato    | nella media |  |
| <i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in plastica          | nella media |  |

Degli Impianti:

|                                                                             |                         |                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>citofonico</i> : no video                                                | al di sotto della media |  |
| <i>elettrico</i> : sottotraccia                                             | nella media             |  |
| <i>termico</i> : centralizzato i diffusori sono in termosifoni in alluminio | nella media             |  |

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione    | consistenza  |   | indice |   | commerciale  |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| ingresso       | 5,50         | x | 100 %  | = | 5,50         |
| cucina         | 9,00         | x | 100 %  | = | 9,00         |
| soggiorno      | 12,50        | x | 100 %  | = | 12,50        |
| camera         | 15,50        | x | 100 %  | = | 15,50        |
| bagno          | 5,40         | x | 100 %  | = | 5,40         |
| balconi        | 4,00         | x | 25 %   | = | 1,00         |
| <b>Totale:</b> | <b>51,90</b> |   |        |   | <b>48,90</b> |



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

#### ACCESSORI:

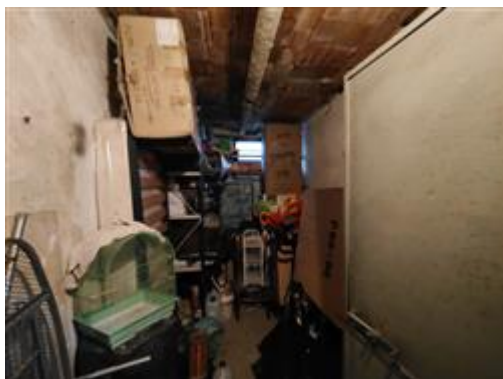
**cantina**, composto da unico vano ad uso deposito.

Identificazione catastale:

- (catasto )

Coerenze: della cantina: enti comuni per tre lati, muro perimetrale

| descrizione    | consistenza |   | indice |   | commerciale |
|----------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| cantina        | 8,40        | x | 20 %   | = | 1,68        |
| <b>Totale:</b> | <b>8,40</b> |   |        |   | <b>1,68</b> |



*Particolare interno: cantina*



*Particolare accesso 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: 26/02/2026

Fonte di informazione: Tecnocasa

Descrizione: Trilocale al piano primo con balcone, senza ascensore, buono stato. Doppio box e sottotetto

Indirizzo: via san Giorgio 51 Lissone

Superfici principali e secondarie: 118

Superfici accessorie:

Prezzo: 198.000,00 pari a 1.677,97 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 1.350,00

Valore massimo: 1.500,00

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: | 48,90 | x | 1.400,00 | = | <b>68.460,00</b> |
| Valore superficie accessori:  | 1,68  | x | 1.400,00 | = | <b>2.352,00</b>  |
|                               |       |   |          |   | <b>70.812,00</b> |

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|-------------|---------|
| per difetto | -12,00  |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 70.800,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 70.800,00**

## 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 | 48,90       | 1,68            | 70.800,00          | 70.800,00          |
|    |              |             |                 | <b>70.800,00 €</b> | <b>70.800,00 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 14.400,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 56.400,00**

**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: **€. 56.400,00**

data 04/05/2026

il tecnico incaricato  
Ersilia Del Genio