



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 92/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Rizzotto

CUSTODE:

Avv. Lucia Arizzi

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/12/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Donata Paladini**

CF:PLDDNT67E71G478M

con studio in MONZA (MB) via ugolini 6

telefono: 039386951

email: donatapaladini@libero.it

PEC: donata.paladini@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 92/2024

## LOTTO 1

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

**A**

**APPARTAMENTO** a LISSONE in Via Agostoni 22, con superficie commerciale pari circa a **64,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento di tre locali e servizi al primo piano, in edificio di corte senza ascensore.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 192 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 194,19 Euro, indirizzo catastale: Via Angelo Agostoni 22, piano: 1  
Coerenze: In senso orario a cominciare da nord: proprietà di terzi, Via Zara, proprietà di terzi e parti comuni.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>64,90 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 77.880,00</b>        |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 77.880,00</b>        |
| Data di conclusione della relazione:   | <b>07/12/2025</b>          |

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

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta occupato dalla compagna del debitore che dichiara al Custode di vivere nell'appartamento con la figlia minore.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

### *4.2.1. Iscrizioni:*

**IPOTECA volontaria**, stipulata il 08/02/2016 a firma di Notaio Biotti ai nn. 16869/11080 di repertorio, iscritta il 10/02/2016 a Milano 2 ai nn. 13358/2240, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 147.000,00.

Importo capitale: 73.500,00.

Durata ipoteca: 30 anni

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

**PIGNORAMENTO** trascritto il 08/03/2024 a Milano 2 ai nn. 29776/21325, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### *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:

L'immobile non è costituito in condominio.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/02/2016), con atto stipulato il 08/02/2016 a firma di Notaio Biotti ai nn. 16868/11079 di repertorio, trascritto il 10/02/2016 a Milano 2 ai nn. 13356/8468

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di trasferimento (dal 18/12/2014 fino al 08/02/2016), trascritto il 23/12/2014 a Milano 2 ai nn. 116672

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

E' in corso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lissone, ricerca delle pratiche edilizie relative all'ultimo stato assentito. E' stata inoltrata richiesta agli Uffici competenti, che si riservano ulteriore tempo per verificare, con ricerche per nominativo, per indirizzo e per dati catastali, la presenza di pratiche relative all'unità immobiliare oggetto di procedura. Sarà cura dell'esperto aggiornare eventualmente le informazioni, ai fini della completezza della documentazione utile alla vendita giudiziaria.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale presentata nel 2001. Sono in corso accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lissone per verificare la conformità rispetto all'ultimo stato assentito. Ci si riserva di integrare la documentazione con ulteriori informazioni utili.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta sostanzialmente conforme a quanto riportato nella scheda catastale. La planimetria catastale definisce lo spazio esterno - antistante l'ingresso -come 'terrazzo' ma l'atto di provenienza non riporta, nella descrizione dell'immobile, nessuna area esterna. Le coerenze riportano 'area comune'. Pertanto tale area non rientra nella descrizione del bene, nè nella valutazione dell'unità immobiliare.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

L'analisi della documentazione non rileva difformità.

### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Nessuna indagine viene svolta relativamente la conformità degli impianti che, in ogni caso, sono da considerare privi di documentazione e attestazioni e dunque completamente da riattare.

E' escluso dalla relazione tutto ciò che non è riconducibile all'esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Si sottolinea che non vengono effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon,... ecc. eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella valutazione dell'immobile.

**BENI IN LISSONE VIA AGOSTONI 22**

## APPARTAMENTO

### DI CUI AL PUNTO A

**APPARTAMENTO** a LISSONE in Via Agostoni 22, con superficie commerciale pari circa a **64,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Appartamento di tre locali e servizi al primo piano, in edificio di corte senza ascensore.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 192 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 194,19 Euro, indirizzo catastale: Via Angelo Agostoni 22, piano: 1  
Coerenze: In senso orario a cominciare da nord: proprietà di terzi, Via Zara, proprietà di terzi e parti comuni.



*l'affaccio sul ballatoio comune*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nel Comune di Lissone, a pochi passi dalla stazione ferroviaria, appartamento di tre locali inserito in antico edificio a corte, in condizioni di manutenzione e conservazione sufficienti, seppur disordinato nelle finiture e nella gestione delle parti comuni e del cortile. In generale necessita di interventi di pulizia e manutenzione.

L'appartamento è posto al primo piano, senza ascensore, ed è composto da: area soggiorno con cucina, disimpegno, due camere, ripostiglio e un bagno.

L'accesso avviene da ballatoio esterno; l'unità immobiliare è l'ultima e, in corrispondenza della proprietà, il ballatoio assume forma di terrazzo; si notano anche i segni di un cancello che era stato posto a delimitazione dell'area. E' necessario precisare, però, che pur riportata nella scheda catastale la dicitura 'terrazzo', l'atto di provenienza non cita, nella descrizione dell'unità immobiliare, l'area esterna neanche come pertinenza e, nella descrizione delle coerenze (cioè dei confini dell'appartamento) fa riferimento a generiche 'parti comuni'. Pertanto non si considera l'area esterna come proprietà esclusiva.

Internamente, l'appartamento è in condizioni di manutenzione e conservazione scarse: la porta blindata è priva delle pannellature, i pavimenti sono in ceramica, sulla quale è stato posato in alcuni

punti, un pavimento in gres non finito. I serramenti sono in legno vetrocamera, il riscaldamento è autonomo. Nel bagno manca il telaio e la porta di ingresso, sostituita con una tenda; il soffitto del bagno è realizzato con pannelli modulari ma il lavoro non è completato, nè tinteggiato. Nel complesso, le finiture e gli impianti necessitano di completa revisione.



*cameretta*



*camera*



*bagno*



*corridoio e ingresso bagno*



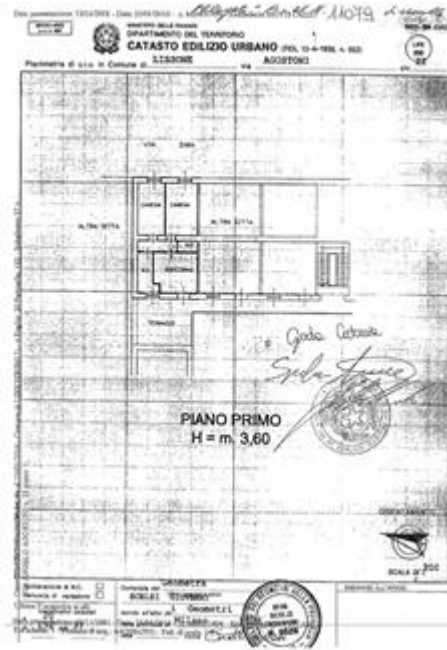
*ingresso/soggiorno*

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*

| <b>descrizione</b> | <b>consistenza</b> |   | <b>indice</b> |   | <b>commerciale</b> |
|--------------------|--------------------|---|---------------|---|--------------------|
| appartamento       | 64,90              | x | 100 %         | = | 64,90              |
| <b>Totale:</b>     | <b>64,90</b>       |   |               |   | <b>64,90</b>       |



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Eseguito sopralluogo per la verifica dell'immobile, si analizza la posizione, la zona, la vicinanza con le principali infrastrutture. Eseguito rilievo e verifica della tipologia, della consistenza e dello stato di manutenzione, si confronta l'immobile con altri dello stesso tipo nella stessa zona, per determinare il più probabile valore di mercato.

In questo caso, non avendo riscontrato la prova della proprietà esclusiva del terrazzo prospiciente l'abitazione, non viene conteggiata tale superficie. La superficie commerciale è relativa all'appartamento, comprese le murature (a metà quelle confinanti con altre proprietà, intere quelle a confine).

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **77.880,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 77.880,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 77.880,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Viene effettuato sopralluogo per la verifica dello stato dei luoghi, della zona, della tipologia e stato di

manutenzione dell'immobile. Eseguito rilievo e analisi degli elementi di interesse, l'immobile viene confrontato con altri nella stessa zona, dello stesso tipo, per determinare il più probabile valore di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lissone, ufficio del registro di Milano 2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Lissone

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 | 64,90       | 0,00            | 77.880,00          | 77.880,00          |
|    |              |             |                 | <b>77.880,00 €</b> | <b>77.880,00 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 77.880,00**

**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: **€. 77.880,00**

data 07/12/2025

il tecnico incaricato

Donata Paladini