



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

563/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Alessandro LONGOBARDI

CUSTODE:

Dott. Alessandro LAFRATTA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/12/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. Maurizio CERANA

CF:CRNMRZ68S22D286E

con studio in SEREGNO (MB) Piazza Risorgimento 1/A

telefono: 0362330247

email: mail@studioexnovo.com

PEC: maurizio.cerana@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 563/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE a LISSONE Via Carlo Amati n. 3/A, della superficie commerciale di **167,91** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato - Terra - Primo - Secondo, ha un'altezza interna di 2.75m. circa al PianoTerra e Piano Primo; 1.80/3.00m. circa al Piano Secondo sottotetto; 2.40m. circa al Piano interrato circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 33 particella 205 sub. 1 (Unità graffata con il Mapp. 217)** (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 654,61 Euro, indirizzo catastale: Via Carlo Amati n. sc, piano: Interrato - Terra - Primo - Secondo,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: Via Carlo Amati a sud: Via Calo amati e scivolo comune ad ovest: scivolo comune

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

B

BOX DOPPIO IN PARALLELO a LISSONE Via Carlo Amati n. 3/A, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.40 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 33 particella 205 sub. 4** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 28 mq, rendita 91,10 Euro, indirizzo catastale: Via Carlo Amati n. sc, piano: Interrato,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: terrapieno a sud: altra u.i.u. ad ovest: corsello comune

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	195,91 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 275.902,30
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 275.902,30
Data di conclusione della relazione: 09/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 27/03/2015, con scadenza il 30/04/2019, registrato il 17/04/2015 a Desio ai nn. 2986 SERIE 3t (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento), con l'importo dichiarato di €. 10.800,00.

Contratto oggetto di proroga fino al 30.04.2027.

Nel catasto energetico non è stata rinvenuto l'attestato di prestazione energetica menzionato nel contratto di locazione.

L'immobile viene locato arredato di cucina attrezzata su due lati (esclusi tavolo con sedie e frigo); credenzino in soggiorno porta televisore; stufa a pellet in taverna/cantina; armadio a 6 ante ad incasso in camera da letto.

Le persone che occupano l'immobile sono: *** DATO OSCURATO ***

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:

COSTITUZIONE DI VINCOLO DI ASSERVIMENTO, stipulata il 15/10/1998 a firma di Notaio Mariconda Ezilda di Monza ai nn. 3349 di repertorio, trascritta il 18/12/1998 a Milano 2 ai nn. 10313/73777, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Lissone, Fg. 33 Mapp. 69 e 70.

Il signor *** DATO OSCURATO *** si è obbligato nei confronti del Comune di Lissone a costruire sull'area di sua proprietà secondo la distribuzione edilizia e la volumetria di cui al tipo visuale planimetrico allegato all'atto sotto la lettera A su cui sono indicate: lettera a/b) con tinta color rosso le parti occupate e da occupare con le dimensioni planimetriche e le altezze di fabbricazione; lettera a/c) con tinta color giallo le aree vincolate ai fabbricati medesimi per quanto riguarda la densità edilizia; lettera a/d) con tinta color verde le aree vincolate ai fabbricati medesimi per quanto riguarda la superficie coperta.

COSTITUZIONE DI VINCOLO DI NON ABITABILITÀ DEL SOTTOTETTO, stipulata il 15/10/1998 a firma di Notaio Mariconda Ezilda di Monza ai nn. 3350 di repertorio, trascritta il 18/12/1998 a Milano 2 ai nn. 103014/73778, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Lissone, Fg. 33 Mapp. 69 e 70.

Il signor *** DATO OSCURATO *** si è obbligato con il trascrivendo atto a costruire nell'edificio di

sua proprietà numero tre locali sottotetto di servizio con le caratteristiche di cui all'art. 46 del vigente regolamento edilizio del comune di Lissone nei termini e secondo le modalità di cui alla relativa concessione edilizia n. 55 del 29 aprile 1998 o successiva variante che non alterino le caratteristiche di non abitabilità del sottotetto approvate dal comune di Lissone; si è obbligato inoltre, ai sensi dell'art.46 del vigente regolamento edilizio del comune di Lissone, per se, successori od aventi causa, a non abitare o fare abitare da altri i sottotetti in questione ed a non realizzare all'interno degli stessi opere edilizie atte a modificare la tipologia, ed ad asservire l'uso dei sottotetti medesimi alle unità immobiliari immediatamente sottostanti.

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

4.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a garanzia di anticipazioni fondiarie iscritta presso la Conservatoria di Milano 2 il 18/03/2020 ai nn.34105/5960 atto notarile pubblico per notar MARICONDA EZILDA (MONZA) del 21/03/2000, rep.5768, per Euro 516.456,90 a garanzia di Euro 258.228,45 riferimento formalità n.7493 del 22/03/2000 contro *** DATO OSCURATO *** a favore *** DATO OSCURATO ***

Grava su: Lissone, Fg. 33 Mapp. 205 sub. 1 (graffato con il Mapp. 217), Mapp. 205 sub. 4

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

PIGNORAMENTO, stipulata il 11/11/2024 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 9832 di repertorio, trascritta il 13/12/2024 a Milano 2 ai nn. 168916/119316, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare. La formalità è riferita solamente a Lissone, Fg. 33 Mapp. 205 sub. 1 (graffato con il Mapp. 217), Mapp. 205 sub. 4

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:

Il fabbricato non è costituito in condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

, in forza di atto di compravendita (dal 07/04/2004), con atto stipulato il 07/04/2004 a firma di Notaio Enrico Tommasi di Nova Milanese ai nn. 18005/10158 di repertorio, registrato il 27/04/2004 a Desio 2 ai nn. 2234 serie 1T, trascritto il 29/04/2004 a Milano 2 ai nn. 58971/29417.

Il titolo è riferito solamente a Lissone, Fg. 33 Mapp. 205 sub. 1 (graffato con il Mapp. 217), Mapp. 205 sub. 4

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

(fino al 07/04/2004).

Il titolo è riferito solamente a Lissone, Fg. 33 Mapp. 205 sub. 1 (graffato con il Mapp. 217), Mapp. 205 sub. 4

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 55/98,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di edificio residenziale e completamento recinzione, presentata il 31/12/1997 con il n. 47394 di protocollo, rilasciata il 29/04/1998 con il n. c/98/55 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Lissone, Fg. 33 Mapp. 69 e 70.

*Atto di voltura prot. 706 del 18.01.2000 - La concessione edilizia viene volturata alla società *** DATO OSCURATO ****

Denuncia di inizio attività N. 30941/01,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla C.E. n. 55/98 del 27.07.2001 n. 30941 consistente in modifiche interne per diversa distribuzione delle unità abitative e modifiche finestrate di facciata, presentata il 27/07/2001 con il n. 30941 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Lissone, Fg. 33 Mapp. 69 e 70.

I lavori sono stati ultimati il 21.01.2002.

La domanda di abitabilità è stata presentata il 27.02.2003 al n. 7293 ed è stata rilasciata il 22.09.2003

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi modifiche interne, diversa rappresentazione della scala interna. Al piano interrato è stato ricavato un vano ripostiglio sottoscala. Nell'intercapedine posta ad ovest del locale cantina è stato ricavato un servizio igienico, privo di autorizzazione edilizia. Modifica delle aperture finestrate.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Provvedimento edilizio in sanatoria per le modifiche interne. Ripristino dello stato concesso per quanto riguarda il servizio igienico realizzato al piano interrato. Nella determinazione del valore dell'immobile si è già tenuto conto delle spese da sostenere per le opere di ripristino.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri comunali: (sanzione quantificabile solo in fase di richiesta/rilascio di provvedimento edilizio in sanatoria - sanzione minima prevista dalla norma: €1.000,00
- oneri professionali: €2.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Lissone, Fg. 33 Mapp. 205 sub. 1 (graffato con il Mapp. 217)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella visura catastale degli immobili non è indicato il numero civico delle unità immobiliari. Lievi modifiche interne.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale con sistema informatizzato DOC.FA. e istanza per inserimento numero civico.

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali: €500,00

Questa situazione è riferita solamente a Lissone, Fg. 33 Mapp. 205 sub. 1 (graffato con il Mapp. 217) e sub. 4

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN LISSONE VIA CARLO AMATI N. 3/A

PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE a LISSONE Via Carlo Amati n. 3/A, della superficie commerciale di **167,91** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato - Terra - Primo - Secondo, ha un'altezza interna di 2.75m. circa al Piano Terra e Piano Primo; 1.80/3.00m. circa al Piano Secondo sottotetto; 2.40m. circa al Piano interrato circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 33 particella 205 sub. 1 (Unità graffata con il Mapp. 217)** (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 654,61 Euro, indirizzo catastale: Via Carlo Amati n. sc, piano: Interrato - Terra - Primo - Secondo,
- intestato a ***** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *****
- Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: Via Carlo Amati a sud: Via Calo amati e scivolo comune ad ovest: scivolo comune

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

superstrada	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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:

Porzione di villetta bifamiliare posta su quattro livelli e così composta: al piano terra, soggiorno, cucina, bagno con disimpegno; al piano primo, due camere da letto, servizio igienico e disimpegno oltre a balcone; al piano secondo (sottotetto), unico vano non abitabile; al piano interrato, cantina con annessa intercapedine trasformata abusivamente in servizio igienico.

Si precisa che il sottotetto nello stato autorizzato (s.p.p.) ed il vano al piano interrato sono assimilabile a depositi/cantina e come tale devono mantenerne le caratteristiche, anche in relazione alla presenza degli impianti.

Completa l'unità l'area esterna adibita a giardino e camminamenti, posta su tre lati del fabbricato.

I piani del fabbricato sono collegati tra loro a mezzo di scala esterna.

il vano cantina è collegato con l'autorimessa, corpo B della presente relazione.

Il fabbricato è posto in una zona periferica del Comune di Lissone con ingresso dalla Via Carlo Amati *Nessun rilievo è stato eseguito dal sottoscritto in relazione alla superficie del lotto ed ai confini di proprietà.*

Delle Componenti Edilizie:

<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente di tipo blindato realizzato in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica e parquet nelle zona notte	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> doppia e singola anta a battente realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

<i>infissi interni</i> : a battente e scorrevoli realizzati in legno	nella media	
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in opus incertum	nella media	
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane ad ante a battente realizzate in legno	nella media	
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco civile tinteggiato	nella media	
<i>rivestimento interno</i> : posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	
<i>scale</i> : interna con rivestimento in marmo	nella media	
Degli Impianti:		
<i>citofonico</i> : audio	nella media	
<i>condizionamento</i> : autonomo con alimentazione a elettrico con diffusori in split		
<i>elettrico</i> : sottotraccia		
<i>termico</i> : autonomo con caldaia esterna con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio e ghisa		
Delle Strutture:		
<i>copertura</i> : a falde costruita in legno	nella media	

CONSISTENZA:

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

Critero di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Locali abitativi - Piano Terra (s.u. mq. circa 38,00)	52,00	x	100 %	=	52,00
Locali abitativi - Piano primo (s.u. mq. circa 38,00)	52,00	x	100 %	=	52,00
Sottotetto non abitabile (s.u. mq. circa 40,00)	52,00	x	50 %	=	26,00
Cantina - Piano Interrato (s.u. mq. circa 26,00)	38,00	x	50 %	=	19,00
Balcone - Piano Primo (mq. circa)	5,70	x	30 %	=	1,71
Area esterna (mq. circa - sup. desunta dalla visura catastale)	142,00	x	10 %	=	14,20
Intercapedine - Piano Interrato (s.u. mq. circa 9,00)	12,00	x	25 %	=	3,00
Totale:	353,70				167,91

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del territorio quotazioni immobiliari

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.950,00

Borsino immobiliare

Valore minimo: 1.370,00

Valore massimo: 2.030,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 167,91 x 1.700,00 = **285.447,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 285.447,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 285.447,00**

BENI IN LISSONE VIA CARLO AMATI N. 3/A

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

BOX DOPPIO IN PARALLELO a LISSONE Via Carlo Amati n. 3/A, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.40 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 33 particella 205 sub. 4** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 28 mq, rendita 91,10 Euro, indirizzo catastale: Via Carlo Amati n. sc, piano: Interrato,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: terrapieno a sud: altra u.i.u. ad ovest: corsello comune

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

spazi verde

negozi al dettaglio










palestra nella media 

COLLEGAMENTI

superstrada nella media 
 ferrovia al di sopra della media 



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:

Box doppio in parallelo posto al piano interrato composto da un unico vano.
 L'unità è inserita in un fabbricato di tre piani fuori terra oltre ad un piano interrato. Posto in una zona periferica del Comune di Lissone con ingresso carraio dalla Via Carlo Amati ed attraverso lo scivolo comune.
 L'autorimessa è direttamente collegata all'unità residenziale, corpo A della presente relazione.
 All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento nella media 
portone di ingresso: basculante realizzato in lamiera nella media 

Degli Impianti:

elettrico: con cavi a vista 

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 doppio (s.u. mq. circa 25,00)	28,00	x	100 %	=	28,00
Totale:	28,00				28,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **25.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 25.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 25.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione, di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Si fa presente quanto segue: non sono stati 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. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Lissone, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Monza e Brianza, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

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	PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE	167,91	0,00	285.447,00	285.447,00
B	box doppio	28,00	0,00	25.000,00	25.000,00
				310.447,00 €	310.447,00 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 31.044,70
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 3.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 275.902,30

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:	€. 275.902,30

data 09/12/2025

il tecnico incaricato
Geom. Maurizio CERANA