



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

**Volontaria Giurisdizione**

**603/2025**

EREDITA' GIACENTE:

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

GIUDICE:

DOTT.SSA CAMILLA FILAURO

CUSTODE:

DOTT. MARCO CONTI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/09/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Annalisa Cairo**

CF:CRANLS58B54F704U

con studio in VILLASANTA (MB) VIA MOSE BIANCHI 3

telefono: 0392325209

email: [annalisa.cairo@gmail.com](mailto:annalisa.cairo@gmail.com)

PEC: [annalisa.cairo@archiworldpec.it](mailto:annalisa.cairo@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - EREDITA' GIACENTE N. 603/2025

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a LISSONE Via Augusto Murri 74, della superficie commerciale di **53,68** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

In fabbricato per abitazioni di edilizia economico-popolare, appartamento al piano terreno (primo fuori terra) composto di due locali più servizi con annesso un vano di cantina al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 2,88. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 32 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, indirizzo catastale: via Augusto Murri n. 74, piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: dell'appartamento: a nord: appartamento n. 11; ad est: cortile comune; a sud: cortile comune; ad ovest: cortile comune. Coerenze della cantina: a nord: ente comune; ad est: cortile comune; a sud: cantina n. 10; ad ovest: corridoio comune.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1957.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>53,68 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>€. 59.048,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 59.048,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>09/09/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

nessuna trascrizione pregiudizievole, nessun gravame. si precisa che il bene immobile è parte di complesso immobiliare di edilizia economico popolare - art 147 TU - non risultano "convenzioni" o "vincoli". L'articolo 147 del Testo Unico dell'Edilizia (TU edilizia), che disciplina l'edilizia economica e popolare, non prevede l'obbligo di stipulare una convenzione con il Comune per la realizzazione di alloggi in questo tipo di edilizia. Non è infatti sempre necessaria una convenzione specifica per costruire alloggi di edilizia economica popolare, a differenza di quanto avviene nell'edilizia convenzionata. Il Comune di Lissone, interpellato a tal fine, ha richiesto che sia comunque segnalata all'Amministrazione Comunale, l'attività di vendita giudiziaria al fine di poter meglio valutare l'eventualità di prelazione all'acquisto.

#### **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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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:	<b>€. 368,13</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 2.483,30</b>
Millesimi condominiali:	<b>27,33</b>
Ulteriori avvertenze:	

l'immobile risulta essere stato edificato in modo difforme rispetto a quanto autorizzato con le licenze edilizie 219/53 e successiva 103 del 1956. Nello specifico viene segnalato come il condominio sia stato edificato ad una distanza di circa 4,12 mt, inferiore ai 5 mt previsti dalla attuale normativa. Si precisa che è attualmente in corso attività preliminare alla sottoscrizione di "convenzione di confinanza" con la quale il proprietario del lotto confinante (Sig. C. F.) dichiara la accettazione della distanza attuale a cui l'immobile è stato edificato e si impegna, per il futuro, a mantenere una distanza di 10 mt dal fabbricato esistente in caso di edificazione del proprio lotto.

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di assegnazione, con atto stipulato il 10/04/1992 a firma di Notaio Carlo Mussi ai nn. 44001 di repertorio, registrato il 28/04/1992 a Monza ai nn. 2576 2V, trascritto il 06/05/1992 a Milano II ai nn. 37714/27068.

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia.

Atto di assegnazione della proprietà esclusiva

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ( fino al 06/05/1992).

Il titolo è riferito solamente a intero compendio immobiliare.

Il soggetto sopra indicato ebbe ad acquistare l'area in Comune di Lissone con atto a rogito Notaio Colleoni del 14/05/1956 n. 37488/23119 di rep.

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

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

Licenza edilizia N. **222/359** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di due fabbricati a quattro piani fuori terra per uso abitazione da erigersi in via Augusto Murri di cui al mapp 480., rilasciata il 20/07/1955, agibilità del 29/12/1954 con il n. 91 di protocollo.

Obblighi vicendevoli fra il Comune di Lissone e la Cooperativa, in atto si legge: "Le parti si sono impegnate di non costruire nè di occupare con mucchi, depositi od altro, le porzioni di terreno di rispettive proprietà che figurano indicate con campitura a tratteggio semplice nel tipo planimetrico allegato al citato atto Colleoni delimitato in detto tipo con le lettere da A a V. Le suddette porzioni di terreno saranno vincolate a servitù reciproca di passo. Sarà concessa la sola piantagione di alberi ad alto fusto, anche se non a distanza regolamentare dal confine comune fra le rispettive proprietà, sulla fascia di terreno delimitata nel citato tipo planimetrico con le lettere G-F-I-H e P-Q- R-S ed indicate con campitura doppia, purchè la disposizione e la essenza degli alberi non rechi danno alla estetica ed all'uso del luogo". Vincolo a "usare l'alloggio esclusivamente per abitazione e secondo le vigenti norme sull'edilizia popolare ed economica"

Licenza edilizia N. **103/153** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di edificazione edificio ad uso abitazioni da erigersi sul mapp 480/s, rilasciata il 22/05/1956, agibilità del 10/07/1957 con il n. 80/222 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero comparto immobiliare

Licenza edilizia N. **4/4**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di muro di cinta e cancellata, rilasciata il 27/01/1964.

Il titolo è riferito solamente a intero comparto immobiliare

Autorizzazione opere edili N. **305/bis**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento balconi a piano terra di cm 50, presentata il 29/10/1982, rilasciata il 23/11/1982.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato condominiale

Inizio Attività per Intervento Edilizio N. **325**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di formazione pensilina, formazione recinzione, manutenzione facciate, presentata il 21/06/1995.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato condominiale

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

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Aree B - Tessuto urbano consolidato residenziale e polifunzionale

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'immobile risulta essere stato edificato in modo difforme rispetto a quanto autorizzato con le licenze edilizie 219/53 e successiva 103 del 1956. Nello specifico viene segnalato come il condominio sia stato edificato ad una distanza di circa 4,12 mt inferiore ai 5 mt previsti dalla attuale normativa

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

Si segnala che sono attualmente in corso attività di risoluzione delle problematiche accertate, mediante la sottoscrizione di convenzione di confinanza con la quale il proprietario del lotto confinante (Sig. C. F.) faccia espressa dichiarazione di accettazione della distanza attuale a cui l'immobile è stato edificato e si impegni, per il futuro, a mantenere una distanza di 10 mt dal fabbricato esistente in caso di edificazione del proprio lotto

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LISSONE VIA AUGUSTO MURRI 74

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a LISSONE Via Augusto Murri 74, della superficie commerciale di **53,68** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

In fabbricato per abitazioni di edilizia economico-popolare, appartamento al piano terreno (primo fuori terra) composto di due locali più servizi con annesso un vano di cantina al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 2,88. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 32 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, indirizzo catastale: via Augusto Murri n. 74, piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: dell'appartamento: a nord: appartamento n. 11; ad est: cortile comune; a sud: cortile comune; ad ovest: cortile comune. Coerenze della cantina: a nord: ente comune; ad est: cortile comune; a sud: cantina n. 10; ad ovest: corridoio comune.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1957.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (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.





SERVIZI

- municipio
- scuola elementare
- scuola media superiore
- scuola media inferiore
- farmacie
- spazi verde
- negozi al dettaglio
- supermercato



COLLEGAMENTI

- ferrovia distante 1,5km
- autobus distante 100mt
- superstrada distante 2,5km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- stato di manutenzione:
- qualità degli impianti:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare di piano terreno presenta uno stato di manutenzione scarso; si rilevano forti distacchi di intonaco con tracce di infiltrazioni pregresse dal piano superiore che hanno interessato i plafoni di bagno e camera da letto. Le infiltrazioni non risultano attive al momento del sopralluogo, interventi di manutenzione/aderguamento dell'impianto dell'alloggio di piano primo (superiore all'alloggio in oggetto di perizia) sono stati eseguiti nel corso degli anni 2021/2022

Delle Componenti Edilizie:

- portone di ingresso:* a battente - blindata
- pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di cemento e graniglia - piastrelle ceramica
- rivestimento interno:* posto in bagno e cucina realizzato in piastrelle ceramica
- plafoni:* si segnala la presenza di forti distacchi di intonaco dovuti ad infiltrazioni pregresse ed



attualmente non più attive, dal piano superiore  
*infissi esterni*: a battente realizzati in alluminio  
*protezioni infissi esterni*: avvolgibili realizzate in PVC

*infissi interni*: porte a soffietto nicchia cucina e bagno

*infissi interni*: a battente, in legno con specchiature in vetro. camera da letto

Degli Impianti:

*termico*: autonomo con alimentazione a gas metano: diffusori: radiatori e scaldasalviette. Non è stato possibile accertarne la funzionalità

*elettrico*: sottotraccia conformità: non conforme

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

peissimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



cantina



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/10/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 288/2017

Descrizione: Appartamento di mq. 49,44, piano terra, ingresso, soggiorno con angolo cottura, servizio igienico, disimpegno e camera da letto. Cantina di mq. 6,60., 1

Indirizzo: Via Augusto Murri, 74 Lissone, MB

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 42.000,00 pari a 840,00 Euro/mq

Valore Ctu: 37.500,00 pari a: 750,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 37.500,00 pari a: 750,00 Euro/mq

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/07/2025

Descrizione: appartamento al secondo piano così composto: ingresso su zona living con cucinino, bagno finestrato, camera da letto matrimoniale. Infissi in pvc doppio vetro, riscaldamento autonomo. Spese condominiali minime

Indirizzo: via MURRI 74/B, medesimo contesto

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 1.700,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Agenzia delle Entrate (17/07/2025)

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.500,00

Borsino Immobiliare (17/07/2025)

Valore minimo: 1.112,00

Valore massimo: 1.452,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè le indagini di mercato condotte per immobili medesimo azzonamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" al momento dell'avvio della compravendita, dato atto dello stato dell'immobile, con finiture ed impianti in stato di manutenzione scarso, si ritiene congrua, ai fini della stima del valore più probabile di mercato, la applicazione del valore pari ad €/mq. 1.100,00 circa.

Precisazioni: il valore finale è da intendersi comprensivo dei vizi e difetti segnalati ed eventualmente occulti, questi non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo; della non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi ricompresi nella stima finale; di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 53,68 x 1.100,00 = **59.048,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 59.048,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 59.048,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e la comparazione dei prezzi in zona per gli immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della natura stessa della vendita giudiziaria, si stima il bene a corpo e non a misura, tenuto conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù come indicati in atto, cui si fa ampio riferimento, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano, al netto di eventuali interventi di adeguamento. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano II, ufficio tecnico di Lissone, agenzie: locali

## 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	53,68	0,00	59.048,00	59.048,00
				<b>59.048,00 €</b>	<b>59.048,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

i beni sono da considerarsi non divisibili

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: **€. 59.048,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Arrotondamento del valore finale:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 59.000,00 arr.</b>

data 09/09/2025

il tecnico incaricato  
Annalisa Cairo