



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## PROCEDURE CONCORSUALI

### 85/2025

DEBITORE:

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

GIUDICE:

DOTT.SSA PATRIZIA FANTIN

CUSTODE:

DOTT. CIRO FIORE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/03/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Graziano Derio Brioschi**

CF:BRSGZN68E05F704R

con studio in CORREZZANA (MB) VIA FERMI, 2

telefono: 3493562847

email: [graziano@studiobrioschi.com](mailto:graziano@studiobrioschi.com)

PEC: [graziano.brioschi@pct.pecopen.it](mailto:graziano.brioschi@pct.pecopen.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - PROCEDURE CONCORSUALI LIQUIDAZIONE  
GIUDIZIALE 85/2025

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a LISSONE Via Curtatone e Montanara 30, della superficie commerciale di **121,09** mq per la quota di:

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

Appartamento posto al piano primo composto da disimpegno di ingresso, cucina, 3 vani, antibagno e 2 bagni oltre a tre balconi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 320 - 370 - 225 - 235 cm. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 39 sub. 724 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 468,68 Euro, indirizzo catastale: Via Curtatone e Montanara, 30, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: altra u.i.u., prospetto su cortile comune, altra u.i.u., vano scala comune, proprietà di terzi, prospetto su Via Curtatone e Montanara

In forza di denuncia di variazione per ampliamento presentata all'agenzia del territorio di Milano in data 02/11/2006 al n. MI0660980 di prot. il subalterno 505 veniva soppresso originando il subalterno 723. In forza di denuncia di variazione per divisione presentata all'agenzia del territorio di Milano in data 02/11/2006 al n. MI0660995 di prot. il subalterno 723 veniva soppresso originando il subalterno 724.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2009.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>121,09 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>€. 171.828,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 171.828,50</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>04/03/2026</b>

### **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:*

servitù di veduta e quelle relative alle condutture ed alle opere necessarie alle forniture di pubblici servizi., stipulata il 23/05/1996 a firma di notaio Carlo Conti di Como ai nn. 18/11 di repertorio, registrata il 05/06/1996 a Como ai nn. 694 serie 1T, trascritta il 18/06/1996 a Milano 2 ai nn. 51080/31772, 51081/31773, 51082/31774, 51083/31775, 51084/31776, 51085/31777, 51086/31778, e stipulata in data 18/12/1996 rep. 114/62 notaio Carlo Conti di Monza, registrato a Monza il 30/12/1996 al n. 5281, trascritto a Milano 2 in data 07/01/1997 ai nn.ri 899/694 ed in data 18/12/1996 n. 115/63 di rep. notaio Carlo Conti di Monza registrato a Monza il 30/12/1996 al n. 5284 e trascritto a Milano 2 in data 07/01/1997 ai nn.ri 900/965.

Negli atti sopra citati, si precisava inoltre che il cortile comune deve essere tenuto libero e sgombro da materiali in genere; sono vietati in modo assoluto la sosta e il parcheggio di automobili.

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/11/2006 a firma di notaio Giovanni Averoldi Monza ai nn. 111879/39041 di repertorio, iscritta il 29/11/2006 a Milano 2 ai nn. 183892/46127, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 380.000,00 euro.

Importo capitale: 190.000,00 euro

ipoteca **volontaria**, stipulata il 30/07/2010 a firma di notaio Giovanni Averoldi Monza ai nn. 129290/50904 di repertorio, iscritta il 03/08/2010 a Milano 2 ai nn. 101814/25087, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 50.000,00 euro.

Importo capitale: 33.457,21 euro

ipoteca **legale**, stipulata il 19/11/2010 a firma di Equitalia ai nn. 18547/68 di repertorio, iscritta il 25/11/2010 a Milano 2 ai nn. 143963/34096, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da provvedimento amministrativo.

Importo ipoteca: 146.184,12 euro.

Importo capitale: 73.092,06 euro

ipoteca **legale**, stipulata il 09/11/2012 a firma di Equitalia ai nn. 1850/6812 di repertorio, iscritta il 19/11/2012 a Milano 2 ai nn. 113477/19312, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\*

DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da provvedimento amministrativo.

Importo ipoteca: 289.638,42 euro.

Importo capitale: 144.819,21 euro

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 19/11/2025 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 268 di repertorio, trascritta il 15/01/2026 a Milano 2 ai nn. 3563/2474, 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:	<b>€. 0,00</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>€. 0,00</b>

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata (dal 19/06/2000), con atto stipulato il 19/06/2000 a firma di notaio Averoldi Giovanni di Monza ai nn. 81891/17170 di repertorio

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di titoli ultraventennali ( fino al 19/06/2000)

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

Si precisa che le pratiche edilizie indicate in perizia e consultate, sono quelle messe a disposizione dell'Ufficio Tecnico Comunale, pertanto le verifiche di conformità edilizio-urbanistiche sono state condotte sulla base della documentazione effettivamente messa a disposizione dello scrivente perito in sede di accesso agli atti, declinando ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche non visionate perché non messe a disposizione da parte del comune.

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

Art. 26 Legge 47/85 N. **196 del 05/05/1986**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere di modifiche interne, presentata il 30/04/1986 con il n. prot. 5365 di protocollo.

Dall'esame delle pratiche edilizie fornite al sottoscritto, non si rileva richiesta e rilascio agibilità

Concessione Edilizia N. 107/96, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Cambio uso da artigianale a residenziale al piano terra, con opere e modifiche a piano primo e formazione di box in sanatoria , presentata il 11/04/1996 con il n. 14359 prot. di protocollo, rilasciata il 13/12/1996 con il n. 107/1996 di protocollo, agibilità del 17/03/1998.

N.B. L'agibilità è parziale riferita esclusivamente alle u.i.u. al piano terra. per le u.i.u. al piano prima non è stata rilevata rialschio agibilità

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Zona Area A2 - Tessuto edilizio della città centrale.. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Zona Area A2 - Tessuto edilizio della città centrale.

Estratto art. 33 N.T.A. del comune di Lissone (per consultazione integrale della documentazione fare riferimento a quanto pubblicato sul sito ufficiale del comune di Lissone, il presente estratto è informativo e non esaustivo).

### Art. 33 Aree A - Aree centrali.

#### 33.1. Definizioni e obiettivi

Nelle tavole di piano sono individuati i nuclei di antica formazione delle frazioni e del capoluogo e, per quest'ultimo, il tessuto edilizio della città centrale che lo contorna. Gli edifici che vi sono compresi costituiscono, individualmente o nel rapporto col contesto, un valore testimoniale o identitario per l'intera collettività urbana. Ai sensi dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457, le aree A sono classificate come zona di recupero del patrimonio edilizio esistente. Nelle aree A gli interventi devono tendere prioritariamente alla conservazione degli edifici esistenti individuati come meritevoli di conservazione ed al ripristino e alla valorizzazione delle loro qualità architettoniche o tipologiche.

#### 33.2 Ripartizione in sottoclassi.

33.2.1 Area A1 - Nuclei di antica formazione (omissis)

33.2.2 Area A2 - Tessuto edilizio della città centrale.

Comprende i tessuti urbani di più recente costituzione che mantengono un forte carattere unitario col nucleo di antica formazione.

33.3 Destinazioni d'uso.

**Destinazioni principale e complementari:** La destinazione d'uso principale è la residenza (Gruppo funzionale Gf1). Sono con essa compatibili le attività terziarie (Gf3), e le attività di pubblico esercizio del Gf4.1 (PE1 con SL ≤ mq 250). **Destinazioni escluse:** Sono escluse le attività di magazzinaggio e autotrasporto (Gf 2.2) e logistica (Gf 2.3). Sono inoltre escluse le attività classificate come insalubri di prima classe in applicazione del DM 5/9/94 e successive modificazioni e integrazioni. Commercio: Ferma restando la facoltà di introdurre attività commerciali di vicinato (Gf5.1), le altre attività di commercio al dettaglio (Gf5), sono compatibili alle condizioni di cui al Capo II del presente Titolo. **33.4 Definizione degli interventi edilizi:** Ai fini del conseguimento degli obiettivi particolari di tutela e riqualificazione degli insediamenti di interesse storico architettonico, la definizione degli interventi edilizi di ristrutturazione contenuta nella legislazione nazionale e regionale viene specificata come segue. **33.4.1 Ristrutturazione edilizia conservativa:** Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia rivolti alla riabilitazione dell'edificio esistente. Ricadono in questa categoria gli interventi di ristrutturazione che non modificano l'impianto tipologico e non comportano la modifica sostanziale delle facciate prospettanti sullo spazio pubblico identificate nelle tavole di piano come "cortine edilizie". Gli interventi di ristrutturazione conservativa possono consistere anche nella demolizione e fedele ricostruzione del fabbricato esistente e possono comportare incrementi della SL, purché compatibili con la capacità edificatoria assegnata o con le modalità di intervento consentite sul fabbricato. **33.4.2 Ristrutturazione edilizia sostitutiva** Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia volti al rinnovo dell'edificio, fino alla sua parziale o totale demolizione e ricostruzione non fedele alla sagoma preesistente.

33.6 Prescrizioni specifiche per le Aree A1: Nuclei di antica formazione (omissis).

33.7 Prescrizioni specifiche per le aree Aree A2: Tessuto edilizio della città centrale.

33.7.1 Indici e parametri

Per gli interventi di ristrutturazione conservativa In tutti gli interventi che prevedono il mantenimento dell'involucro esterno o la sua fedele ricostruzione la capacità edificatoria è pari all'esistente ma è consentita la realizzazione di una maggiore SL quando questa sia ricavabile senza che venga modificato detto involucro. Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di nuova edificazione ovvero di demolizione e ricostruzione con sedime e sagoma diversi dall'esistente La capacità edificatoria può essere pari alla SL esistente, oppure determinata dall'applicazione dell'indice di edificabilità fondiaria.  $IF = 0,40 \text{ mq/mq}$ . Altri parametri.  $IC = 60\%$  -  $H = \text{m } 10,50$  -  $Dc = H/2$ , minimo  $\text{m } 5$  -  $Df = \text{minimo m } 10$  salvo per le edificazioni a cortina -  $Ds = \text{m } 5$ . 33.7.2 Recupero dei sottotetti a fini abitativi. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti è consentito anche quando comporti la modifica delle quote di gronda e di colmo della copertura, ferma restando l'esclusione della realizzazione di nuovi abbaini sul fronte verso lo spazio pubblico. Il recupero del sottotetto a fini abitativi non produce effetti sulla verifica del rispetto dell'altezza "H" assegnata alla zona quando riguarda edifici fino 3 piani fuori terra o quando non comporta modifica delle quote di colmo e di gronda e dell'inclinazione delle falde. 33.7.3 Deroga alla distanza dei fabbricati esistenti dai confini La distanza dei fabbricati esistenti dal confine può essere inferiore a quella indicata al comma 33.7.1 del presente articolo quando venga stipulata fra i confinanti una convenzione che contenga l'assenso a detta riduzione e l'impegno ad arretrare le eventuali edificazioni sui lotti vicini in modo da rispettare le distanze minime di legge, fatte salve le disposizioni del Codice Civile e gli eventuali ulteriori diritti di terzi. 33.8 Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente È facoltà dei privati di proporre, sia per le aree A1 che per le aree A2, l'adozione di Piani di Recupero estesi almeno ad un singolo edificio, come tale individuato per tipologia ed architettura. Per gli immobili ricadenti nella sottozona A1 detti piani potranno prevedere una disciplina di intervento diversa da quella assegnata in base al prospetto riportato nel precedente paragrafo 33.6.1, salva

restando la misura della capacità edificatoria. In sede di Piano Attuativo alla capacità edificatoria determinata dalla SL esistente o dall'applicazione dell'indice IF sarà sommata quella determinata dall'applicazione di un incentivo pari al 10% della

capacità edificatoria determinata dall'applicazione dell'indice IF stesso. 33.9 Norme morfologiche 33.9.1 Cortine edilizie Nella tavola "PR 9 - Disciplina di intervento sugli edifici delle aree A" sono indicate le cortine edilizie da mantenere, ripristinare o completare allineando i fabbricati sulla cortina e realizzando ove possibile l'edificazione in aderenza agli eventuali frontespizi ciechi. In tali casi non sono da rispettare le distanze minime, come descritto al precedente art. 32.12. Negli interventi di demolizione e ricostruzione, di soprizzo o di recupero dei sottotetti a fini abitativi, l'altezza dei fabbricati della cortina edilizia potrà essere elevata fino a raggiungere l'altezza interna minima dei locali abitabili purché in coerenza con le disposizioni dei regolamenti comunali. Rimangono vincolati al rispetto dell'altezza dei fabbricati esistenti gli interventi sugli edifici ricadenti nelle aree A1 e sugli edifici delle cortine edilizie individuate nella Tav. PR 9, ricadenti nelle aree A2 fronteggianti le aree A1. È inoltre consentita l'edificazione a cortina quando questa sia funzionale alla realizzazione o al ripristino della continuità della cortina stessa, quando siano presenti fabbricati a cortina sui lotti adiacenti, anche per i fronti non evidenziati nella Tav. PR\_9. 33.9.2 Portici Nella tavola "PR 9 - Disciplina di intervento sugli edifici delle aree A" sono indicate le strade per le quali si promuove la formazione di nuovi portici. Gli interventi di ristrutturazione sostitutiva, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione ove consentiti dalla disciplina di piano come indicato nella Tav. PR\_09, riguardanti edifici della cortina stradale dovranno prevedere la realizzazione di portici lungo il fronte prospettante sullo spazio pubblico. I portici dovranno essere asserviti all'uso pubblico e dovranno avere una profondità non inferiore a  $\text{m } 2,50$ . 33.9.3 Abaco delle aree A L'Abaco descrive le modalità di approccio alla progettazione degli interventi sugli edifici dell'area centrale. La coerenza degli interventi edilizi progettati con le indicazioni contenute nell'Abaco dovrà essere argomentata nella documentazione prodotta a corredo dei progetti edilizi, la quale pertanto deve essere integrata come indicato al comma successivo. Le indicazioni contenute nell'Abaco hanno valore orientativo e potranno essere progressivamente integrate in base ai pronunciamenti dalla Commissione comunale per il paesaggio. 33.9.4 Documentazione di progetto Per l'attuazione degli interventi sui fabbricati ricadenti

nelle aree A la documentazione prodotta a corredo del progetto per l'ottenimento del titolo abilitativo deve essere integrata con elaborati che documentino e dimostrino: \* lo stato dell'edificio e la coerenza dell'intervento progettato con il contesto e con i caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio stesso; \* la cura prestata, oltre che ai caratteri dell'ambiente e dell'architettura, anche ai valori riconoscibili nella permanenza dei tracciati stradali e alla conservazione delle aree inedificate connotate da giardini storici o importanti per la percezione visiva dei beni vincolati o di valore storico - architettonico.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi modifiche interne in particolare in corrispondenza dell'ingresso in corrispondenza tra le pareti ad angolo locale cucina/soggiorno, spalletta tra disimpegno ingresso e disimpegno notte (era prevista una sola spalletta mentre nella realtà ne sono presenti due), presenza di ribassamento mediante controsoffittatura antibagno, altezza minore nel locale bagno principale, presenza di spalletta in muratura tra doccia e vasca da bagno. Le superfici nette indicate nella planimetria assentita, sono lievemente differenti da quelle rilevate. Sulle parti comuni, differente conformazione vano scala (in planimetria risulta rettangolare mentre nella realtà il pianerottolo intermedio ha forma a semicerchio. Non vengono quotate nelle tavole grafiche stato assentito altezze, ma da misura grafica risultano essere differenti rispetto a quelle rilevate.

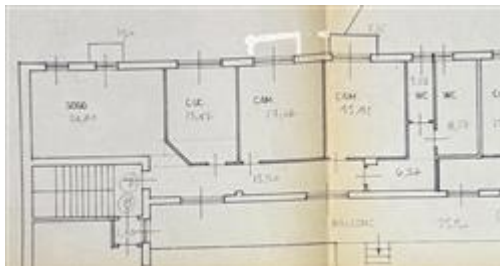
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Mediante pratica edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico incaricato (al netto degli oneri di Legge): €2.000,00
- Sanzione (a partire - quantificabile esclusivamente a presentazione pratica): €1.032,00
- Diritti segreteria (a partire): €150,00

La regolarizzazione delle opere interne al piano primo possono essere presentate dal futuro aggiudicatario, per la diversa conformazione del vano scala deve intervenire il condominio. Per capire se le altezze sono regolarizzabili è necessario accedere ad u.i.u. non soggette a liquidazione, il sottoscritto non può accedere ad unità non oggetto di procedura di liquidazione. Il balcone lato cortile interno, ha una conformazione differente rispetto allo stato di fatto, non sono state rilevate altre pratiche edilizie che attestino la legittimità dell'attuale suddivisione.



stato autorizzato (fuori scala)



stato di fatto (fuori scala - rappresentazione delle partizioni attuali, non si evince controsoffitto in pianta)

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi modifiche interne spalletta tra disimpegno ingresso e disimpegno notte (era prevista una sola spalletta mentre nella realtà ne sono presenti due), presenza di ribassamento mediante controsoffittatura antibagno, altezza minore nel locale bagno principale, presenza di spalletta in muratura tra doccia e vasca da bagno. Sulle parti comuni, differente conformazione vano scala (in planimetria risulta rettangolare mentre nella realtà il pianerottolo intermedio ha forma a semicerchio).

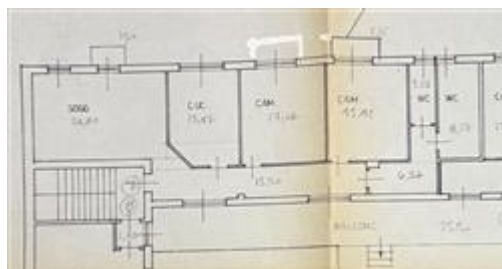
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Dopo aver regolarizzato la parte comunale, si deve presentare aggiornamento planimetria catastale mediante pratica DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico incaricato (al netto degli oneri di Legge): €.500,00
- Diritti catastali - € 70,00 Cadauna unità immobiliare (diritti in vigore alla data della presente relazione): €.70,00

La regolarizzazione delle opere interne al piano primo possono essere presentate dal futuro aggiudicatario, per la diversa conformazione del vano scala deve intervenire il condominio.



*stato autorizzato (fuori scala)*



*stato di fatto (fuori scala - rappresentazione delle partizioni attuali, non si evince controsoffitto in pianta)*

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LISSONE VIA CURTATONE E MONTANARA 30

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a LISSONE Via Curtatone e Montanara 30, della superficie commerciale di **121,09** mq per la quota di:

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

Appartamento posto al piano primo composto da disimpegno di ingresso, cucina, 3 vani, antibagno e 2 bagni oltre a tre balconi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 320 - 370

-225 - 235 cm. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 39 sub. 724 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 468,68 Euro, indirizzo catastale: Via Curtatone e Montanara, 30, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: altra u.i.u., prospetto su cortile comune, altra u.i.u., vano scala comune, proprietà di terzi, prospetto su Via Curtatone e Montanara

In forza di denuncia di variazione per ampliamento presentata all'agenzia del territorio di Milano in data 02/11/2006 al n. MI0660980 di prot. il subalterno 505 veniva soppresso originando il subalterno 723. In forza di denuncia di variazione per divisione presentata all'agenzia del territorio di Milano in data 02/11/2006 al n. MI0660995 di prot. il subalterno 723 veniva soppresso originando il subalterno 724.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2009.



*Soggiorno*



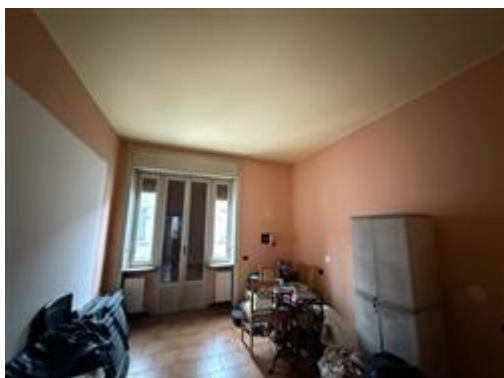
*Soggiorno*



*Cucina*



*Camera*



Camera



Bagno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Estratto mappa catastale (fuori scala)



Vista aerea



Vista aerea



SERVIZI

supermercato

nella media 

farmacie  
negozi al dettaglio

nella media   
nella media 

COLLEGAMENTI

superstrada distante circa 3 km  
ferrovia distante circa 2 km  
autobus distante circa 1 km

nella media   
nella media   
nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media   
al di sotto della media   
nella media   
nella media   
nella media   
nella media   
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità oggetto della presente relazione di stima, è un appartamento posto al piano primo composto da disimpegno di ingresso, cucina, 3 vani, antibagno e 2 bagni oltre a tre balconi.

La distribuzione planimetrica è prevalentemente del tipo in linea; dalla porta di ingresso, ci si immette in un corridoio suddiviso in tre aree, disimpegno di ingresso, disimpegno notte e antibagni.

Alla sinistra del corridoio anzidetto, si affacciano tutti i locali di componenti l'appartamento, ed in fondo sono stati ricavati i bagni, mentre alla destra del corridoio vi è l'accesso al balcone che si affaccia sul cortile interno.

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare era disabita, a disposizione degli attuali proprietari, ma con le utenze disattivate, quindi il sottoscritto non ha potuto constatare il normale funzionamento degli impianti; per assenza di energia elettrica, non si è potuto accedere al balcone fronte Via Curtatone e Montanara in quanto la tapparella è azionata da motore elettrico, quindi non è stato possibile constatare lo stato di fatto. Le finiture sono di tipo comune, pavimentazioni di tipo ceramico, porte interne in legno e vetro, del tipo a battente, serramenti in legno di abete con vetro singolo, protezione esterna mediante tapparelle di tipo plastico. Riscaldamento di tipo autonomo con caldaia murale a gas (spenta durante il sopralluogo per utenze disattivate).

L'appartamento è posto in un contesto edilizio presumibilmente edificato negli anni 50, oggetto di interventi di cambio d'uso da artigianale a residenziale negli anni, 90 e recupero abitativo del piano sottotetto negli anni 2000.

La data di edificazione del 1950 è presupposta in funzione della tipologia del fabbricato in quanto dall'accesso atti, al sottoscritto perito non è stata fornita alcuna pratica edilizia abilitativa originaria.

Nel complesso le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare sono sufficienti.



Bagno



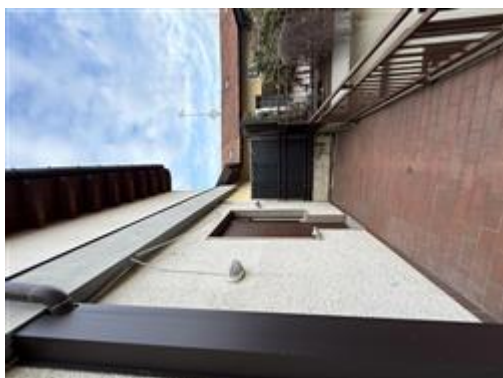
Disimpegno



Disimpegno



Disimpegno



Terrazzo lato cortile



Terrazzo lato cortile

CLASSE ENERGETICA:



[279,15 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 10802800010720 registrata in data 09/02/2020

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Residenziale piano primo (lorda)	120,00	x	100 %	=	120,00

Balconi (lorda)	3,64	x	30 %	=	1,09
<b>Totale:</b>	<b>123,64</b>				<b>121,09</b>



Piano primo (fuori scala)

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/04/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 952/2017

Descrizione: Appartamento di mq. 60,37, piano primo, 2 locali oltre servizi. , 1

Indirizzo: Via Curtatone e Montanara, 30 Lissone, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 52.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 63.909,75 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 48.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 21/09/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1450/2014

Descrizione: Appartamento di mq. 145, in contesto di corte, su due livelli, al piano primo soggiorno-cucina, bagno e ampia balconata coperta, al piano sottotetto bagno e due camere con terrazzini. Ampio box singolo mq. 35 e ulteriore box singolo mq. 22., 1

Indirizzo: Via Curtatone e Montanara, 30 Lissone, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 123.750,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 293.250,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 165.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 14.00 m  
Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 14/11/2019  
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 133/2018  
Descrizione: Casa semindipendente di mq. 133, piano primo soggiorno, cucina, bagno e ripostiglio, al piano secondo sottotetto tre camere, bagno, balcone e box singolo di mq. 35., 1  
Indirizzo: Via Curtatone e Montanara , 21 Lissone, MB  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 130.000,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 159.862,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 120.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 20.00 m  
Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 01/07/2019  
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 133/2018  
Descrizione: Appartamento di mq. 40, piano terra, due locali con bagno., 4  
Indirizzo: Via Curtatone e Montanara, 21 Lissone, MB  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 43.000,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 33.750,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 34.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 20.00 m  
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 01/07/2019  
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 133/2018  
Descrizione: Appartamento di mq. 40, piano terra, monolocale con servizio igienico e box singolo., 3  
Indirizzo: Via Curtatone e Montanara , 21 Lissone, MB  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 46.000,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 45.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 45.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 20.00 m  
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 01/07/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 133/2018

Descrizione: Appartamento di mq. 40, piano 2 sottotetto, due locali e servizi e box singolo., 2

Indirizzo: Via Curtatone e Montanara, 21 Lissone, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 46.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 56.250,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 56.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 20.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/03/2026

Fonte di informazione: AG Leadee Immobiliare

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Via Curtatone e Montanara

Superfici principali e secondarie: 83

Superfici accessorie:

Prezzo: 169.000,00 pari a 2.036,14 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/03/2026

Fonte di informazione: Fondocasa consulenti immobiliari

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Via Volturno 39

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 240.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/03/2026

Fonte di informazione: Grimaldi Immobiliare

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Via San Michele del Carso, 1

Superfici principali e secondarie: 89

Superfici accessorie:

Prezzo: 170.000,00 pari a 1.910,11 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 02/03/2026  
Fonte di informazione: Casa e Consulting  
Descrizione: Appartamento  
Indirizzo: Piazza Italia, 4  
Superfici principali e secondarie: 112  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 174.000,00 pari a 1.553,57 Euro/mq

COMPARATIVO 11

Tipo fonte: atto di compravendita  
Fonte di informazione: Studio 13 multiservizi immobiliari  
Descrizione: Appartamento  
Indirizzo: Via Curtatone e Montanara, 19  
Superfici principali e secondarie: 157  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 260.000,00 pari a 1.656,05 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato di libera compravendita.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico per confronto, comparando il bene oggetto della presente relazione di stima con altri ricadenti nella stessa zona ed aventi caratteristiche di prezzo noto.

Si è assunto come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, oltre ad altri parametri che incrementano o decrementano il valore, che tengono conto l'ubicazione, le caratteristiche dell'edificio, le dotazioni dello stesso, la funzionalità degli spazi disponibili e lo stato di fatto all'epoca del sopralluogo.

La superficie commerciale lorda vendibile in proprietà esclusiva è stata calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze.

Al fine di determinare il valore immobiliare, il sottoscritto perito ha svolto sia delle indagini di mercato, riferendosi ad annunci immobiliari relativi ad immobili caratteristiche simili, medesimo azionamento, che consultato banche dati OMI agenzia del territorio.

Dagli annunci immobiliari si è rilevata una richiesta di importo unitario da minimo €/mq 1.553,57 a massimo €/mq. 2.036,14 mentre dalle banche dati sopra menzionate si rileva un importo unitario da minimo €/mq 1.450,00 a massimo €/mq. 2.380,00.

Si precisa che le indagini di mercato effettuate per immobili medesimo azionamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" all'atto della messa in vendita dell'immobile e non ai reali valori di effettivo realizzo a compravendita avvenuta a causa di trattative tra acquirente e venditore.

A fronte di quanto sopra, il sottoscritto perito, ritiene congruo applicare un importo unitario pari ad €/mq 1.450,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 121,09 x 1.450,00 = **175.580,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 175.580,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 175.580,50**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dell'unità immobiliare è stata eseguita tenendo come riferimento i prezzi al metro quadrato.

I valori determinati hanno tenuto in considerazione il comune di appartenenza, lo stato di conservazione dell'immobile alla data del sopralluogo e la superficie dello stesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Lissone, agenzie: Agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Listino CAAM - Listino Omi , ed inoltre: annunci immobiliari

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	121,09	0,00	175.580,50	175.580,50
				<b>175.580,50 €</b>	<b>175.580,50 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile non è comodamente divisibile.

### OSSERVAZIONI E/O PRECISAZIONI DEL PERITO.

- Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data di accesso;
- La situazione urbanistica è stata relazionata dal sottoscritto in funzione delle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico comunale. In particolare nel caso di non conformità di parti condominiali o tutto il condominio di cui fa parte l'u.i.u. oggetto di stima, poiché le competenze del C.T.U. sono limitate alla u.i.u. eseguita;
- La valutazione è intesa a corpo;
- Gli enti immobiliari compravenduti, vengono venduti ed accettati a

corpo, nello stato di fatto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive;

- Prima di procedere all'acquisto dell'immobile, gli interessati dovranno visionarlo ed evidenziare eventuali incongruenze da quanto relazionato a quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo.

Tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive, relative all'immobile risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 3.752,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 171.828,50</b>

**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>€. 171.828,50</b>

data 04/03/2026

il tecnico incaricato  
Geom. Graziano Derio Brioschi