



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

415/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA PATRIZIA FANTIN

CUSTODE:

DOTT. MICHELE CASTOLDI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/03/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

DOTT. GEOM Fabrizio Prati

CF: PRTFRZ72C31F205S

con studio in MONZA (MB) VIA CASTELFIDARDO 8

telefono: 0392024428

email: fabrizio@studioprati.eu

PEC: fabrizio.prati@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 415/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LISSONE Viale della Repubblica 37, della superficie commerciale di **79,10** mq per la quota di:

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

Appartamento termoa autonomo al piano terra in un fabbricato della metà degli anni 2000 composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, ampia camera matrimoniale, un bagno ed una cameretta. Completano l'unità un balcone abitabile ed un giardino/cortile carrabile di circa 90 mq.

Complessivamente l'unità si presenta in buone condizioni di manutenzione,

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,40 Mt..Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 122-422-423-424-425 graffate tra di loro sub. 710-705-702 -702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: Viale della Repubblica 37, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita

Coerenze: CONFINI DELL'APPARTAMENTO E DELL'AREA IN UN SOL CORPO: unità immobiliare di proprietà di terzi a parte della particella 122, giardino di proprietà di terzi a parte della particella 422, scivolo particella 422 subalterno 704, scivolo particella 423 subalterno 701, Via della Repubblica, Via Tito Speri e giardino di proprietà di terzi a parte della particella 425.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	79,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 166.110,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 166.000,00
Data di conclusione della relazione:	07/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/05/2012 a firma di Notaio Cimmino ai nn. 102373/15380 di repertorio, registrata il 19/06/2012 a Desio ai nn. 6283 1T, iscritta il 20/06/2012 a Milano 2 ai nn. 62667/10596, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia di Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: € 296.000,00.

Importo capitale: € 148.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 15/01/2019 a firma di Atto Agenzia della Riscossione ai nn. 13391/6819 di repertorio, iscritta il 16/01/2019 a Milano 2 ai nn. 5257/765, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Iscrizione a Ruolo da Avviso di accertamento Atto dell'Agenzia delle Entrate e della Riscossione.

Importo ipoteca: € 554.533,18.

Importo capitale: € 277.266,59.

La formalità è riferita solamente a 1/2 di proprietà di Spanò Ciro

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 19/09/2025 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 9066 di repertorio, trascritta il 07/10/2025 a Milano 2 ai nn. 139912/95898, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Uff.le Giudiziario del Tribunale di Monza

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:

€. 711,00

Millesimi condominiali:	107,04
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.749,87
Ulteriori avvertenze:	
STUDIO CITTERIO SRL	
P.ZZA GIOVANNI XXIII, 36 - 20851 LISSONE (MB)	
TEL.039-483265	

Gli importi sopra indicati potrebbero essere soggetti a modifica nel tempo perché variabili in base all'effettiva data in cui il Giudice dell'Esecuzione firmerà il Decreto di Trasferimento della proprietà a favore dell'aggiudicatario e l'acquirente dovrà, con l'Amministratore di Condominio al momento dell'asta, verificare le spese condominiali insolute e correnti nonché l'esistenza di eventuali servitù non rilevabili o costituite successivamente il deposito della perizia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/05/2012), con atto stipulato il 24/05/2012 a firma di Notaio Cimmino ai nn. 102372/15379 di repertorio, registrato il 19/05/2012 a Desio ai nn. 6282 1T, trascritto il 20/06/2012 a Milano 2 ai nn. 62666/42703

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/02/2004 fino al 23/02/2006), con atto stipulato il 03/02/2004 a firma di Notaio Monteleone ai nn. 5996/666 di repertorio, trascritto il 13/02/2004 a Milano 2 ai nn. 18020/9592

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/02/2006 fino al 24/05/2012), con atto stipulato il 23/02/2003 a firma di Notaio Monteleone ai nn. 9179/1369 di repertorio, trascritto il 01/03/2006 ai nn. 30045/14976

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. **12922/2004** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione e recupero sottotetto, presentata il 29/03/2004 con il n. 12922 di protocollo, agibilità del 15/11/2006 con il n. A/06/00079 prot. 06/17968 di protocollo

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) in variante in corso d'opera N. **46110/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di varianti in corso d'opera, presentata il 08/11/2005 con il n. 46110 di protocollo

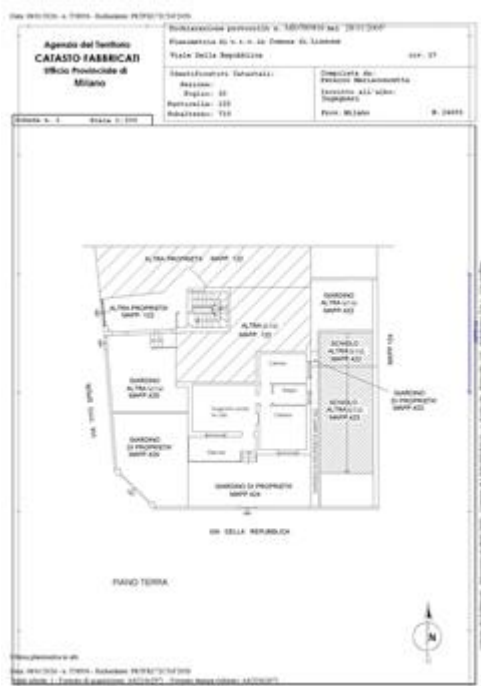
Licenza edilizia N. **145/1950** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile risulta **conforme**.

L'immobile risulta **conforme**.



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LISSONE VIALE DELLA REPUBBLICA 37

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LISSONE Viale della Repubblica 37, della superficie commerciale di **79,10** mq per la quota di:

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

Appartamento termoautonomo al piano terra in un fabbricato della metà degli anni 2000 composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, ampia camera matrimoniale, un bagno ed una cameretta. Completano l'unità un balcone abitabile ed un giardino/cortile carrabile di circa 90 mq.

Complessivamente l'unità si presenta in buone condizioni di manutenzione,

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,40 Mt..Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 122-422-423-424-425 graffate tra di loro sub. 710-705-702 -702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: Viale della Repubblica 37, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita

Coerenze: CONFINI DELL'APPARTAMENTO E DELL'AREA IN UN SOL CORPO: unità immobiliare di proprietà di terzi a parte della particella 122, giardino di proprietà di terzi a parte della particella 422, scivolo particella 422 subalterno 704, scivolo particella 423 subalterno 701, Via della Repubblica, Via Tito Speri e giardino di proprietà di terzi a parte della particella 425.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

farmacie

al di sopra della media



supermercato

al di sopra della media



scuola elementare

nella media



scuola media inferiore

nella media



spazi verde

nella media



negozi al dettaglio

nella media



COLLEGAMENTI

autobus distante 50 Mt

buono



ferrovia distante 1,3 Km

nella media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media



panoramicità:

nella media



livello di piano:

nella media



stato di manutenzione:

buono



luminosità:

al di sopra della media



qualità degli impianti:

al di sopra della media



qualità dei servizi:

al di sopra della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno

nella media

*infissi interni:* anta singola realizzati in legno tamburato

nella media

*pavimentazione interna:* realizzata in parquet incollato. zona notte

nella media

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle in gres. zona giorno

nella media

*portone di ingresso:* anta singola a battente realizzato in blindata

al di sotto della media

*protezioni infissi esterni:* persiane realizzate in legno

mediocre



Degli Impianti:

citofonico: video conformità: non rilevabile

nella media

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile

nella media

*condizionamento:* autonomo con alimentazione a elettrico con diffusori in split conformità: non rilevabile

nella media

*antifurto:* conformità: non rilevabile

al di sotto della media

*gas:* sottotraccia con alimentazione a metano conformità: non rilevabile

nella media

*termico:* autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in caloriferi in alluminio

nella media



conformità: non rilevabile



CLASSE ENERGETICA:



[121,37 KWh/m²/anno]

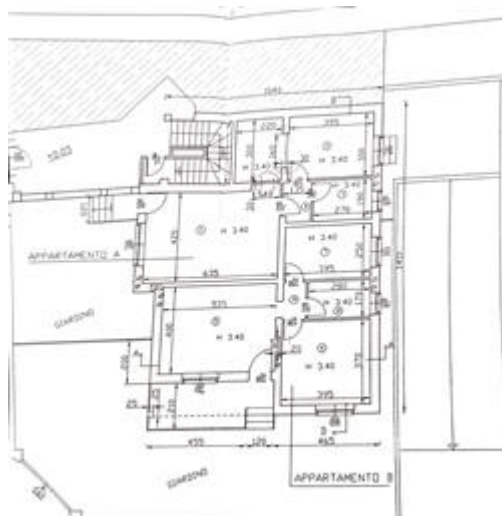
Certificazione APE N. 10802800051212 registrata in data 16/03/2012

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
Appartamento	62,00	x	100 %	=	62,00
Balcone	12,00	x	30 %	=	3,60
Giardino	45,00	x	10 %	=	4,50
Giardino pavimentato carrabile	45,00	x	20 %	=	9,00
Totale:	164,00				79,10



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: 18/09/2025

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 518/2024

Descrizione: Appartamento di mq. 54, piano terra, soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno e antibagno, vano cantina e piccola area scoperta pavimentata esterna in uso esclusivo perpetuo. , 1

Indirizzo: Via Copernico, 8 Lissone, MB

Superfici principali e secondarie: 54

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 1.851,85 Euro/mq

Valore Ctu: 91.800,00 pari a: 1.700,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 91.800,00 pari a: 1.700,00 Euro/mq

Distanza: 180.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/10/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 192/2021

Descrizione: Appartamento di mq. 61,10, piano secondo, soggiorno/cottura, disimpegno, bagno, camera, n.2 balconi, con annessa cantina al piano interrato di mq. 2,75, 1

Indirizzo: Via Trento , 25 Lissone, MB

Superfici principali e secondarie: 61
Superfici accessorie:
Prezzo: 122.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq
Valore Ctu: 109.063,50 pari a: 1.787,93 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 109.100,00 pari a: 1.788,52 Euro/mq
Distanza: 365.00 m
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 06/03/2026
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: Bilocale ristrutturato terzo piano senza ascensore
Indirizzo: Via G.Ferraris
Superfici principali e secondarie: 63
Superfici accessorie:
Prezzo: 125.000,00 pari a 1.984,13 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 06/03/2026
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: Bilocale ristrutturato secondo piano senza ascensore
Indirizzo: Via Pietro da Lissone
Superfici principali e secondarie: 81
Superfici accessorie:
Prezzo: 152.000,00 pari a 1.876,54 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

F.I.M.A.A. 2 Semestre 2025 (02/03/2026)

Valore minimo: 1.600,00

Valore massimo: 2.450,00

OMI 1 Semestre 2025 (02/03/2026)

Valore minimo: 1.450,00

Valore massimo: 1.850,00

C:C.I.A.A. Monza e Brianza Più prezzi

Valore minimo: 1.600,00

Valore massimo: 2.380,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti: - il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti; - le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti; - non sono state condotte prove distruttive e prove di

laboratorio per l'analisi strutturale; - non ha eseguito verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili; - non ha eseguito alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo; - non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa; - il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici; - la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto); - l'epidemia del Nuovo Coronavirus (COVID-19), dichiarata dall'Organizzazione Mondiale della Sanità come "pandemia globale" l'11 marzo 2020, ha avuto un impatto sui mercati finanziari globali e sull'economia in generale i contraccolpi dovuti alla guerra in Ucraina, crisi in medio oriente, nuova amministrazione Trump profilano nuovamente un orizzonte di grande incertezza sui comportamenti di spesa e di investimento da parte delle famiglie. È però difficile prevedere lo scenario che si determinerà. L'attuale situazione post COVID-19, guerra in Ucraina, crisi in medio oriente ha rallentato il mercato immobiliare e ci pongono di fronte a circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio. La nostra valutazione considera pertanto "un'incertezza concreta". Di conseguenza, alla nostra valutazione deve essere attribuita una minore certezza e un più elevato livello di cautela rispetto a quanto normalmente necessario in normali condizioni di mercato. "Il valore di mercato è l'Importo stimato per il quale l'immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore. I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile bene stesso. Sono stati utilizzati quale fonte comparativa gli "asking price" e compravendite nell'ultimo quinquennio per immobili in area analoghe con simili caratteristiche. Tramite indagini presso operatori della zona interessata si è rilevato che nel mese di Febbraio 2025 i prezzi per immobili nuovi/ristrutturati nella Città di Lissone hanno un prezzo medio di € 2.463 rispetto ad € 2.289 registrati il mese di Novembre 2024 (con un incremento del 7,60% in un anno).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	79,10	x	2.100,00	=	166.110,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 166.110,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 166.110,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO, ufficio tecnico di Comune di Lissone, agenzie: FIMAA 2 Semestre 2025, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate 1° Semestre 2025, ed inoltre: CCIAA 2° semestre 2025

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	79,10	0,00	166.110,00	166.110,00
				166.110,00 €	166.110,00 €

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: **€. 166.110,00**

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: **€. 110,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 166.000,00**

data 07/03/2026

il tecnico incaricato
DOTT. GEOM Fabrizio Prati