



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

378/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Alessandro Longobardi

CUSTODE:

Dott.ssa Sabina Villa

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/01/2026

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Filippo Cantelmo

CF: CNTFPP63R30I422F

con studio in LISSONE (MB) VIA ADDA, 3

telefono: 039484726

email: cantelmof@libero.it

PEC: filippo.cantelmo@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 378/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a LISSONE via Carlo Besozzi 18, della superficie commerciale di **50,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1° e 2°(sottotetto), ha un'altezza interna di 2.85 m..

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 596 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 216,91 Euro
- indirizzo catastale: VIA CARLO BESOZZI n. 18 LISSONE, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto
Coerenze: Nord mapp. 595 (cortile sottostante), Est altra proprietà e ente comune, Sud Altra proprietà, Ovest mapp. 594 altra proprietà
Sottotetto non abitabile di altezza media 1.50 m. posto al piano 2. coerenze :Nord mapp. 595 (cortile sottostante), Est altra proprietà , Sud Altra proprietà, Ovest mapp. 594 altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

Immobile costruito nel 1930.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	50,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 63.650,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 63.650,00
Data di conclusione della relazione:	02/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Come meglio indicato nel verbale di sopralluogo a cura del custode.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel certificato notarile art.567 c.2 C.P.C.

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 19/05/2016 a firma di notaio Cimmino ai nn. 111375/21588 di repertorio, iscritta il 10/06/2016 a Milano 2 ai nn. 66512, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 78000.

Importo capitale: 52000.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 18/08/2025 a firma di ufficiale giudiziario Tribunale di Monza ai nn. 8057 di repertorio, trascritta il 03/09/2025 a Milano 2 ai nn. 124785/85869, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento

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: €.**433,87**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €.**0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €.**3.331,68**

Millesimi condominiali: **44,42 proprietà**

Ulteriori avvertenze: **(sottotetto -scale 44,42)**

Si raccomanda di contattare l'amministratore per la verifica di eventuali aggiornamenti successivi al deposito della perizia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel certificato notarile art.567 c.2 C.P.C.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 19/05/2016 a firma di notaio Cimmino ai nn. 111374/21587 di repertorio, trascritto il 10/06/2016 a Milano 2 ai nn. 66511.

Il titolo è riferito solamente a immobile oggetto di pignoramento

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/06/1997), con atto stipulato il 27/06/1997 a firma di notaio Pomarini ai nn. 171668 di repertorio, trascritto il 21/07/1997 a Milano 2 ai nn. 54776/39850.

Il titolo è riferito solamente a immobile oggetto di pignoramento

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. (denuncia inizio attività) N. **192/97**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione parte in sanatoria e parte da realizzare , come indicato nella relazione asseverata a cura del professionista incaricato, presentata il 18/04/1997 con il n. 13941 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a abitazione

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera 17/03/2012 data BURL approvato il 09/05/2012, l'immobile ricade in zona Nuclei di antica formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici:

33.6 Prescrizioni specifiche per le Aree A1: Nuclei di antica formazione

33.6.2 Indici e parametri La capacità edificatoria assegnata alle aree A1 è pari all'esistente, con le specificazioni e le aggiunte di seguito indicate. La verifica della SL esistente, da assumere come riferimento per la realizzazione degli interventi, deve avvenire in base alle specificazioni contenute nelle DTU (n° 13 Superficie Lorda e n° 15 Superficie accessoria) riprodotte nell'Appendice 3 alle presenti norme. I fabbricati accessori individuati nella tavola "PR 9 - Disciplina di intervento sugli edifici delle aree A", ai quali è attribuita la categoria di intervento EFA, che non concorrono al conteggio della SL esistente, possono essere oggetto di interventi di demolizione e ricostruzione ma dovrà esserne mantenuto l'uso attuale e la relativa superficie non potrà essere sommata alla SL dei fabbricati principali ai fini della determinazione della capacità edificatoria. IC = H = Dc = esistente Df = Ds = I parametri Dc, Df, Ds possono essere derogati quando tale deroga si renda necessaria alla conservazione o al ripristino della cortina stradale.

33.6.3 Recupero dei sottotetti a fini abitativi Il recupero a fini abitativi dei sottotetti è consentito limitatamente agli interventi che prevedano la conservazione della sagoma esistente, ossia delle quote di gronda e di colmo e delle linee di pendenza delle falde, con 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.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Eliminazione antibagno e sanitario (normativa di riferimento: regolamento Locale di Igiene (RLI))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripristino come Autorizzato con DIA N.192/97. Il ripristino rende di fatto conforme il monolocale dal punto di vista Edilizio e Igienico-Sanitario

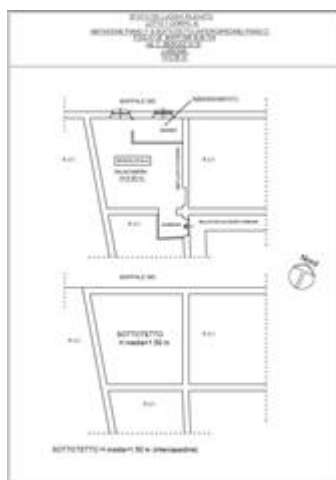
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

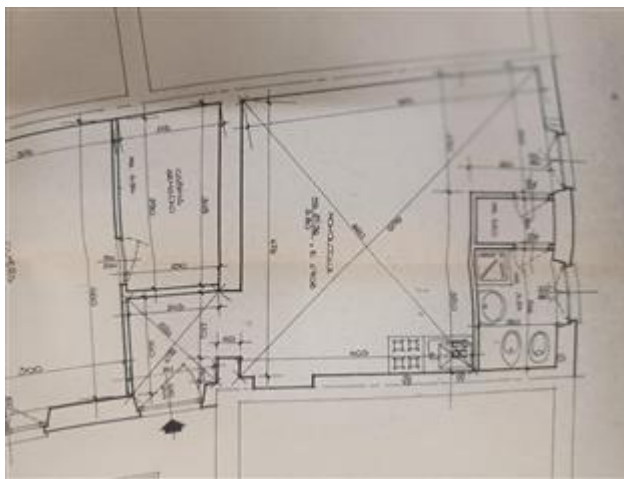
- Ripristino di parete completa e finita per ricostituzione antibagno • fornitura e posa di n. 2 porte complete di accessori per ingresso antibagno e bagno • ripristino impianto elettrico e sanitario: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

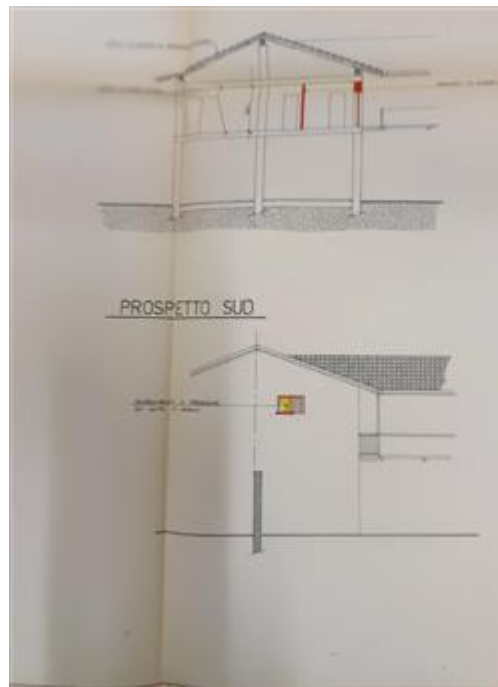
Questa situazione è riferita solamente a Abitazione



Stato di Fatto



Stato Autorizzato Abitazione -DIA 192/97-



Stato Autorizzato Sezione sottotetto -DIA 192/97-

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: catastale)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: I ripristini rendono di fatto conforme la scheda catastale

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Abitazione e sottotetto.

I ripristini rendono di fatto conforme il giudizio di conformità catastale



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LISSONE VIA CARLO BESOZZI 18

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LISSONE via Carlo Besozzi 18, della superficie commerciale di **50,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1° e 2°(sottotetto), ha un'altezza interna di 2.85 m..

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 596 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 216,91 Euro
- indirizzo catastale: VIA CARLO BESOZZI n. 18 LISSONE, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto
Coerenze: Nord mapp. 595 (cortile sottostante), Est altra proprietà e ente comune, Sud Altra proprietà, Ovest mapp. 594 altra proprietà
Sottotetto non abitabile di altezza media 1.50 m. posto al piano 2. coerenze :Nord mapp. 595 (cortile sottostante), Est altra proprietà , Sud Altra proprietà, Ovest mapp. 594 altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

Immobile costruito nel 1930.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Contesto Urbano



Vista Aerea



Ingresso Stabile

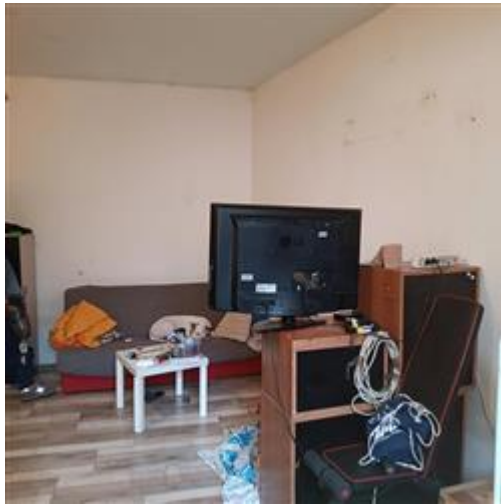


Individuazione Abitazione

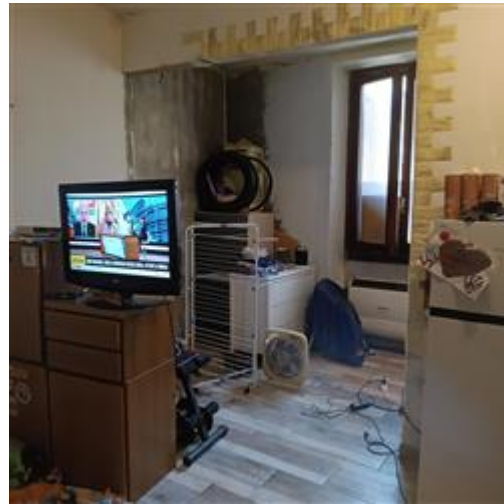
Scale di accesso comune

al di sotto della media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
al di sotto della media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
nella media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
mediocre	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
mediocre	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
mediocre	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
mediocre	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆

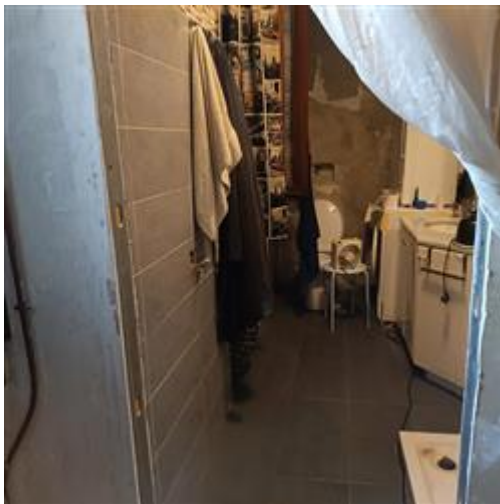
A photograph of a kitchen interior. The kitchen features light-colored wooden cabinets and a countertop. On the countertop, there is a sink, a stove, and various kitchen items including a toaster, a kettle, and some fruit. A dining table with a glass top and metal frame is in the foreground, with two chairs tucked under it. The floor is covered with light-colored wooden planks. The lighting is warm and comes from a ceiling fixture.



Soggiorno



Soggiorno Disimpegno



Bagno



Sottotetto non abitabile

CLASSE ENERGETICA:

[284,14 KWh/m²/anno]

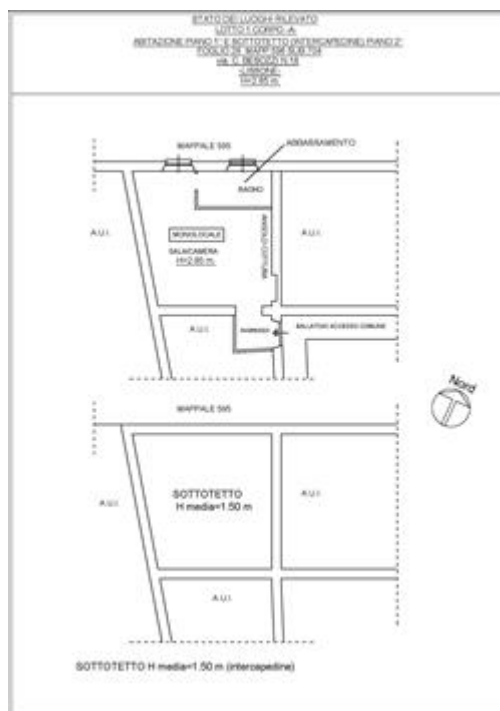
Certificazione APE N. 10802800028116 registrata in data 26/03/2016

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
ABITAZIONE	41,00	x	100 %	=	41,00
SOTTOTETTO Hmedia 1.50 m.	38,00	x	25 %	=	9,50
Totale:	79,00				50,50



Stato di Fatto

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: 27/04/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 523/2020

Descrizione: Appartamento di corte posto al piano primo senza ascensore con ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera da letto e bagno. Di pertinenza sottotetto non abitabile.

Indirizzo: Via Besozzi 18 Lissone, MB

Superfici principali e secondarie: 64

Superfici accessorie:

Prezzo: 66.500,00 pari a 1.039,06 Euro/mq

Valore Ctu: 74.400,00 pari a: 1.162,50 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 63.240,00 pari a: 988,13 Euro/mq

Distanza: 3.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/09/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1409/2017

Descrizione: Piena proprietà 1000/1000 appartamento di mq 47,00 in contesto di corte di antica edificazione, posto al piano terra, composto da piccolo ingresso, disimpegno, soggiorno - cucina, ripostiglio, bagno e camera., 1

Indirizzo: Via Besozzi 18 Lissone, MB

Superfici principali e secondarie: 47

Superfici accessorie:

Prezzo: 28.350,00 pari a 603,19 Euro/mq

Valore Ctu: 36.075,00 pari a: 767,55 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 27.100,00 pari a: 576,60 Euro/mq

Distanza: 7.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/02/2016

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 866/2012

Descrizione: Appartamento mq. 31,53, ingresso in vano cottura, bagno, camera da letto e vano a botola al sottotetto. Corpo staccato adibito a ripostiglio posto a P.T., 1

Indirizzo: Via Carlo Besozzi, 18 Lissone, MB

Superfici principali e secondarie: 32

Superfici accessorie:

Prezzo: 16.900,00 pari a 528,13 Euro/mq

Valore Ctu: 54.470,00 pari a: 1.702,19 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 22.500,00 pari a: 703,13 Euro/mq

Distanza: 10.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/12/2025

Fonte di informazione: TECNORETE

Descrizione: soggiorno, cucina , n.3 camere , n.2 bagni e accessori

Indirizzo: via Besozzi, n.24

Superfici principali e secondarie: 86

Superfici accessorie:

Prezzo: 165.000,00 pari a 1.918,60 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/12/2025

Fonte di informazione: Totem Immobiliare

Descrizione: Soggiorno con angolo cottura, n.2 camere, bagno e balcone

Indirizzo: via Besozzi n.13

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 2.142,86 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

INDICAZIONI GENERALI IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE

L'edificio nel quale è ubicato il cespite oggetto di esecuzione immobiliare è situato nel comune di Lissone (MB), ha accesso pedonale e carraio da via Carlo Besozzi, n. 18.

Trattasi di abitazione (monolocale) in corte tipica della regione Lombardia, sono strutture a corte chiusa con edifici disposti intorno a un cortile centrale. Attualmente rappresentano un'interessante opportunità immobiliare, ma richiedono un intervento di ristrutturazione radicale, come avrebbe bisogno la corte nel quale è ubicato l'immobile oggetto della procedura esecutiva.

Derivante dai seguenti titoli autorizzativi:

1. Denuncia di Inizio Attività (parzialmente in Sanatoria) n.192 del 21/04/1997
2. Condono Edilizio ex L.47/85 Autorizzazione n.3004 del 30/10/1996
3. Scheda Catastale data di presentazione 11/03/1997-scheda n.T231691-

L'immobile si sviluppa in n. 3 fuori terra.

L'abitazione è al piano primo, da corte mediante scala comune si accede a ballatoio comune e all'ingresso dell'abitazione.

La palazzina non è munita di ascensore.

Note: la corte è stata oggetto di pratiche di sanatoria L.47/85 (condono edilizio).

Nella DIA n.192 del 21/04/1997 viene indicato come riferimento rappresentativo dello stato autorizzato il Condono Edilizio ex L.47/85 Autorizzazione n.3004 del 30/10/1996 (int.14).

Il condono sopracitato è rappresentativo di una porzione di fabbricato diversa e non dell'immobile oggetto della procedura.

ABITAZIONE E SOTTOTETTO

L'abitazione è individuata al catasto urbano del comune di Lissone:

- appartamento di tipo economico in Lissone (MB) **Foglio 28; Particella 596; Subalterno 704;** Categoria A3 Classe 3 Vani 3. Indirizzo Catastale via Carlo Besozzi Piano 1-2

Note: il sottotetto ha una altezza media di 1.50 m. pertanto si può ritenere pura intercapedine, verrà comunque valorizzato il suo valore commerciale applicando un coefficiente di riduzione del 25%, in quanto attualmente non ispezionabile e non verificato.

Intervistato dal perito, il proprietario informava dell'esistenza di una botola di collegamento diretto del sottotetto con l'abitazione.

La botola, come riferito dall'esecutato risulterebbe accessibile dal bagno, non è stata riscontrata nel sopralluogo in quanto nel bagno è stata posata una controsoffittatura.

La valutazione del sottotetto è eseguita sulla documentazione catastale e atti di fabbrica.

Stato Autorizzato:

L'abitazione è situata al piano primo con pertinenza sottotetto non abitabile con hmedia rilevabile da

documentazione uguale a 1.50 m.

L'abitazione è raggiungibile da ballatoio comune.

L'abitazione è costituita da:

- ingresso/disimpegno
- dal disimpegno si accede ad un unico locale con sala e angolo cottura con finestra
- dalla sala si accede al bagno munito di antibagno e di finestra

Stato Rilevato:

L'abitazione è situata al piano primo con pertinenza sottotetto non abitabile con hmedia rilevabile da documentazione uguale a 1.50 m.

L'abitazione è raggiungibile da ballatoio comune.

L'abitazione è costituita da:

- ingresso/disimpegno
- dal disimpegno si accede ad un unico locale con sala e angolo cottura con finestra
- dalla sala si accede al bagno con finestra
- il bagno non munito è munito di porta in quanto rimossa e sostituita da tenda
- è stato rimosso tavolato e porta a delimitazione dell'antibagno
- nel bagno manca il bidet

Difformità e sanabilità:

La Denuncia di Inizio Attività (parzialmente in Sanatoria) n.192 del 21/04/1997 è il titolo conforme allo stato autorizzato.

Dopo rilievo dello stato di fatto si sono riscontrate le seguenti difformità:

1. Rimozione dell'antibagno e porte che costituivano filtro con zona cottura in ottemperanza alle norme igieniche sanitarie della Regione Lombardia

Sanabilità:

Dal punto di vista igienico-sanitario sono da regolarizzare:

1. Ripristino antibagno e delle porte a creazione filtro con l'angolo cottura e il bagno
2. Inserimento di bidet

Le modifiche indicate dal perito rendono regolare l'utilizzo delle funzioni sopraelencate in ottemperanza del Regolamento locale d'Igiene della Regione Lombardia.

Le opere di ripristino igienico-sanitarie complete e finite sono valutate a corpo:

- Ripristino di parete completa e finita per ricostituzione antibagno
- fornitura e posa di n. 2 porte complete di accessori per ingresso antibagno e bagno
- ripristino impianto elettrico

totale opere in economia €. 2.000,00

SERRAMENTI ESTERNI E INTERNI

Serramenti esterni con telaio in legno.

Doppi vetri.

Chiusure oscuranti con persiane in stato precario.

La porta di ingresso non è del tipo blindata ed è in stato precario.

STRUTTURE

Le murature esterne sono in muratura.

La facciata esterna intonacata di colore bianco.

Solai interpiano sono molto presumibilmente del tipo travi in legno portanti e travetti.

La copertura del tipo a falde.

PARETI E PLAFONI ABITAZIONE

Le pareti e i plafoni sono intonacate a civile con rasatura a gesso nel bagno in precario stato di manutenzione.

IMPIANTO TERMICO E ACS

Impianto ha le seguenti caratteristiche:

il riscaldamento avviene mediante un unico fancoil a gas posizionato a parete insufficiente per la cubatura del monolocale.

un boiler elettrico assicura la produzione di acqua calda sanitaria

Il combustibile utilizzato è il gas-Metano

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I pavimenti e rivestimenti dei bagni sono in ceramica.

IMPIANTO ELETTRICO

Impianto elettrico sottotraccia con quadro generale all'ingresso con le seguenti linee:

1. Interruttore generale
2. Linea Luce
3. Linea Forza Motrice

L'abitazione in fase di sopralluogo risulta con corrente elettrica.

Non è stato possibile verificare la dichiarazione di conformità in quanto la documentazione non è stata messa nella disponibilità del perito.

ALTRE DOTAZIONI

L'immobile è dotato impianto idrico e fognante allacciato alla rete cittadina.

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

Lo stato dei luoghi si presenta in precario stato di conservazione e manutenzione, la dotazione impiantistica, nello specifico il riscaldamento è insufficiente a garantire un confort accettabile.

Si dovrà necessariamente verificare l'impianto elettrico da tecnico impiantista abilitato.

La facciata risulta in stato di manutenzione mediocre.

Le indicazioni sopraelencate incideranno sulla valutazione dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	50,50	x	1.300,00	=	65.650,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 65.650,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 65.650,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima viene effettuata nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti da titoli di proprietà, possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione).

La presente valutazione è fatta salva di pesi e privilegi ove non trascritti.

La stima è stata eseguita con metodo comparativo. Una volta effettuati i rilievi planimetrici e fotografici, compiuti gli accertamenti e le indagini del caso, si è proceduto con un confronto con gli attuali prezzi di mercato per vendite di beni il più possibile simili siti nella zona di riferimento, considerando altresì tutti gli elementi che hanno potuto influire, sia positivamente, sia negativamente sul valore del bene.

La valutazione è stata eseguita applicando i seguenti opportuni coefficienti di riduzione in base alla destinazione:

ABITAZIONE E SOTTOTETTO CON Hmedia= 1.50 m.:

Basandoci sugli indici rilevati dai listini della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2025 che attribuiscono a edifici posti nel comune di Lissone (MB) in zona con tipologia abitativa un valore compreso fra €. 1.350,00 ed €. 1.500,00.

Sono state verificate aste immobiliari, che se pur datate sono rappresentative in quanto insistenti nella stessa cascina in cui è situato il cespite in esecuzione.

Inoltre è stata eseguita accurata indagine di mercato condotte su immobili ubicati nella stessa zona, anche se si tratta di immobili in buone condizioni in contesti signorili o che sono stati oggetto di risanamento, che prevedono un range che va da un minimo di €. 1.918,60 a un massimo di €. 2.142,85 per sup. lorda.

Analizzando con attenzione singolarmente le caratteristiche edilizie e conservative dell'unità, considerando che il sottotetto ha un'altezza di 1,50 m. come verificato dalle tavole grafiche, si ritiene di attribuire all'immobile oggetto della presente stima un valore al mq. pari ad **€. 1.300,00.**

Detto valore appare del tutto equo in considerazione delle condizioni precarie dell'unità, rilevate in sede di sopralluogo e indicate nella relazione dettagliata.

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, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle 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.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lissone, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Lissone, agenzie: Lissone, osservatori del mercato immobiliare Rilevazione dei prezzi di mercato Listino CAAM, Rilevazione prezzi agenzia del territorio O.M.I., ed inoltre: 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	50,50	0,00	65.650,00	65.650,00
				65.650,00 €	65.650,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 63.650,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 63.650,00**

data 02/01/2026

il tecnico incaricato
Filippo Cantelmo