



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 611/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dr. Ambrosio

CUSTODE:

Dott. Giuseppe Nicosia

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/09/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Geom. Andrea Mannino**

CF: MNNDR71L27F205W

con studio in MILANO (MI) VIA LAZZARO PALAZZI, 3

telefono: 00390229400304

email: [andrea@studioassociatomannino.it](mailto:andrea@studioassociatomannino.it)

PEC: [andrea.mannino@geopec.it](mailto:andrea.mannino@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 611/2021

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a LISSONE Via Palestrina 17, della superficie commerciale di **106,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trilocale al piano primo avente doppia esposizione, oltre a cantina posta al piano seminterrato inseriti in edificio condominiale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 73 sub. 7 (catasto fabbricati), partita 3154, categoria A/3, classe 04, consistenza 5,5 vani, rendita 468,68 Euro, indirizzo catastale: VIA PIER LUIGI DA PALESTRINA N. 17 SCALA 1 LISSONE, piano: S1 - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: nord - est cortile comune, sud vano scale comune e altra u.i.u., ovest Via Palestrina

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

**A.1** **cantina**, composto da due vani.

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 73 sub. 21 (catasto fabbricati), partita 3154, categoria C/2, superficie 43, classe 05, consistenza 43 mq, rendita 79,95 Euro, indirizzo catastale: VIA PIER LUIGI DA PALESTRINA N. 17 SCALA 1 LISSONE, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: nord altra proprietà, est box stessa proprietà e vano scale comune, sud corridoio comune e altra proprietà, ovest via Palestrina

trattasi di deposito di ampia metratura con illuminazione naturale diretta

**B** **box singolo** a LISSONE Via Palestrina 17, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

box posto al piano seminterrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 2.65. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 73 sub. 40 (catasto fabbricati), partita 3154, superficie 12, classe 05, consistenza 12 mq, rendita 39,04 Euro, indirizzo catastale: VIA PIER LUIGI DA PALESTRINA N. 17 LISSONE, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: nord box altra proprietà, est corsello comune, sud box altra proprietà, ovest cantina-deposito stessa proprietà

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>118,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>25,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 191.400,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 191.400,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>30/09/2025</b>

## 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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/08/2020 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Monza ai nn. 4295 di repertorio, trascritta il 08/10/2020 a Milano 2 ai nn. 109560/69373, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a immobile identificato al NCEU del Comune di Lissone al fg. 40, mapp. 73, subb. 7, 21 e 40, ubicati in via Luigi da Palestrina 17

pignoramento, stipulata il 04/08/2021 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Monza ai nn. 1285 di repertorio, trascritta il 05/10/2021 a Milano 2 ai nn. 139093/94432, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a immobili identificati al NCEU del Comune di Lissone al fg. 40, mapp. 73, subb. 7, 21 e 40, ubicati in via Luigi da Palestrina 17

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>€. 2.400,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 5.878,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 25.967,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>appartamento e</b>
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna	<b>cantina 32,60/1000</b>
Ulteriori avvertenze:	<b>- box e deposito</b>
Le spese straordinarie riguardano interventi sul tetto e sulle facciate condominiali già eseguiti e con rate già scadute	<b>6,60/1000</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 04/09/2008), con atto stipulato il 11/02/2022 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 611 di repertorio, trascritto il 30/08/2022 a Milano 2 ai nn. 125453/84892.

Il titolo è riferito solamente a immobile identificato al NCEU al fg. 40, mapp. 73, subb.7-21-40 in Lissone, Via Palestrina .

A seguito della successione del padre ██████████ deceduto in data 03/02/2005, il cui certificato di successione è stato trascritto a Milano 2 il 04/09/2008 ai nn. 122695/74222 e della madre ██████████, deceduta in data 20/08/2014, la cui accettazione di eredità da parte dei figli ██████████ è stata formalizzata con verbale della Causa n. R.G. 6973/2021 del Tribunale di Monza del 14/06/2022, trascritto in data 30/08/2022

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 10/01/1972 fino al 20/08/2014), con atto stipulato il 10/01/1972 a firma di notaio Francesco Erba ai nn. 84167 di repertorio, registrato il 13/03/1972 a Milano ai nn. 19365/14834.

Il titolo è riferito solamente a immobili identificati al NCEU al fg. 40, mapp. 73, subb.7-21-40 in Lissone, Via Palestrina 17

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **241/241** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di stabile ad uso abitazioni condominiali da erigersi in Via Palestrina angolo Via Bramante da Urbino, di cui al mapp.73, presentata il 22/05/1967 con il n. 241 di protocollo, rilasciata il 21/08/1967 con il n. 241/241 di protocollo, agibilità del 21/10/1969 con il n. 82/66 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a immobile in Comune di Lissone, Via Palestrina angolo Via Bramante, catastalmente identificato al fg. 40 mapp. 73. La Licenza Edilizia del 1967 sostituisce la precedente pari numero presentata in data 28/07/1966

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: fusione del box con il deposito al piano seminterrato mediante demolizione del tavolato di frazionamento delle due unità (normativa di riferimento: Testo Unico sull'Edilizia - R.E. Comune di Lissone)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ricostruzione della parete divisoria tra il box e il locale deposito adiacente

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

Costi di regolarizzazione:

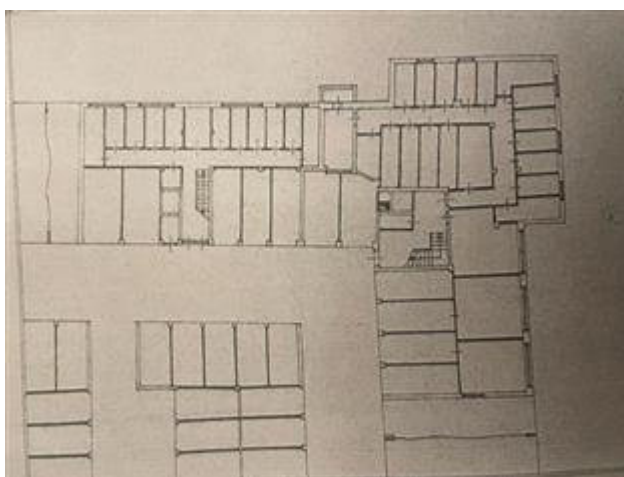
- realizzazione del tavolato interno: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 7gg

Questa situazione è riferita solamente a Box - Deposito



stato attuale box-deposito



stato ante abuso box-deposito

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna dei locali (normativa di riferimento: Testo Unico sull'Edilizia - R.E. Comune di Lissone)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di Cila a sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

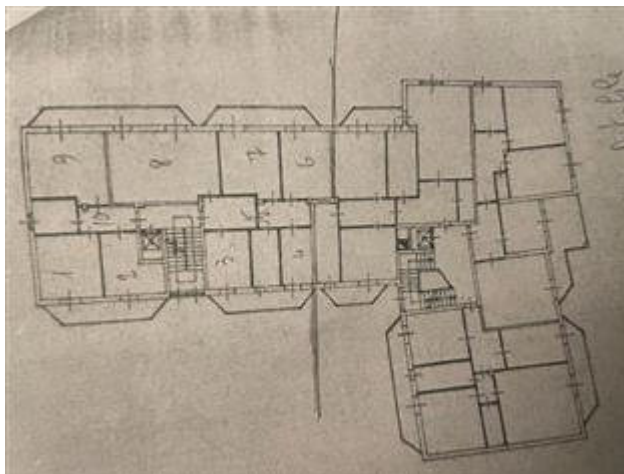
- sanzione: €1.000,00
- Tecnico per predisposizione e presentazione di Cila a Sanatoria: €750,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg

Questa situazione è riferita solamente a appartamento



stato attuale appartamento



stato ante abuso appartamento

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna dell'unità abitativa e

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di DOCFA con aggiornamento della planimetria e contestuale allineamento delle attuali proprietà

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

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico per predisposizione e presentazione di DOCFA: €750,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg

Questa situazione è riferita solamente a appartamento

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

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

BENI IN LISSONE VIA PALESTRINA 17

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a LISSONE Via Palestina 17, della superficie commerciale di **106,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trilocale al piano primo avente doppia esposizione, oltre a cantina posta al piano seminterrato inseriti in edificio condominiale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 73 sub. 7 (catasto fabbricati), partita 3154, categoria A/3, classe 04, consistenza 5,5 vani, rendita 468,68 Euro, indirizzo catastale: VIA PIER LUIGI DA PALESTRINA N. 17 SCALA 1 LISSONE, piano: S1 - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: nord - est cortile comune, sud vano scale comune e altra u.i.u., ovest Via Palestrina

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.



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 locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

superstrada distante 2km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 23 km (aeroporto Milano)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Linate)

aeroporto distante 52km (aeroporto Milano Malpensa)

nella media 

ferrovia distante 2 km (fermata Lissone-Muggiò)

nella media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

al di sotto della media 

luminosità:

al di sotto della media 

qualità degli impianti:

al di sotto della media 

qualità dei servizi:

al di sotto della media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Bilocale posto al piano primo composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere un bagno e un ripostiglio, oltre a due balconi, oltre a vano cantina posto al piano seminterrato

Delle Strutture:

*strutture verticali:* costruite in cemento armato

nella media 

*travi:* costruite in cemento armato

nella media 

*solai:* soletta in cemento armato in opera

nella media 

*copertura:* a falde costruita in cemento armato

nella media 

*scale interne:* a rampe parallele realizzate in cemento armato

nella media 

*balconi:* costruiti in cemento armato

nella media 

Delle Componenti Edilizie:

*cancello:* doppia anta a battente realizzato in acciaio con apertura elettrica

nella media 

*infissi esterni:* anta singola e doppie ante a battente realizzati in alluminio

al di sotto della media 

*protezioni infissi esterni:* tapparelle realizzate in plastica

al di sotto della media 

*infissi interni:* a battente realizzati in legno e vetro

al di sotto della media 

*rivestimento esterno:* realizzato in cappotto - isolamento termico

nella media 

*pavimentazione esterna:* realizzata in elementi autobloccanti

nella media 

*pavimentazione interna:* realizzata in marmette, piastrelle di ceramica

nella media 

*plafoni:* realizzati in stabilitura

nella media 

*rivestimento interno:* posto in bagno e zona cottura realizzato in ceramica

al di sotto della media 

*portone di ingresso:* anta singola a battente realizzato in legno tamburato

al di sotto della media 

*rivestimento interno:* posto in soggiorno, camere, disimpegni realizzato in carta da parati

al di sotto della media 

Degli Impianti:

*antenna collettiva:*  
*ascensore:* a fune  
*citofonico:* audio  
*condizionamento:* autonomo con alimentazione a elettrico con diffusori in ventilatori  
*gas:* sottotraccia con alimentazione a metano  
*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V  
*fognatura:* mista la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale  
*idrico:* sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato  
*telefonico:* sottotraccia ; il centralino è assente  
*termico:* centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa





## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento e cantina	106,00	x	100 %	=	106,00
<b>Totale:</b>	<b>106,00</b>				<b>106,00</b>



## ACCESSORI:

**cantina**, composto da due vani.

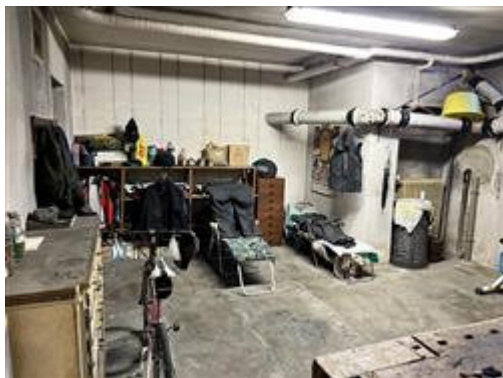
Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 73 sub. 21 (catasto fabbricati), partita 3154, categoria C/2, superficie 43, classe 05, consistenza 43 mq, rendita 79,95 Euro, indirizzo catastale: VIA PIER LUIGI DA PALESTRINA N. 17 SCALA 1 LISSONE, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO

\*\*\* , derivante da variazione del 09/11/2015 -inserimento in visura dei dati di superficie  
 Coerenze: nord altra proprietà, est box stessa proprietà e vano scale comune, sud corridoio comune e altra proprietà, ovest via Palestrina

trattasi di deposito di ampia metratura con illuminazione naturale diretta

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina - deposito	50,00	x	50 %	=	25,00
<b>Totale:</b>	<b>50,00</b>				<b>25,00</b>



## 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: 05/07/2016

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 233/2013

Descrizione: Appartamento di mq. 115,04, ingresso, soggiorno, due camere, balcone e servizi., 1

Indirizzo: Via Pier Luigi da Palestrina, 17 Lissone, MB

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.500,00 pari a 656,52 Euro/mq

Valore Ctu: 100.500,00 pari a: 873,91 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 100.500,00 pari a: 873,91 Euro/mq

Distanza: 3.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 06/03/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1321/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 68, piano 4°, ingresso, cucina, soggiorno, camera, bagno, ripostiglio e cantina., 1

Indirizzo: Via Bramante da Urbino, 15 Desio, MB

Superfici principali e secondarie: 68

Superfici accessorie:

Prezzo: 39.000,00 pari a 573,53 Euro/mq

Valore Ctu: 55.200,00 pari a: 811,76 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 41.400,00 pari a: 608,82 Euro/mq

Distanza: 135.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 25/10/2016

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 111/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 63, piano terzo, disimpegno d'ingresso, cucina con balcone, camera, servizio igienico, ripostiglio e soggiorno con balcone, oltre vano cantina al piano sottotetto., 1

Indirizzo: Via Bramante da Urbino, 15 Desio, MB

Superfici principali e secondarie: 63

Superfici accessorie:

Prezzo: 36.000,00 pari a 571,43 Euro/mq

Valore Ctu: 48.000,00 pari a: 761,90 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 48.000,00 pari a: 761,90 Euro/mq

Distanza: 135.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/02/2016

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 959/2013

Descrizione: Appartamento di mq. 79,80, terzo piano, zona cottura, zona pranzo, soggiorno, due

camere, bagno e due balconi oltre a cantina al piano interrato e area privata (orto/giardino)., 1

Indirizzo: Via Pascoli, 3d Lissone, MB

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 63.750,00 pari a 796,88 Euro/mq

Valore Ctu: 85.038,45 pari a: 1.062,98 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 85.000,00 pari a: 1.062,50 Euro/mq

Distanza: 215.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/01/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 809/2016

Descrizione: Appartamento di mq. 62, piano quarto composto da due locali più servizi. Cantina di mq. 1,50., 1

Indirizzo: Via del Concilio , 17 Lissone, MB

Superfici principali e secondarie: 62

Superfici accessorie:

Prezzo: 71.000,00 pari a 1.145,16 Euro/mq

Valore Ctu: 61.125,00 pari a: 985,89 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 61.200,00 pari a: 987,10 Euro/mq

Distanza: 224.00 m

Numero Tentativi: 2

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate valori OMI (22/09/2025)

Domanda: Vendita anno 2024 semestre 2 - Lissone - zona periferica - residenziale - abitazione di tipo economico

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.500,00

Agenzia delle Entrate valori OMI (22/09/2025)

Domanda: Vendita anno 2024 semestre 2 - Lissone - zona periferica - residenziale - box

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 1.100,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata eseguita con metodo comparativo. Visionato l'immobile si è proceduto con un confronto con gli attuali prezzi di mercato per vendite di beni immobili il più possibile simili per tipologia edilizia, consistenza e servizi, siti nella stessa zona di riferimento, e con i prezzi medi esposti dalle banche dati del mercato immobiliare prese come riferimento, considerando altresì tutti gli elementi che hanno potuto influire sia positivamente sia negativamente sul valore del bene. A seguito di quanto precedentemente riportato, si ritiene equo attribuire un valore al mq pari a € 1.400,00

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	106,00	x	1.400,00	=	<b>148.400,00</b>
Valore superficie accessori:	25,00	x	1.400,00	=	<b>35.000,00</b>
					<b>183.400,00</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 183.400,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 183.400,00**

BENI IN LISSONE VIA PALESTRINA 17

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a LISSONE Via Palestрина 17, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

box posto al piano seminterrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 2.65. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 73 sub. 40 (catasto fabbricati), partita 3154, superficie 12, classe 05, consistenza 12 mq, rendita 39,04 Euro, indirizzo catastale: VIA PIER LUIGI DA PALESTRINA N. 17 LISSONE, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: nord box altra proprietà, est corsello comune, sud box altra proprietà, ovest cantina-deposito stessa proprietà

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

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 locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido

nella media 

biblioteca

nella media 

farmacie

nella media 

municipio

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

palazzetto dello sport

nella media 

scuola elementare

nella media 

scuola per l'infanzia

nella media 

spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

superstrada distante 2km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 23 km (aeroporto Milano Linate)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 52km (aeroporto Milano Malpensa)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2 km (fermata Lissone-Muggiò)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

box singolo posto al piano seminterrato

Delle Strutture:

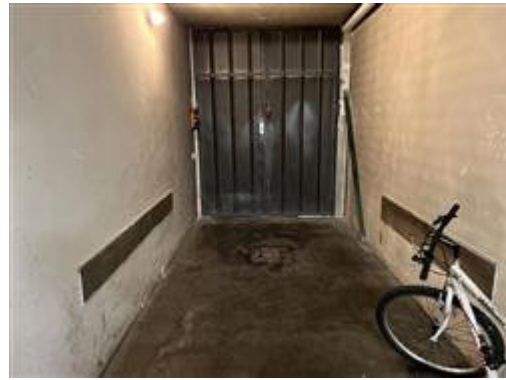
<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi:</i> costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> soletta in cemento armato in opera	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in cappotto - isolamento termico	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in battuto di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in battuto di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in stabilitura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta doppia a battente realizzato in ferro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in soggiorno, camere, disimpegni realizzato in carta da parati	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--------------------------------------------------------	-------------	---------------------



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	12,00	x	100 %	=	12,00
<b>Totale:</b>	<b>12,00</b>				<b>12,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/09/2025

Fonte di informazione: annuncio privato

Descrizione: box singolo

Indirizzo: via Giotto Lissone

Superfici principali e secondarie: 16

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 937,50 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/09/2025

Fonte di informazione: Tcnocasa

Descrizione: box singolo

Indirizzo: via del Pioppo - Lissone

Superfici principali e secondarie: 12

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate valori OMI (22/09/2025)

Domanda: Vendita anno 2024 semestre 2 - Lissone - zona periferica - residenziale - abitazione di tipo economico

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.500,00

Agenzia delle Entrate valori OMI (22/09/2025)

Domanda: Vendita anno 2024 semestre 2 - Lissone - zona periferica - residenziale - box

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 1.100,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata eseguita con metodo comparativo. Visionato l'immobile si è proceduto con un confronto con gli attuali prezzi di mercato per vendite di beni immobili il più possibile simili per tipologia edilizia, consistenza e servizi, siti nella stessa zona di riferimento, e con i prezzi medi esposti dalle banche dati del mercato immobiliare prese come riferimento, considerando altresì tutti gli elementi che hanno potuto influire sia positivamente sia negativamente sul valore del bene. A seguito di quanto precedentemente riportato, si ritiene equo attribuire un valore al mq pari a € 1.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12,00 x 1.000,00 = **12.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 12.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 12.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Comparazione con immobili simili recentemente compravenduti sul territorio di Lissone

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano - Lissone, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Lissone, agenzie: Varie operanti sul territorio di Lissone, osservatori del mercato immobiliare Banca dati valori immobiliari Agenzia delle Entrate, ed inoltre: informazioni in loco

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	106,00	25,00	183.400,00	183.400,00
B	box singolo	12,00	0,00	12.000,00	12.000,00
				<b>195.400,00 €</b>	<b>195.400,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 191.400,00**

**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: **€. 191.400,00**

data 30/09/2025

il tecnico incaricato  
Geom. Andrea Mannino