



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

358/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. ALESSANDRO LONGOBARDI

CUSTODE:

AVV. AGATA ADRIANA BONACCORSO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/09/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

ING. SALVATORE CORREALE

CF: CRRSVT64L10F839U

con studio in MONZA (MB) VIA TICINO 30

telefono: 0399140777

email: ctuingcorreale@gmail.com

PEC: salvatore.correale@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 358/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento duplex con cantina** a LISSONE VIA MENTANA 98/c, della superficie commerciale di **163,60** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nel comune di Lissone, in zona periferica a confine con il territorio di Monza e in prossimità dell'accesso alla SS 36 del lago di Como e dello Spluga.

Il fabbricato, costruito nel 1987, è composto da due blocchi sfalsati uniti da un corpo centrale di servizio ove trovano ubicazione la scala comune e l'ascensore. Il fabbricato si trova in mediocri condizioni di manutenzione esterna (problematica energetica sulla facciata).

L'unità immobiliare oggetto di stima si trova al piano secondo ed è costituita da ingresso su ampio soggiorno con balcone orientato a nord/est, cucina abitabile con balcone orientato a sud/ovest, due bagni e una camera. Una scala interna (doppia rampa in legno) collega direttamente al piano sottotetto, recuperato con concessione in sanatoria ed utilizzato come zona notte. Il piano sottotetto è costituito da disimpegno, tre camere ed un bagno.

Piano secondo - zona giorno

Le finiture interne sono a civile, tranne nel bagno e nella cucina con pareti rivestite in piastrelle di ceramica. La pavimentazione interna è mista in piastrelle di cotto/ceramica, tranne il disimpegno e la camera con pavimentazione in parquet posato a "mosaico".

Le porte interne sono a battente in legno tamburato; gli infissi esterni sono in legno doppio vetro con sistema oscurante dotato di tapparelle in pvc.

Piano sottotetto - zona notte

Le finiture interne sono a civile e la pavimentazione in parquet, tranne nel bagno le cui pareti sono rivestite in piastrelle di ceramica.

Le porte interne sono a battente in legno tamburato; gli infissi esterni sono in legno doppio vetro con scuretti in legno.

Il portone d'ingresso è blindato. Internamente l'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione e non si rilevano infiltrazioni ad eccezione di una problematica di perdita segnalata al wc del piano sottotetto.

Impianti

L'impianto termico è autonomo con caldaia interna (Vaillant - modello: VMW IT 286/5-3 H R6), cronotermostato su ogni piano e radiatori in ghisa. Al secondo piano è presente uno split senza unità esterna (non funzionante), al piano sottotetto sono presenti due split e due unità esterne collocate sui balconi al piano secondo (installate a spese dell'occupante l'appartamento).

L'unità immobiliare è dotata di impianto videocitofonico e di allarme volumetrico - perimetrale.

Ai soli fini di conoscenza peritale si informa che in sede di sopralluogo non è stato possibile verificare il corretto funzionamento di tutta la parte impiantistica e non sono stati visionati i Certificati/Dichiarazioni di conformità degli impianti (elettrico ed idrico-sanitario).

Completa la proprietà una cantina di pertinenza ubicata nel piano interrato del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - 2 -3 (sottotetto), ha un'altezza interna

di 270 cm | 250 cm .Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 27 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 852,15 Euro, indirizzo catastale: VIA MENTANA n. 98, piano: S1 - 2 - 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/07/2009 Pratica n. MI0669949 in atti dal 15/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 113772.1/2009)

Coerenze: appartamento e sottotetto in un solo corpo (da nord in senso orario): giardino comune, Via Mentana, enti comuni, giardino comune. cantina (da nord in senso orario): altra u.i.u. (sub. 4), Via Mentana, enti comuni, corridoio comune di accesso;

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987.

B box singolo a LISSONE VIA MENTANA 98/c, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di stima si trova nel cortile pavimentato del fabbricato sopra identificato (al livello -1 rispetto al piano stradale). Trattasi di un box singolo dotato di porta basculante ed impianto elettrico. Dimensioni nette: 6,15 m x 2,90 m.

Si precisa che l'autorimessa non è soggetta a Certificato Prevenzione Incendi (CPI).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 258 cm. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 27 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita 50,20 Euro, indirizzo catastale: VIA MENTANA n. 98, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da CLASSAMENTO AUTOMATICO del 28/08/1985 in atti dal 14/09/1990 (n. 4/1985)

Coerenze: (da nord in senso orario): altra u.i.u. (sub. 9), altra u.i.u. (sub. 5), locale comune, altra u.i.u. (sub. 11), area comune di accesso.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987.

C box singolo a LISSONE VIA MENTANA 98/c, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di stima si trova nel cortile pavimentato del fabbricato sopra identificato (al livello -1 rispetto al piano stradale). Trattasi di un box singolo dotato di porta basculante ed impianto elettrico. La parete di fondo è inclinata. Dimensioni nette: 5,06 m | 4,33 m x 2,61 m.

Si precisa che l'autorimessa non è soggetta a Certificato Prevenzione Incendi (CPI).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 256 cm. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 27 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 39,04 Euro, indirizzo catastale: VIA MENTANA n. 98, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da CLASSAMENTO AUTOMATICO del 28/08/1985 in atti dal 14/09/1990 (n. 4/1985)

Coerenze: (da nord in senso orario): area comune di accesso, altra u.i.u. (sub. 14), terrapieno, altra u.i.u. (sub. 16)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	195,60 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 300.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 300.000,00
Data di conclusione della relazione:	21/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo

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:

fondo patrimoniale, stipulata il 19/12/2019 a firma di Notaio Dott. PICONE Giovanni ai nn. 69921/31295 di repertorio, trascritta il 20/12/2019 a Agenzia delle Entrate - Ufficio Servizi Immobiliari di MILANO 2 ai nn. 160034/106324, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile pubblico.

- ANNOTAZIONE a trascrizione nn. 134680/16476 del 28/09/2022 derivante da annotazione a trascrizione revocazione parziale del 24/08/2022 emesso da Tribunale di Monza n. di rep. 1796 dal cui quadro D si evince quanto segue "il Tribunale di Monza, definitivamente pronunciando , così provvede: 1) accoglie la domanda di revocatoria proposta da Banca Popolare di Sondrio s.p.a. nei confronti di [...]; 2) dichiara inefficace tra le parti e, conseguentemente, revoca, ai sensi dell'articolo 2901 cod. civ., l'atto di costituzione del fondo patrimoniale stipulato in data 19 dicembre 2019, per atto del notaio Dott. Picone di Lissone; condanna [...]"

- DOMANDA GIUDIZIALE DI REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE n. di rep. 1748 del 01/03/2021 trascritto all'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 31335/20903 del 09/03/2021.

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 **giudiziale**, stipulata il 29/10/2020 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 440 di repertorio, iscritta il 18/11/2020 a Agenzia delle Entrate - Ufficio Servizi Immobiliari di MILANO 2 ai nn.

130931/23669, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 736.000,00 €.

Importo capitale: 600.000,00 €.

* ANNOTAZIONE presentata il 02/04/2021 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 7070 Registro generale n. 45505 Tipo di atto: 0819

* RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 31/05/2023 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 9961 Registro generale n. 74281 Tipo di atto: 0819

* RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 31/05/2023 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 9964 Registro generale n. 74284 Tipo di atto: 0819

* RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 03/08/2023 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 13956 Registro generale n. 112930 Tipo di atto: 0819

* RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 03/08/2023 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 13959 Registro generale n. 112933 Tipo di atto: 0819

* RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 06/12/2023 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 20343 Registro generale n. 165653 Tipo di atto: 0819

* RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 06/12/2023 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 20346 Registro generale n. 165656 Tipo di atto: 0819

* RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 27/03/2024 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 4368 Registro generale n. 39311 Tipo di atto: 0819

* RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 10/05/2024 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 6453 Registro generale n. 60659 Tipo di atto: 0819

* RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 06/08/2024 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 11427 Registro generale n. 112337 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 28/06/2021 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 21839 di repertorio, iscritta il 30/12/2021 a Agenzia delle Entrate - Ufficio Servizi Immobiliari di MILANO 2 ai nn. 188464/35277, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: 13.598,14 €.

Importo capitale: 12.000,00 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 01/08/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Monza ai nn. 6206 di repertorio, trascritta il 01/08/2024 a Agenzia delle Entrate - Ufficio Servizi Immobiliari di MILANO 2 ai nn. 108590/77530, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

decreto di sequestro conservativo, stipulato il 07/12/2020 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 9599/2014 di repertorio, trascritta il 10/02/2021 a Agenzia delle Entrate - Ufficio Servizi Immobiliari di MILANO 2 ai nn. 16644/11085, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

La formalità è riferita agli Immobili identificati al CEU al Foglio 41 | Particella 27 | Subalterni 10 -15

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 2.821,88
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 4,46
Millesimi condominiali:	198,64

Ulteriori avvertenze:

L'esperto, nel provvedere alla redazione della relazione di stima, deve indicare informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto e su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Come precisato nell'art. 63 disp. att. c.c., a partire dal decreto di trasferimento l'aggiudicatario dell'immobile sarà tenuto, in via solidale, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente e, considerando i tempi della procedura esecutiva, gli oneri da versare potrebbero subire delle variazioni ed essere differenti da quelli indicati nella presente perizia.

Millesimi appartamento (subalterno 7): 180,78 / 1.000

Millesimi box (subalterni 10 - 15): 17,86 / 1.000

Riparto consuntivo (dal 01/05/2024 al 30/04/2025) pari a 2.821,88 € (comprende importo spese generali, acqua (pers * mesi), ascensore e spesa videocitofono);

Riparto preventivo (dal 01/05/2025 al 30/04/2026) pari a 2.114,51 € in 4 rate (30.05.2025 | 15/09/2025 | 15/11/2025 | 15/02/2026 da 528,39 € ciascuna).

Il condominio non è soggetto a Certificato Prevenzione Incendi - CPI

Amministratore condominio "Piccolo Mentana":

Studio Cristina Crisci

Via Pergolesi 42 - 20851 Lissone - MB

Tel. 039 48 02 27 - E-mail: sebacri@fastwebnet.it

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 18/09/1989), con atto stipulato il 18/09/1989 a firma di Notaio Dott. PICONE Giovanni ai nn. 13555 di repertorio, trascritto il 07/10/1989 a Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 78815/58019

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 23/09/1987 fino al 18/09/1989), con atto stipulato il 23/09/1987 a firma di Notaio Dott. PICONE Giovanni ai nn. 9028 di repertorio, registrato il 09/10/1987 a Monza ai nn. 1930 serie 2°, trascritto il 21/10/1987 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare MILANO 2 ai nn. 74203/53119.

Il titolo è riferito solamente a terreno distinto al Catasto Terreni al Foglio 41 Mappale 27

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 135/1987 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione di n. 4 piani fuori terra, presentata il 13/05/1987 con il n. 5737 di protocollo, rilasciata il 03/08/1987 con il n. 123 di protocollo, agibilità del 25/07/1989 con il n. 135 di protocollo.

* concessione in variante prot. n. 15587/1987 del 15.04.1988

* concessione in variante prot. n. 2413/1989 del 20.03.1989

* autorizzazione edilizia prot. n. 8045/1988 con rilascio del 27.07.1988

Autorizzazione in sanatoria N. 520/1995, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di trasformazione di sottotetto in abitazione con opere interne, presentata il 01/03/1995 con il n. 8433 di protocollo, rilasciata il 10/01/1996 con il n. 520 di protocollo, agibilità del 10/01/1996

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera CC n. 39 del 12.06.2019 (approvazione variante), l'immobile ricade in zona Aree B - Tessuto urbano consolidato residenziale e polifunzionale. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 34 - Aree B - Tessuto urbano consolidato residenziale e polifunzionale

34.1 - Definizione

Sono le aree del tessuto edificato organizzate in isolati urbani a destinazione residenziale o con presenza di attività lavorative diverse, anche collocate in edifici con tipologia specifica.

Rientrano in questa classificazione anche i lotti residenziali caratterizzati dalla presenza significativa di giardini privati per i quali vengano dettate specifiche disposizioni di tutela.

34.2 - Destinazioni d'uso

La destinazione principale di queste aree è la residenza (Gf1) ma sono considerate complementari e compatibili tutte le altre destinazioni d'uso elencate all'art. 4 ad eccezione di quelle riportate di seguito.

Sono escluse le funzioni attinenti le attività di magazzinaggio e autotrasporto (Gf2.2) e logistica (Gf 2.3). Sono inoltre escluse le attività classificate come insalubri di prima classe in applicazione al D.M. 5/9/94 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le attività di commercio al dettaglio (Gf5), i pubblici esercizi ed i locali di intrattenimento e svago (Gf4), sono considerate compatibili alle condizioni di cui al Capo II del presente titolo.

34.5 - Modalità di attuazione

- Titolo abilitativo semplice;

- Piano Attuativo per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e per gli interventi su lotti di estensione superiore a mq 3.000;

E' inoltre consentito per una sola volta l'ampliamento degli edifici esistenti fino ad un massimo del 20% della SL esistente e per una nuova SL non superiore a mq 50, anche in difformità rispetto agli indici IF e IC. Detta facoltà di ampliamento non si applica agli immobili che ne abbiano già usufruito in applicazione delle disposizioni del PRG 1999 o del PGT 2012.

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.

Nelle tavole di piano (PR 07 e PR 08) sono indicati gli ambiti per i quali la realizzazione degli interventi edilizi è assoggetta alla preventiva approvazione di un piano attuativo unitario ovvero al rilascio di un unico permesso di costruire convenzionato.

34.4 - Indici e parametri

Salva la facoltà della conversazione delle SL esistenti disposta all'art. 32.1, l'edificazione dei lotti liberi e la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri.

IF (mq/mq): 04,40

IC (%): 50

H (m): 13,50

Dc (m): H/2 - minimo m 10

Df (m): minimo m 10

Ds (m): m 5,00 con l'eccezione delle edificazioni a cortina

34.5 - Recupero ad altro uso della SL esistente con interventi di demolizione e ricostruzione

Il recupero a residenza della SL esistente con diversa destinazione nello stato di fatto, effettuato tramite interventi di demolizione e ricostruzione che portino alla realizzazione di un fabbricato con diverso sedime e diversa sagoma rispetto al preesistente, è condizionato al rispetto dei parametri H, Dc, Df e Ds ed alla verifica che il rapporto IC non risulti superiore al parametro di zona o al rapporto determinato dai fabbricati esistenti prima dell'intervento, regolarmente autorizzati.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione possono prevedere, in sostituzione del rispetto della distanza "Ds", l'edificazione a cortina sul filo stradale quando esistano edificazioni a cortina sui lotti adiacenti.

34.6 - Ampliamento delle attività produttive esistenti

[...]

34.7 - Deroga alla distanza dei fabbricati dai confini

La distanza dei fabbricati dal confine può essere inferiore a quella indicata al comma 34.4 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 risdoppiare le distanze minime di legge, fatte salve le disposizioni del Codice Civile e gli eventuali ulteriori diritti di terzi.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: a solo titolo informativo si precisa che in sede di sopralluogo sono state rilevate le seguenti criticità:

- piano sottotetto: rispetto alla concessione in sanatoria (prot. 8433/1995) vi è una corrispondenza nella distribuzione interna degli spazi tra stato assentito e stato di fatto, ma le quote interne differiscono di un 2% così come le misure degli infissi esterni e delle velux [nello stato di fatto risultano inferiori]. Nel rilascio di un condono edilizio le modifiche apportate a un'opera abusiva possono portare alla decadenza dal beneficio della sanatoria, a seconda della natura e dell'entità di tali modifiche. Se le modifiche alterano sostanzialmente l'opera originaria, rendendola diversa da quella dichiarata nel condono, si può perdere il diritto alla sanatoria. In questo caso trattasi di modifiche "non sostanziali" pertanto dovrebbe sussistere il rilascio della sanatoria e della relativa abitabilità, fermo restando che qualsiasi modifica interna verrà apportata in futuro dovrà essere conforme alla normativa vigente in materia edilizia/urbanistica/igienico-sanitaria.

- cantina: altezza rilevata in loco (243 cm) inferiore rispetto all'ultimo stato assentito (250 cm)

- box: altezze rilevate in loco (258 cm e 264 cm) superiori rispetto all'ultimo stato assentito (250 cm)

L'immobile risulta comunque **conforme**, in quanto le difformità riscontrate sulle altezze rientrano nelle tolleranze previste dalla legge.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo è stato rilevato uno stato dei luoghi non conforme rispetto a quanto rappresentato sulla planimetria catastale agli atti. In particolare si evidenziano le seguenti difformità:

- piano secondo: pilastro nel balcone N/E non presente;

(normativa di riferimento: circolare n. 10 del 2005 | Legge n. 311/2004)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: affidamento ad un tecnico abilitato per la presentazione di una pratica DOCFA con causale "aggiornamento della planimetria catastale per diversa rappresentazione grafica".

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

Costi di regolarizzazione:

- Stima costo tecnico DOCFA: €.500,00
- Stima diritti di segreteria: €.140,00

Si precisa che al momento della presentazione della variazione catastale, a partire 1° Luglio 2020 è divenuto obbligatorio scorporare il vano cantina dall'appartamento, qualora gli stessi facciano parte della stessa scheda catastale ed abbiano quindi un unico subalterno che li contraddistingua. Pertanto saranno dovuti i diritti di segreteria corrispondenti a due planimetrie catastali.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN LISSONE VIA MENTANA 98/C

APPARTAMENTO DUPLEX CON CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

appartamento duplex con cantina a LISSONE VIA MENTANA 98/c, della superficie commerciale di **163,60** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nel comune di Lissone, in zona periferica a confine con il territorio di Monza e in prossimità dell'accesso alla SS 36 del lago di Como e dello Spluga.

Il fabbricato, costruito nel 1987, è composto da due blocchi sfalsati uniti da un corpo centrale di servizio ove trovano ubicazione la scala comune e l'ascensore. Il fabbricato si trova in mediocri condizioni di manutenzione esterna (problematica energetica sulla facciata).

L'unità immobiliare oggetto di stima si trova al piano secondo ed è costituita da ingresso su ampio soggiorno con balcone orientato a nord/est, cucina abitabile con balcone orientato a sud/ovest, due bagni e una camera. Una scala interna (doppia rampa in legno) collega direttamente al piano sottotetto, recuperato con concessione in sanatoria ed utilizzato come zona notte. Il piano sottotetto è costituito da disimpegno, tre camere ed un bagno.

Piano secondo - zona giorno

Le finiture interne sono a civile, tranne nel bagno e nella cucina con pareti rivestite in piastrelle di ceramica. La pavimentazione interna è mista in piastrelle di cotto/ceramica, tranne il disimpegno e la camera con pavimentazione in parquet posato a "mosaico".

Le porte interne sono a battente in legno tamburato; gli infissi esterni sono in legno doppio vetro con sistema oscurante dotato di tapparelle in pvc.

Piano sottotetto - zona notte

Le finiture interne sono a civile e la pavimentazione in parquet, tranne nel bagno le cui pareti sono rivestite in piastrelle di ceramica.

Le porte interne sono a battente in legno tamburato; gli infissi esterni sono in legno doppio vetro con scuretti in legno.

Il portone d'ingresso è blindato. Internamente l'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione e non si rilevano infiltrazioni ad eccezione di una problematica di perdita segnalata al wc del piano sottotetto.

Impianti

L'impianto termico è autonomo con caldaia interna (Vaillant - modello: VMW IT 286/5-3 H R6), cronotermistato su ogni piano e radiatori in ghisa. Al secondo piano è presente uno split senza unità esterna (non funzionante), al piano sottotetto sono presenti due split e due unità esterne collocate sui balconi al piano secondo (installate a spese dell'occupante l'appartamento).

L'unità immobiliare è dotata di impianto videocitofonico e di allarme volumetrico - perimetrale.

Ai soli fini di conoscenza peritale si informa che in sede di sopralluogo non è stato possibile verificare il corretto funzionamento di tutta la parte impiantistica e non sono stati visionati i Certificati/Dichiarazioni di conformità degli impianti (elettrico ed idrico-sanitario).

Completa la proprietà una cantina di pertinenza ubicata nel piano interrato del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - 2 -3 (sottotetto), ha un'altezza interna di 270 cm | 250 cm .Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 27 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 852,15 Euro, indirizzo catastale: VIA MENTANA n. 98, piano: S1 - 2 - 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/07/2009 Pratica n. MI0669949 in atti dal 15/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 113772.1/2009)

Coerenze: appartamento e sottotetto in un solo corpo (da nord in senso orario): giardino comune, Via Mentana, enti comuni, giardino comune. cantina (da nord in senso orario): altra u.i.u. (sub. 4), Via Mentana, enti comuni, corridoio comune di accesso;

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987.



Fabbricato_Prospetto via Mentana

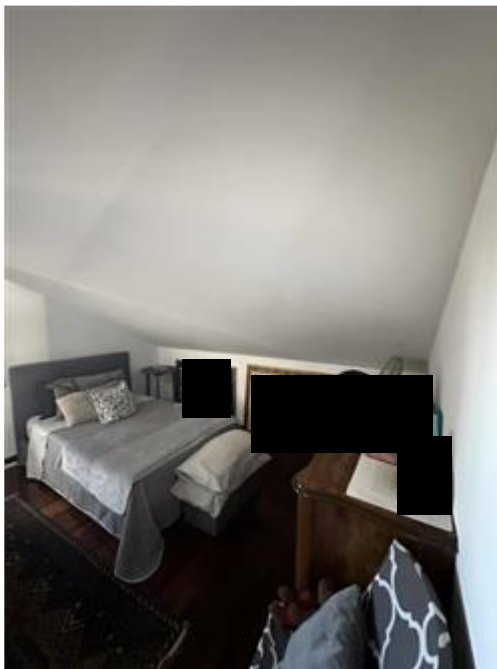


Bagno

Soggiorno



Cucina



Camera



Cantina

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Monza (3,5 km) | Milano (16 km)). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante C180 (280 m) Z228 (550 m)	nella media	
aeroporto distante Linate (22,2 km) Orio al Serio (45,6 km)	al di sopra della media	
ferrovia distante Stazione Lissone/Muggiò (1,2 km)	al di sopra della media	
metropolitana distante Sesto 1°maggio (8,8 km)	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dalle ricerche effettuate presso la piattaforma online del Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) della Regione Lombardia non è presente un Attestato di Prestazione Energetica - APE. Si precisa che il decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c) "obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per [...] provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".

Il decreto di trasferimento è, pertanto, esente dall'obbligo di allegazione.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> ante a battente realizzati in legno doppio vetro (appartamento e sottotetto)	al di sotto della media	
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato (appartamento e sottotetto)	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica (appartamento)	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in parquet (sottotetto)	nella media	
<i>portone di ingresso:</i> blindato con anta singola a battente	mediocre	
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in pvc (appartamento)	nella media	
<i>protezioni infissi esterni:</i> scuretti realizzati in legno (sottotetto)	nella media	

Degli Impianti:

<i>antifurto:</i> volumetrico e perimetrale. Conformità: non rilevabile	nella media	
<i>condizionamento:</i> unità esterna con split. Conformità: non rilevabile	nella media	
<i>elettrico:</i> sottotraccia. Conformità: non rilevabile	nella media	

termico: autonomo con alimentazione a caldaia (ubicazione interna) e in termosifoni in ghisa.
Conformità: non rilevabile

nella media ★★☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

scaie interne: a doppia rampa (cosiddetta a U) realizzate in legno

nella media ★★☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
P2 - Soggiorno	52,00	x	100 %	=	52,00
P2 - Cucina	14,00	x	100 %	=	14,00
P2 - Bagno	8,50	x	100 %	=	8,50
P2 - Disimpegno	5,00	x	100 %	=	5,00
P2 - Bagno	6,50	x	100 %	=	6,50
P2 - Studio	15,50	x	100 %	=	15,50
P2 - Balcone N/E	12,00	x	25 %	=	3,00
P2 - Balcone S/O	8,40	x	25 %	=	2,10
Sottotetto (con h>150 cm)	54,00	x	100 %	=	54,00
Cantina	6,00	x	50 %	=	3,00
Totale:	181,90				163,60



Planimetrie catastali (appartamento + cantina)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/10/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1566/2013

Descrizione: APPARTAMENTO di mq. 63,25, secondo piano, ingresso/disimpegno, soggiorno con accesso al balcone, cucina, bagno e camera da letto. Annessa cantina al piano interrato di mq 3,75. Sul bene oggetto della procedura grava un contratto di locazione, regolarmente registrato, che scadrà in data 01.07.2020., 1

Indirizzo: Via Mentana, 73 Lissone, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 27.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 50.250,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 27.450,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 103.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 29/11/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1088/2018

Descrizione: appartamento di mq 63 posto al piano rialzato costituito: soggiorno con angolo cottura con annesso giardino, camera altra camera, bagno e disimpegno. Cantina e box di mq 8, 1

Indirizzo: Via Giuseppe Mazzini 61 Lissone, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 96.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 96.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 110.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/09/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 644/2020

Descrizione: Appartamento di mq. 51,65, piano secondo, soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno e servizio igienico., 1

Indirizzo: Via Carlo Porta, 1 Lissone, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 81.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 74.425,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 63.300,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 153.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/10/2018

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 159/2011

Descrizione: Appartamento di mq. 66,30, piano terra e primo (soppalco), due locali con "parete attrezzata per la cottura", disimpegno/antibagno e bagno, unsoppalco collegato da scala interna, oltre giardino. L'accesso dell'unità in oggetto e delle adiacenti e similari unità, identificati ai sub. 7 e 8 (map.62), dovrà essere effettuato dal sub. 2 (map. 62) anche attraverso i giardini privati dei sub. 7 e 8 (map. 62) che quindi si devono considerare, nella parte più esterna agli alloggi, ed a confine con il sub. 53 (map. 62), gravati da servitù di passo pedonale reciproco ed a favore del sub. 6 (mapp.62), 16

Indirizzo: Via Vittorio Emanuele / Largo Giacomo Terzi, 153 Capriolo, BS

Superfici accessorie:

Prezzo: 26.522,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 47.143,12 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 26.521,88 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 186.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/10/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1566/2013

Descrizione: APPARTAMENTO di mq. 63,25, secondo piano, ingresso/disimpegno, soggiorno con accesso al balcone, cucina, bagno e camera da letto. Annessa cantina al piano interrato di mq 3,75. Sul bene oggetto della procedura grava un contratto di locazione, regolarmente registrato, che scadrà in data 01.07.2020., 1

Indirizzo: Via Mentana, 73 Lissone, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 27.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 50.250,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 27.450,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 103.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 29/11/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1088/2018

Descrizione: appartamento di mq 63 posto al piano rialzato costituito: soggiorno con angolo cottura con annesso giardino, camera altra camera, bagno e disimpegno. Cantina e box di mq 8, 1

Indirizzo: Via Giuseppe Mazzini 61 Lissone, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 96.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 96.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 110.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/08/2025

Fonte di informazione: Affiliato Tecnorete: TECNOIMMOBILI SRL

Descrizione: appartamento duplex in edificio residenziale senza ascensore costruito nel 2010 composto da zona giorno, due camere e due bagni.

Indirizzo: Via Isonzo 8 - Lissone

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 208.000,00 pari a 2.311,11 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 187.200,00 pari a 2.080,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/08/2025

Fonte di informazione: Unitarget Servizi Immobiliare

Descrizione: bilocale al secondo piano in fabbricato costruito nel 2010 con soggiorno/angolo cottura, camera matrimoniale e disimpegno con zona lavanderia. Due terrazzi.

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 185.000,00 pari a 3.083,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 166.500,00 pari a 2.775,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La metodologia di calcolo applicata è conforme agli Standard Internazionali (IVS) e prevede per la stima del valore degli immobili oggetto della procedura - definiti genericamente subject - l'individuazione del segmento di mercato e quindi di immobili comparabili a quelli in esame.

Il processo di segmentazione comporta una analogia comparativa in ragione della quale è opportuno stabilire per il subject: la localizzazione ovvero la posizione delle unità immobiliari nello spazio geografico; la destinazione d'uso degli immobili; la tipologia immobiliare; la tipologia edilizia;

La superficie convenzionale scelta è la superficie esterna lorda (SEL), ovvero la consistenza che considera la parte lorda delle unità immobiliari (muri di tamponamento inclusi e partizioni interne al 50%). I rapporti mercantili definiti sono quelli della norma ex UNI 10750.

Ulteriori informazioni:

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 quali non conformità e problemi agli impianti e di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche a livello condominiale.

Ai soli fini di conoscenza peritale sono state inserite le osservazioni legate alle vendite all'asta di beni simili inseriti nella zona dell'immobile oggetto di pignoramento (categoria catastale A/2 - A/3 - C/6).

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	187.200,00	166.500,00
Consistenza	163,60	90,00	60,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	2.311,11	3.083,33
Stato di manutenzione interno (0=discreto; 1=buono; 2=ottimo)	1,00	2,00	2,00
Stato di manutenzione esterno (0=sufficiente; 1=mediocre; 2=buono; 3=ottimo)	0,00	2,00	3,00
Livello di piano (0=intermedio/ultimo senza ascensore; 1=intermedio/ultimo con ascensore)	1,00	0,00	1,00
Livello tecnologico degli impianti (0=discreto; 1=buono; 2=ottimo)	0,00	1,00	2,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	2.080,00	2.080,00
Stato di manutenzione interno (0=discreto; 1=buono; 2=ottimo)		30.000,00	30.000,00
Stato di manutenzione esterno (0=sufficiente; 1=mediocre; 2=buono; 3=ottimo)	8 %	14.976,00	13.320,00
Livello di piano (0=intermedio/ultimo senza ascensore; 1=intermedio/ultimo con ascensore)	5 %	9.360,00	8.325,00
Livello tecnologico degli impianti (0=discreto; 1=buono; 2=ottimo)	5 %	9.360,00	8.325,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		187.200,00	166.500,00
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		153.088,00	215.488,00
Stato di manutenzione interno (0=discreto; 1=buono; 2=ottimo)		-30.000,00	-30.000,00
Stato di manutenzione esterno (0=sufficiente; 1=mediocre; 2=buono; 3=ottimo)		-29.952,00	-39.960,00
Livello di piano (0=intermedio/ultimo senza ascensore; 1=intermedio/ultimo con ascensore)		9.360,00	0,00
Livello tecnologico degli impianti (0=discreto; 1=buono; 2=ottimo)		-9.360,00	-16.650,00
Prezzo corretto		280.336,00	295.378,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **287.857,00**

Divergenza: 5,09% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 163,60 x 1.759,52 = **287.857,47**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 287.857,47**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 287.857,47**

BENI IN LISSONE VIA MENTANA 98/C

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a LISSONE VIA MENTANA 98/c, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di stima si trova nel cortile pavimentato del fabbricato sopra identificato

(al livello -1 rispetto al piano stradale). Trattasi di un box singolo dotato di porta basculante ed impianto elettrico. Dimensioni nette: 6,15 m x 2,90 m.

Si precisa che l'autorimessa non è soggetta a Certificato Prevenzione Incendi (CPI).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 258 cm. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 27 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita 50,20 Euro, indirizzo catastale: VIA MENTANA n. 98, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da CLASSAMENTO AUTOMATICO del 28/08/1985 in atti dal 14/09/1990 (n. 4/1985)
Coerenze: (da nord in senso orario): altra u.i.u. (sub. 9), altra u.i.u. (sub. 5), locale comune, altra u.i.u. (sub. 11), area comune di accesso.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987.



Fabbricato_Ubicazione box



Box singolo_Sub. 10

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Monza (3,5 km) | Milano (16 km)). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante C180 (280 m) | Z228 (550 m)

nella media ★★★★★★★★★★

aeroporto distante Linate (22,2 km) | Orio al Serio (45,6 km)

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

ferrovia distante Stazione Lissone/Muggiò (1,2 km)

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

metropolitana distante Sesto 1°maggio (8,8 km)

nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

porta di ingresso: basculante manuale realizzata in alluminio

nella media ★★★★★★★★

Degli Impianti:

elettrico: conformità: non rilevabile

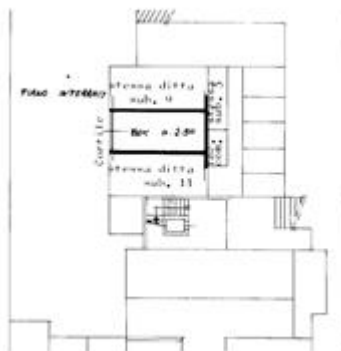
nella media ★★★★★★★★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo	18,00	x	100 %	=	18,00
Totale:	18,00				18,00



Planimetria catastale_box singolo (Sub. 10)

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: 20/08/2025

Fonte di informazione: Immobiliare

Descrizione: box doppio con portellone automatizzato

Indirizzo: Via Trilussa - Lissone

Superfici principali e secondarie: 32

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.000,00 pari a 937,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/08/2025

Fonte di informazione: Immobiliare

Descrizione: Box ampio, compreso di n. 3 soppalchi, doppia serratura antieffrazione

Indirizzo: Via della Fortuna - Lissone

Superfici principali e secondarie: 28

Superfici accessorie:

Prezzo: 27.500,00 pari a 982,14 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel procedimento di stima sintetica (monoparametrica), il valore di mercato è calcolato con il prodotto del prezzo unitario stimato per l'immobile da valutare moltiplicato per il parametro di confronto (ad esempio la superficie commerciale).

La superficie convenzionale scelta è la superficie esterna lorda (SEL), ovvero la consistenza che considera la parte lorda delle unità immobiliari (muri di tamponamento inclusi e partizioni interne al 50%). I rapporti mercantili definiti sono quelli della norma ex UNI 10750.

Ulteriori informazioni:

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 quali non conformità e problemi agli impianti e di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche a livello condominiale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	18,00	x	900,00	=	16.200,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 16.200,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 16.200,00
---	---------------------

BENI IN LISSONE VIA MENTANA 98/C

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO C

box singolo a LISSONE VIA MENTANA 98/c, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di stima si trova nel cortile pavimentato del fabbricato sopra identificato (al livello -1 rispetto al piano stradale). Trattasi di un box singolo dotato di porta basculante ed impianto elettrico. La parete di fondo è inclinata. Dimensioni nette: 5,06 m | 4,33 m x 2,61 m.

Si precisa che l'autorimessa non è soggetta a Certificato Prevenzione Incendi (CPI).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 256 cm. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 27 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 39,04 Euro, indirizzo catastale: VIA MENTANA n. 98, piano: S1, intestato a ***

DATO OSCURATO *** , derivante da CLASSAMENTO AUTOMATICO del 28/08/1985 in atti dal 14/09/1990 (n. 4/1985)

Coerenze: (da nord in senso orario): area comune di accesso, altra u.i.u. (sub. 14), terrapieno, altra u.i.u. (sub. 16)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987.



Fabbricato_Ubicazione box



Box singolo_Sub. 15

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Monza (3,5 km) | Milano (16 km)). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante C180 (280 m) | Z228 (550 m)

nella media



aeroporto distante Linate (22,2 km) | Orio al Serio (45,6 km)

al di sopra della media



ferrovia distante Stazione Lissone/Muggiò (1,2 km)

al di sopra della media



metropolitana distante Sesto 1°maggio (8,8 km)

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: basculante manuale realizzato in alluminio

nella media



Degli Impianti:

elettrico: conformità: non rilevabile

nella media

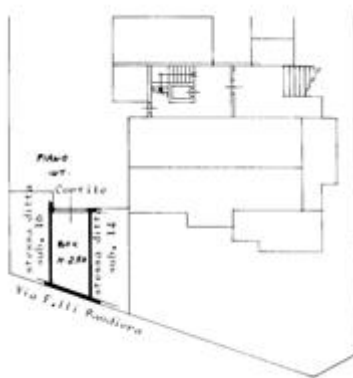


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo	14,00	x	100 %	=	14,00
Totale:	14,00				14,00



Planimetria catastale_box singolo (Sub. 15)

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: 20/08/2025

Fonte di informazione: Immobiliare

Descrizione: box doppio con portellone automatizzato

Indirizzo: Via Trilussa - Lissone

Superfici principali e secondarie: 32

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.000,00 pari a 937,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/08/2025

Fonte di informazione: Immobiliare

Descrizione: Box ampio, compreso di n. 3 soppalchi, doppia serratura antieffrazione

Indirizzo: Via della Fortuna - Lissone

Superfici principali e secondarie: 28

Superfici accessorie:

Prezzo: 27.500,00 pari a 982,14 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel procedimento di stima sintetica (monoparametrica), il valore di mercato è calcolato con il prodotto del prezzo unitario stimato per l'immobile da valutare moltiplicato per il parametro di confronto (ad esempio la superficie commerciale).

La superficie convenzionale scelta è la superficie esterna lorda (SEL), ovvero la consistenza che considera la parte lorda delle unità immobiliari (muri di tamponamento inclusi e partizioni interne al 50%). I rapporti mercantili definiti sono quelli della norma ex UNI 10750.

Ulteriori informazioni:

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 quali non conformità e problemi agli impianti e di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche a livello condominiale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	14,00	x	900,00	=	12.600,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 12.600,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 12.600,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Lissone, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, ed inoltre: Borsino Immobiliare

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				
	duplex con	163,60	0,00	287.857,47	287.857,47
	cantina				
B	box singolo	18,00	0,00	16.200,00	16.200,00
C	box singolo	14,00	0,00	12.600,00	12.600,00
				316.657,47 €	316.657,47 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
arrotondamento valore di vendita giudiziaria per difetto	-184,60
riduzione del 5% del valore di mercato per problematiche energetiche di facciata	-5% -15.832,87
16.017,47 €	

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 640,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 300.000,00**

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: **€. 300.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 358/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

C box singolo a LISSONE VIA MENTANA 111/a, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di stima si trova al piano interrato (adibito ad autorimessa e cantine) del fabbricato sopra identificato. Trattasi di un box singolo dotato di porta basculante ed impianto elettrico. Dimensioni nette: 5,06 m | 5,10 m x 2,54 m.

Si precisa che l'autorimessa interrata è soggetta a Certificato Prevenzione Incendi (CPI).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 264 cm. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 298 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 42,30 Euro, indirizzo catastale: VIA MENTANA n. 111/A, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE del 24/09/2003 Pratica n. 740341 in atti dal 24/09/2003 DIVISIONE (n. 50476.1/2003)
Coerenze: (da nord in senso orario): altra u.i.u. (sub. 13), corsello comune, mappale 58 e mappale 120.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	14,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.600,00
Data di conclusione della relazione:	21/09/2025

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 **giudiziale**, stipulata il 29/10/2020 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 440 di repertorio, iscritta il 18/11/2020 a Agenzia delle Entrate - Ufficio Servizi Immobiliari di MILANO 2 ai nn. 130931/23669, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 736.000,00 €.

Importo capitale: 600.000,00 €.

* ANNOTAZIONE presentata il 02/04/2021 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 7070 Registro generale n. 45505 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

* ANNOTAZIONE presentata il 31/05/2023 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 9961 Registro generale n. 74281 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

* ANNOTAZIONE presentata il 31/05/2023 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 9964 Registro generale n. 74284 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

* ANNOTAZIONE presentata il 03/08/2023 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 13956 Registro generale n. 112930 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

* ANNOTAZIONE presentata il 03/08/2023 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 13959 Registro generale n. 112933 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

* ANNOTAZIONE presentata il 06/12/2023 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 20343 Registro generale n. 165653 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

* ANNOTAZIONE presentata il 06/12/2023 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 20346 Registro generale n. 165656 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

* ANNOTAZIONE presentata il 27/03/2024 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 4368 Registro generale n. 39311 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

* ANNOTAZIONE presentata il 10/05/2024 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 6453 Registro generale n. 60659 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

* ANNOTAZIONE presentata il 06/08/2024 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 11427 Registro generale n. 112337 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 01/08/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Monza ai nn. 6206 di repertorio, trascritta il 01/08/2024 a Agenzia delle Entrate - Ufficio Servizi Immobiliari di MILANO 2 ai nn. 108590/77530, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

annotazione a iscrizione - restrizione di beni, stipulata il 11/11/2003 a firma di Notaio Dott. PICONE Giovanni ai nn. 49473/14795 di repertorio, trascritta il 13/04/2004 a Agenzia delle Entrate - Ufficio Servizi Immobiliari di MILANO 2 ai nn. 49947/13350, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 128,83
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 251,51
Millesimi condominiali:	8,148/1000

Ulteriori avvertenze:

L'esperto, nel provvedere alla redazione della relazione di stima, deve indicare informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto e su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Come precisato nell'art. 63 disp. att. c.c., a partire dal decreto di trasferimento l'aggiudicatario dell'immobile sarà tenuto, in via solidale, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente e, considerando i tempi della procedura esecutiva, gli oneri da versare potrebbero subire delle variazioni ed essere differenti da quelli indicati nella presente perizia.

Millesimi box (subalterno 12): 8,148 / 1.000

Riparto consuntivo (dal 01/11/2023 al 31/10/2024) pari a 128,83 €

Riparto preventivo (dal 01/11/2024 al 31/10/2025) pari a 251,51 (comprensivo di una rata a saldo prec. del 01/11/2024 da 128,83 €) e da successive n. 2 rate (01.06.2025 | 01.08.2025 da 30,67 € ciascuna).

Nel verbale d'assemblea del 22.01.2025 è stato deliberato quanto segue: *"In merito al quinto punto a) dell'ordine del giorno, l'assemblea delibera la progettazione e conseguente capitolato/computo metrico per la definizione e programmazione di lavori di manutenzione straordinaria delle facciate ammalorate e che stanno creando disagi interni agli appartamenti.*

In merito al quinto punto b) - impianto videocitofono ed illuminazione esterna- dell'ordine del giorno, per mancanza di fondi i condomini sospendono qualsiasi altro impegno economico relativo ad ulteriori lavori su parti comuni."

Amministratore "Condominio Mentana":

Studio Dott.ssa La Rosa Patrizia

Via Zucchi 40 - 20900 Monza - MB

Tel. 039 20 21 184 - E-mail: amministrazione@studiolarosa.info

www.studiolarosa.info

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal

30/05/2006), con atto stipulato il 30/05/2006 a firma di Notaio Dott. PICONE Giovanni ai nn. 54255/18556 di repertorio, trascritto il 01/06/2006 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 83957/43346

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 15/11/1999 fino al 30/05/2006), con atto stipulato il 15/11/1999 a firma di Notaio Dott. PICONE Giovanni ai nn. 42692/10214 di repertorio, trascritto il 19/11/1999 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 110323/74907

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che le pratiche edilizie consultate sono quelle messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale di Lissone, 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 pertanto ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche non visionate.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 67/2000 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edilizia di fabbricato esistente e realizzazione di nuovo edificio a due piani fuori terra, presentata il 15/02/2000 con il n. 6859 di protocollo, rilasciata il 19/06/2000 con il n. 67 di protocollo, agibilità del 03/11/2004 con il n. A/04/77 di protocollo.

* DIA in variante prot. 39885 del 04/10/2001 - variante a 0/2000/67 per formazione di sottotetto non abitabile e LR 15 su edificio prospiciente via Mentana

* DIA in variante prot. 42554 del 05/11/2003 per modifica di tavolati interni e formazione di sottotetto abitabile

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera CC n. 39 del 12.06.2019 (approvazione variante), l'immobile ricade in zona Aree B - Tessuto urbano consolidato residenziale e polifunzionale. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 34 - Aree B - Tessuto urbano consolidato residenziale e polifunzionale

34.1 - Definizione

Sono le aree del tessuto edificato organizzate in isolati urbani a destinazione residenziale o con presenza di attività lavorative diverse, anche collocate in edifici con tipologia specifica.

Rientrano in questa classificazione anche i lotti residenziali caratterizzati dalla presenza significativa di giardini privati per i quali vengano dettate specifiche disposizioni di tutela.

34.2 - Destinazioni d'uso

La destinazione principale di queste aree è la residenza (Gf1) ma sono considerate complementari e compatibili tutte le altre destinazioni d'uso elencate all'art. 4 ad eccezione di quelle riportate di seguito.

Sono escluse le funzioni attinenti le attività di magazzinaggio e autotrasporto (Gf2.2) e logistica (Gf 2.3). Sono inoltre escluse le attività classificate come insalubri di prima classe in applicazione al D.M. 5/9/94 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le attività di commercio al dettaglio (Gf5), i pubblici esercizi ed i locali di intrattenimento e svago (Gf4), sono considerate compatibili alle condizioni di cui al Capo II del presente titolo.

34.5 - Modalità di attuazione

- Titolo abilitativo semplice;

- Piano Attuativo per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e per gli interventi su lotti di estensione superiore a mq 3.000;

E' inoltre consentito per una sola volta l'ampliamento degli edifici esistenti fino ad un massimo del 20% della SL esistente e per una nuova SL non superiore a mq 50, anche in difformità rispetto agli indici IF e IC. Detta facoltà di ampliamento non si applica agli immobili che ne abbiano già usufruito in applicazione delle disposizioni del PRG 1999 o del PGT 2012.

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.

Nelle tavole di piano (PR 07 e PR 08) sono indicati gli ambiti per i quali la realizzazione degli interventi edilizi è assoggetta alla preventiva approvazione di un piano attuativo unitario ovvero al rilascio di un unico permesso di costruire convenzionato.

34.4 - Indici e parametri

Salva la facoltà della conversazione delle SL esistenti disposta all'art. 32.1, l'edificazione dei lotti liberi e la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri.

IF (mq/mq): 04,40

IC (%): 50

H (m): 13,50

Dc (m): H/2 - minimo m 10

Df (m): minimo m 10

Ds (m): m 5,00 con l'eccezione delle edificazioni a cortina

34.5 - Recupero ad altro uso della SL esistente con interventi di demolizione e ricostruzione

Il recupero a residenza della SL esistente con diversa destinazione nello stato di fatto, effettuato tramite interventi di demolizione e ricostruzione che portino alla realizzazione di un fabbricato con diverso sedime e diversa sagoma rispetto al preesistente, è condizionato al rispetto dei parametri H, Dc, Df e Ds ed alla verifica che il rapporto IC non risulti superiore al parametro di zona o al rapporto determinato dai fabbricati esistenti prima dell'intervento, regolarmente autorizzati.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione possono prevedere, in sostituzione del rispetto della distanza "Ds", l'edificazione a cortina sul filo stradale quando esistano edificazioni a cortina sui lotti adiacenti.

34.6 - Ampliamento delle attività produttive esistenti

[...]

34.7 - Deroga alla distanza dei fabbricati dai confini

La distanza dei fabbricati dal confine può essere inferiore a quella indicata al comma 34.4 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.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

In sede di sopralluogo si è rilevato che l'altezza nel piano interrato (in particolare del box oggetto di esecuzione) è pari a 264 cm e quindi superiore rispetto all'altezza dichiarata nell'ultimo stato assentito (250 cm). Si tratta comunque di una difformità che, interessando tutto il piano cantinato, potrà eventualmente essere risolta a livello condominiale con i costi della sanatoria da dividere quota-parte tra i condomini.

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LISSONE VIA MENTANA 111/A

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO C

box singolo a LISSONE VIA MENTANA 111/a, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di stima si trova al piano interrato (adibito ad autorimessa e cantine) del fabbricato sopra identificato. Trattasi di un box singolo dotato di porta basculante ed impianto elettrico. Dimensioni nette: 5,06 m | 5,10 m x 2,54 m.

Si precisa che l'autorimessa interrata è soggetta a Certificato Prevenzione Incendi (CPI).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 264 cm. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 298 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 42,30 Euro, indirizzo catastale: VIA MENTANA n. 111/A, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE del 24/09/2003 Pratica n. 740341 in atti dal 24/09/2003 DIVISIONE (n. 50476.1/2003)
Coerenze: (da nord in senso orario): altra u.i.u. (sub. 13), corsello comune, mappale 58 e mappale 120.

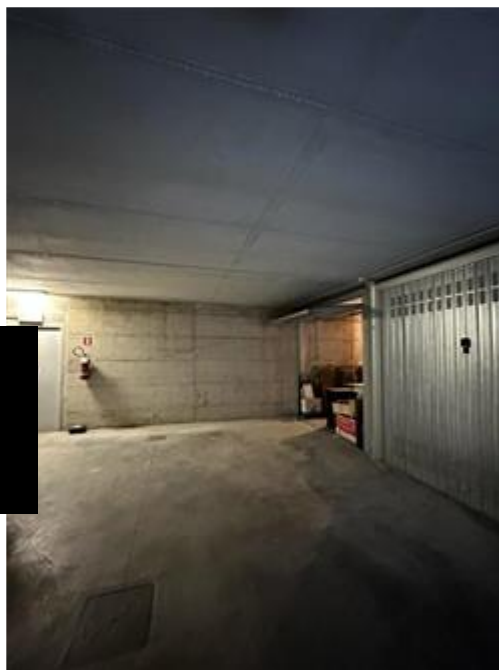
L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.



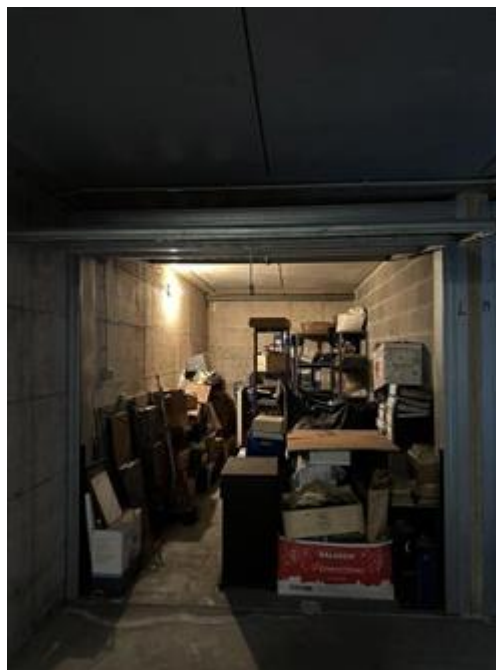
Fabbricato



Fabbricato



Corsello comune



Box singolo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Monza (3,5 km) | Milano (16 km)). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

porta di ingresso: basculante manuale

nella media ★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: conformità: non rilevabile

nella media ★★☆☆☆☆

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo	14,00	x	100 %	=	14,00
Totale:	14,00				14,00



Planimetria catastale_Sub. 12

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: 20/08/2025

Fonte di informazione: Immobiliare

Descrizione: box doppio con portellone automatizzato

Indirizzo: Via Trilussa - Lissone

Superfici principali e secondarie: 32

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.000,00 pari a 937,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/08/2025

Fonte di informazione: Immobiliare

Descrizione: Box ampio, compreso di n. 3 soppalchi, doppia serratura antieffrazione

Indirizzo: Via della Fortuna - Lissone

Superfici principali e secondarie: 28

Superfici accessorie:

Prezzo: 27.500,00 pari a 982,14 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel procedimento di stima sintetica (monoparametrica), il valore di mercato è calcolato con il prodotto del prezzo unitario stimato per l'immobile da valutare moltiplicato per il parametro di confronto (ad esempio la superficie commerciale).

La superficie convenzionale scelta è la superficie esterna lorda (SEL), ovvero la consistenza che considera la parte lorda delle unità immobiliari (muri di tamponamento inclusi e partizioni interne al 50%). I rapporti mercantili definiti sono quelli della norma ex UNI 10750.

Ulteriori informazioni:

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 quali non conformità e problemi agli impianti e di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche a livello condominiale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	14,00	x	900,00	=	12.600,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 12.600,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 12.600,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nel procedimento di stima sintetica (monoparametrica), il valore di mercato è calcolato con il prodotto del prezzo unitario stimato per l'immobile da valutare moltiplicato per il parametro di confronto (ad esempio la superficie commerciale).

La superficie convenzionale scelta è la superficie esterna lorda (SEL), ovvero la consistenza che considera la parte lorda delle unità immobiliari (muri di tamponamento inclusi e partizioni interne al 50%). I rapporti mercantili definiti sono quelli della norma ex UNI 10750.

Ulteriori informazioni:

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 quali non conformità e problemi agli impianti e di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche a livello condominiale.

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Lissone, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, ed inoltre: Borsino Immobiliare

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
C	box singolo	14,00	0,00	12.600,00	12.600,00
				12.600,00 €	12.600,00 €

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: **€. 12.600,00**

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: **€. 12.600,00**

data 21/09/2025

il tecnico incaricato
ING. SALVATORE CORREALE

