



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

249/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA GIULIA CALIARI

CUSTODE:

AVV. STEFANO FRANCESCO TAGLIABUE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/03/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

ARCH. TIZIANO CESANA

CF:CSNTZN59D24A849A

con studio in BIASSONO (MB) via Locatelli 13

telefono: 0392495114

email: architetto@tizianocesana.it

PEC: tiziano.cesana@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 249/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a LISSONE Vicolo Como 6, della superficie commerciale di **41,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In contesto di cortile e condominio sistemato negli anni 2000, bilocale ricavato al piano secondo (sottotetto). All'atto del sopralluogo l'immobile si presentava disabitato da tempo. Pertanto, prima dell'utilizzo si consiglia di far verificare gli impianti da parte di artigiani del settore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo-sottotetto. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 179 sub. 714 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Como 6, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord-est in senso orario, a corpo: altra unità (mappale 119), cortile comune, ballatoio comune, altra unità sub 713, vicolo Como

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	41,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.059,87
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.000,00
Data di conclusione della relazione:	27/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 26/01/2010 a firma di Notaio Antonio Privitera ai nn. 6182/4024 di repertorio, iscritta il 11/02/2010 a Milano2 ai nn. 17055/3590, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 264.000,00.

Importo capitale: € 132.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 27/05/2025 a firma di Unep Tribunale di Monza ai nn. 1335 di repertorio, trascritta il 17/06/2025 a Milano2 ai nn. 85429/58973, derivante da atto giudiziario

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:	€. 570,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.127,29
Millesimi condominiali:	59,301

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 26/01/2010), con atto stipulato il 26/01/2010 a firma di Notaio Antonio Privitera ai nn. 6181/4023 di repertorio, trascritto il 11/02/2010 a Milano2 ai nn. 17054/10380

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

20/01/2005 fino al 09/11/2006), con atto stipulato il 20/01/2005 a firma di Notaio Ezilda Mariconda ai nn. 10452/3712 di repertorio, trascritto il 01/02/2005 a Milano2 ai nn. 12400/6299

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di scrittura privata (dal 09/11/2006 fino al 26/01/2010), con atto stipulato il 09/11/2006 a firma di Notaio Gaetano Gentile ai nn. 92432/10062 di repertorio, trascritto il 13/11/2006 a Milano2 ai nn. 173658/90542

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia Inizio Attività **N. 26861** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione edilizia, recupero del sottotetto, cambio di destinazione d'uso da deposito e laboratorio a residenza, presentata il 02/07/2004 con il n. 26861 di protocollo, agibilità del 30/11/2017 con il n. 61051 di protocollo.

DIA in Variante del 30/10/2006 n°44471. In origine risulta una pratica del 21/06/1949 per la richiesta di costruzione di fabbricato civile a due piani. Successivamente risulta una richiesta di licenza del 07/05/1973 per costruzione portico aperto. l'11/04/1990 vengono rilasciate concessioni in sanatoria ai nn 737-738-739-740-741-742 riguardanti: cambio d'uso, copertura cortile, modifiche varie.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n°83 del 18/11/2019., l'immobile ricade in zona Aree A2 - Tessuto edilizio della città centrale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 33.4 NTA

Definizione degli interventi edilizi

Ai fini del conseguimento degli obiettivi particolari di tutela e riqualificazione degli insediamenti di interesse storico architettonico, la definizione degli interventi edilizi di ristrutturazione contenuta nella

legislazione nazionale e regionale viene specificata come segue.

33.4.1 Ristrutturazione edilizia conservativa

Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia rivolti alla riabilitazione dell'edificio esistente. Ricadono

in questa categoria gli interventi di ristrutturazione che non modificano l'impianto tipologico e non comportano la modifica sostanziale delle facciate prospettanti sullo spazio pubblico identificate nelle tavole di piano come "cortine edilizie".

Gli interventi di ristrutturazione conservativa possono consistere anche nella demolizione e fedele ricostruzione del fabbricato esistente e possono comportare incrementi della SL, purché compatibili con la capacità edificatoria assegnata o con le modalità di intervento consentite sul fabbricato.

33.4.2 Ristrutturazione edilizia sostitutiva

Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia volti al rinnovo dell'edificio, fino alla sua parziale o totale

demolizione e ricostruzione non fedele alla sagoma preesistente

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

33.7.1 Indici e parametri

Per gli interventi di ristrutturazione conservativa

In tutti gli interventi che prevedono il mantenimento dell'involucro esterno o la sua fedele ricostruzione la capacità edificatoria è pari all'esistente ma è consentita la realizzazione di una maggiore SL quando questa sia ricavabile senza che venga modificato detto involucro.

Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di nuova edificazione ovvero di demolizione e ricostruzione con sedime e sagoma diversi dall'esistente

La capacità edificatoria può essere pari alla SL esistente, oppure determinata dall'applicazione

dell'indice di edificabilità fondiaria.

IF = 0,40 mq/mq

Altri parametri

IC = 60%

H = m 10,50

Dc = H/2, minimo m 5

Df = minimo m 10 salvo per le edificazioni a cortina

Ds = m 5

.
con Delibera G.C. n. 340 del 06/12/2023 è stato avviato il procedimento per la 3^a variante

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LISSONE VICOLO COMO 6

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LISSONE Vicolo Como 6, della superficie commerciale di **41,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

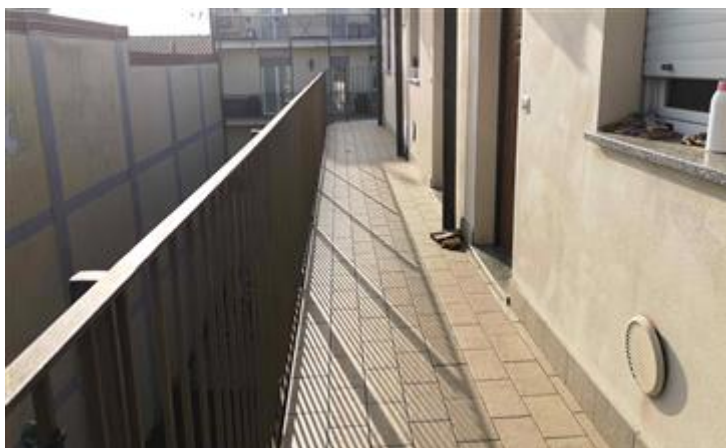
In contesto di cortile e condominio sistemato negli anni 2000, bilocale ricavato al piano secondo (sottotetto). All'atto del sopralluogo l'immobile si presentava disabitato da tempo. Pertanto, prima dell'utilizzo si consiglia di far verificare gli impianti da parte di artigiani del settore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo-sottotetto. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 179 sub. 714 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Como 6, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord-est in senso orario, a corpo: altra unità (mappale 119), cortile comune, ballatoio comune, altra unità sub 713, vicolo Como

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2004.



Vista del ballatoio di servizio



Vista dell'ambiente soggiorno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista aerea



Contesto 1



Vista dal cortile



Contesto 3



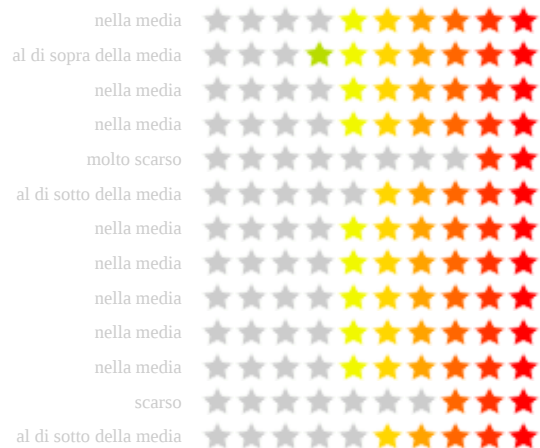
Vista del condominio da Vicolo Como



Contesto 2

SERVIZI

asilo nido
 centro commerciale
 centro sportivo
 farmacie
 negozi al dettaglio
 ospedale
 piscina
 scuola elementare
 scuola per l'infanzia
 scuola media inferiore
 scuola media superiore
 spazi verde
 supermercato



COLLEGAMENTI

aeroporto distante Linate 20Km, Orio al Serio 42Km, Malpensa 45Km
 autobus distante 500m
 autostrada distante A4 - 8 km
 ferrovia distante Stazione di Lissone 1,5 km
 metropolitana distante Sesto FS 10 km
 superstrada distante Nuova Valassina 2km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In contesto di cortile e condominio sistemato negli anni 2000, bilocale ricavato al piano secondo (sottotetto). All'atto del sopralluogo l'immobile si presentava disabitato da tempo. Pertanto, prima dell'utilizzo si consiglia di far verificare gli impianti da parte di artigiani del settore.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : doppia anta a battente realizzato in acciaio	nella media	
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in alluminio	nella media	
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno tamburato	pessimo	
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto	al di sotto della media	
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura, il rivestimento è realizzato in intonaco	nella media	
<i>plafoni</i> : realizzati in legno a vista	nella media	
<i>portone di ingresso</i> : di sicurezza, in calce alla stima vengono detratti € 1.000 per la sostituzione	molto scarso	
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in pvc	al di sotto della media	
<i>scales</i> : esterna con rivestimento in pietra naturale e piastrelle gres	nella media	

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: da verificare	nella media	
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in acquedotto conformità: da verificare	nella media	
<i>gas</i> : con tubazioni a vista con alimentazione a metanodotto conformità: da verificare	nella media	
<i>termico</i> : autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: da verificare	nella media	

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ballatoio di proprietà	4,90	x	30 %	=	1,47
Soggiorno/pranzo/cottura (13,6 mq netti)	16,70	x	100 %	=	16,70
Disimpegno (2,8 mq netti)	3,60	x	100 %	=	3,60
Bagno (3,3 mq netti)	3,80	x	100 %	=	3,80
Camera singola (11,8 mq netti)	14,60	x	100 %	=	14,60
Balcone	3,50	x	30 %	=	1,05

arrotondamento	-0,22	x	100 %	=	-0,22
Totale:	46,88				41,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Indirizzo: via Volta 41

Superfici principali e secondarie: 46

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 2.500,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 105.800,00 pari a 2.300,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Indirizzo: via Madonna 29

Superfici principali e secondarie: 44

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 99.000,00 pari a 2.250,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 91.080,00 pari a 2.070,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Indirizzo: via Assunta 25

Superfici principali e secondarie: 47

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 119.000,00 pari a 2.531,91 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 109.480,00 pari a 2.329,36 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

È stata condotta un'analisi delle attuali offerte di vendita relative a bilocali di piccole dimensioni

ubicati nell'immediato circondario, dalla quale sono emersi tre annunci comparabili. Ai prezzi richiesti è stato applicato uno sconto per trattativa pari all'8%.

Sulla base del prezzo unitario inferiore, sono state ragguagliate le differenti consistenze. Inoltre si è tenuto conto dei diversi stati manutentivi, desumibili dalle fotografie pubblicate negli annunci. Considerando che la ristrutturazione di un immobile di analoga consistenza possa comportare una spesa stimata in circa 40.000 €, è stata introdotta una valutazione qualitativa articolata su una scala da "scarso" (3 stelle) a "buono" (8 stelle), applicando una correzione marginale del valore di 8.000 € per ogni passaggio di categoria.

A questo punto della comparazione, dopo aver equiparato la metratura e lo stato manutentivo, i prezzi risultano i seguenti:

- comparativo 1: 79.450 €
- comparativo 2: 76.870 €
- comparativo 3: 81.060 €

Si rileva tuttavia che i comparativi 1 e 2, a differenza del comparativo 3 e del bene oggetto di stima, sono ubicati in contesti immobiliari non ristrutturati; inoltre, soltanto il comparativo 1 presenta un bagno finestrato. Essendo quest'ultima l'unica caratteristica marginale che differenzia i comparativi 1 e 2, si stima che la presenza di un bagno finestrato possa generare un plusvalore pari a: $79.450 - 76.870 = 2.580$ €

Applicando tale aggiustamento, si ottiene:

- comparativo 1: 76.870 €
- comparativo 2: 76.870 €
- comparativo 3: 81.060 €

Rimane quindi da equiparare lo stato manutentivo del contesto immobiliare, al quale si stima possa essere attribuito un valore marginale di: $81.060 - 76.870 = 4.190$ €

Le correzioni sopra esposte consentono di ricondurre idealmente i comparabili a condizioni di sostanziale omogeneità rispetto al bene oggetto di stima, onde poterne determinare il più probabile valore di mercato.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	105.800,00	91.080,00	109.480,00
Consistenza	41,00	46,00	44,00	47,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	2.500,00	2.250,00	2.531,91
Stato manutentivo	5,00	7,00	6,00	7,00
Bagno finestrato	0,00	1,00	0,00	0,00
Contesto immobiliare	6,00	5,00	5,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	2.070,00	2.070,00	2.070,00

Stato manutentivo	8.000,00	8.000,00	8.000,00
Bagno finestrato	2.580,00	2.580,00	2.580,00
Contesto immobiliare	4.190,00	4.190,00	4.190,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		105.800,00	91.080,00	109.480,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-10.350,00	-6.210,00	-12.420,00
Stato manutentivo		-16.000,00	-8.000,00	-16.000,00
Bagno finestrato		-2.580,00	0,00	0,00
Contesto immobiliare		4.190,00	4.190,00	0,00
Prezzo corretto		81.060,00	81.060,00	81.060,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **81.060,00**

Divergenza: 0,00% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 41,00 x 1.977,07 = **81.059,87**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
sostituzione porta blindata d'ingresso	-1.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 80.059,87**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 80.059,87**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

È stato utilizzato un metodo di stima comparativo basato sulle offerte di vendita della zona per immobili aventi simili caratteristiche. Si è tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione del bene; la superficie commerciale è stata calcolata secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, moltiplicando le consistenze lorde per l'indice/rapporto mercantile ivi suggerito; nella definizione dei vari ambienti è stata comunque riportata la loro superficie netta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Lissone, ed inoltre: annunci immobiliari editi sui portali web dedicati

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	41,00	0,00	80.059,87	80.059,87
				80.059,87 €	80.059,87 €

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: **€. 80.059,87**

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: **€. 59,87**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 80.000,00**

data 27/03/2026

il tecnico incaricato
ARCH. TIZIANO CESANA