



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

85/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA GIULIA CALIARI

CUSTODE:

AVV. CHIARA MARICA NOVARA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/02/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



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 85/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a LENTATE SUL SEVESO Via Cantore 20, frazione Copreno, della superficie commerciale di **150,00** mq per la quota di:

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

In contesto di corte storica, porzione di cortina con sviluppo cielo terra, costituita da soggiorno e servizi al piano terra, zona notte al primo piano e vani accessori al piano sottotetto. Completa la proprietà un'area a giardino di 218 mq circa. L'immobile, oggetto di manutenzione straordinaria, risulta incompleto di alcune opere di finitura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T -1-2, scala interna, ha un'altezza interna di PT 2,80 p 1 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 280 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: Via Antonio Cantore 20, piano: T -1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confini in corpo ed in senso orario: proprietà di terzi ai mapp. 327, 329 e 248, corte comune al mapp. 120, proprietà di terzi al mapp. 247 e mapp. 117, via General Cantore. l'esecuzione immobiliare comprende anche il terreno alla particella (graffata) 280 censita al catasto terreni come ente urbano.

- foglio 7 particella 280 (catasto terreni), superficie 255, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confini in corpo ed in senso orario: proprietà di terzi ai mapp. 327, 329 e 248, corte comune al mapp. 120, proprietà di terzi al mapp. 247 e mapp. 117, via General Cantore. Il presente terreno alla particella 280 graffata al fabbricato sub 701 è censita al catasto terreni come ente urbano. La superficie di 255 mq è quella indicata nella visura della particella.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	150,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 167.430,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 167.000,00

trova:

Data di conclusione della relazione:

20/02/2026

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 12/09/2012 a firma di Notaio Calo Conti ai nn. 23619/16261 di repertorio, iscritta il 12/09/2012 a Milano2 ai nn. 91635/15642, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 312.000,00.

Importo capitale: € 156.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca **legale**, stipulata il 18/01/2019 a firma di Agenzia Entrate ai nn. 13425/6819 di repertorio, iscritta il 23/01/2019 a Milano2 ai nn. 7723/1140, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo e avviso di debito esecutivo.

Importo ipoteca: € 136.741,40.

Importo capitale: € 68.370,70

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 25/02/2025 a firma di Unep Tribunale di Monza ai nn. 1454 di repertorio, trascritta il 10/04/2025 a Milano2 ai nn. 49726/34338, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto UNEP Tribunale di Monza

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 12/09/2012), con atto stipulato il 12/09/2012 a firma di Notaio Carlo Conti ai nn. 23618/16260 di repertorio, trascritto il 14/09/2012 a Milano2 ai nn. 91634/62748

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 14/02/1974 fino al 12/09/2012), con atto stipulato il 14/02/1974 a firma di Notaio Spera Luigi ai nn. 12207 di repertorio, trascritto il 15/03/1974 a Milano2 ai nn. 13952

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 16/1998 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Balcone e lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 27/01/1998, rilasciata il 28/04/1998 con il n. 1998/0016 di protocollo.

DIA in Variante presentata il 23/10/1998 e vistata dall'ufficio: Esistono i presupposti per ed i requisiti richiesti

S.C.I.A. N. 83/13 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione STRORDINARIA, presentata il 24/05/2013 con il n. 20130011354A di protocollo.

SCIA in variante n° 128/13 del 12/07/2013 prot. 20130014973A

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

L'immobile oggetto di analisi, in quanto facente parte di un complesso edilizio di corte, risulta evidentemente preesistente all'introduzione delle normative urbanistico-edilizie; la consistenza originaria dello stesso è pertanto da ritenersi acquisita di fatto, in quanto realizzato in epoca antecedente all'obbligo di titolo abilitativo edilizio.

Dal confronto tra lo stato di fatto e l'ultima pratica edilizia presentata (SCIA n. 83/2013) emergono le seguenti difformità.

Piano terra

È stata riscontrata la rimozione dell'antibagno previsto negli elaborati grafici assentiti. Tale elemento dovrà essere ricostituito in quanto prescritto dalla normativa igienico-sanitaria vigente, che impone la presenza di un locale filtro tra il servizio igienico e gli ambienti abitativi. Il costo stimato per le opere edili necessarie alla sua realizzazione è pari a circa 2.000 €.

Piano primo

È stata rilevata una modifica della distribuzione interna consistente nell'ingrandimento dello sbarco della scala e della cabina armadio, con conseguente diversa conformazione planimetrica della camera da letto. Tale intervento, pur non comportando variazioni di volumetria, sagoma, superficie utile complessiva dell'unità immobiliare, né modifiche ai prospetti o alle strutture portanti, configura una difformità rispetto al titolo abilitativo assentito. Si rende pertanto necessario procedere alla regolarizzazione mediante presentazione di CILA in sanatoria, con pagamento della sanzione amministrativa prevista pari a 1.000 €, oltre ai costi tecnici (stimati in ulteriori 1.500 €) per l'incarico professionale relativo alla redazione e presentazione della pratica edilizia.

Sottotetto

Non essendo oggetto d'intervento viene a mancare un titolo edilizio di riferimento sulla base del quale valutare la presenza di eventuali difformità.

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

Costi di regolarizzazione:

- Opere edili per ripristino dell'antibagno: €2.000,00
- CILA in sanatoria per modifiche interne (sanzione + costi tecnici): €2.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

A conclusione dell'intervento edile e della sopraccitata sanatoria, occorrerà aggiornare la planimetria catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA per diversa distribuzione interna: €700,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LENTATE SUL SEVESO VIA CANTORE 20, FRAZIONE COPRENO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LENTATE SUL SEVESO Via Cantore 20, frazione Copreno, della superficie commerciale di **150,00** mq per la quota di:

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

In contesto di corte storica, porzione di cortina con sviluppo cielo terra, costituita da soggiorno e servizi al piano terra, zona notte al primo piano e vani accessori al piano sottotetto. Completa la proprietà un'area a giardino di 218 mq circa. L'immobile, oggetto di manutenzione straordinaria, risulta incompleto di alcune opere di finitura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T -1-2, scala interna, ha un'altezza interna di PT 2,80 p 1 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 280 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: Via Antonio Cantore 20, piano: T -1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confini in corpo ed in senso orario: proprietà di terzi ai mapp. 327, 329 e 248, corte comune al mapp. 120, proprietà di terzi al mapp. 247 e mapp. 117, via General Cantore. L'esecuzione immobiliare comprende anche il terreno alla particella (graffata) 280 censita al catasto terreni come ente urbano.

- foglio 7 particella 280 (catasto terreni), superficie 255, intestato a *** DATO OSCURATO ***

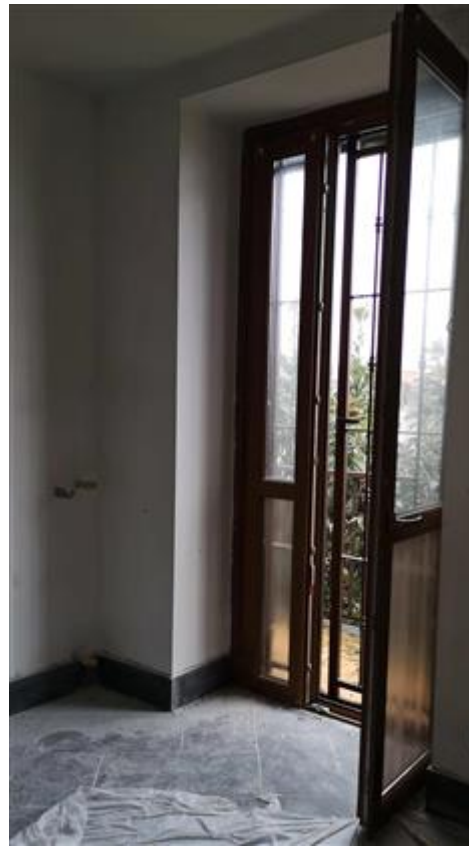
Coerenze: Confini in corpo ed in senso orario: proprietà di terzi ai mapp. 327, 329 e 248, corte comune al mapp. 120, proprietà di terzi al mapp. 247 e mapp. 117, via General Cantore.

Il presente terreno alla particella 280 graffata al fabbricato sub 701 è censita al catasto terreni come ente urbano. La superficie di 255 mq è quella indicata nella visura della particella.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2013.



Vista interna al piano terra



particolare camera al piano primo



particolare porta al piano primo



Vista del bagno al piano primo



Vista del sottotetto 1



Vista del sottotetto 2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista aerea



Vista del contesto 1



Vista del contesto: cortile



Vista del contesto: cortile-



Vista d'insieme del fronte nord



Vista d'insieme dal cortile coune

SERVIZI

- asilo nido
- scuola per l'infanzia
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- farmacie
- negozi al dettaglio
- supermercato
- spazi verde



COLLEGAMENTI

aeroporto distante Linate 35 km, Malpensa 45 km, Orio al Serio 60 km

autostrada distante 11 km (A9 Milano Como)
 autostrada distante 1 km (A36 Pedemontana)
 superstrada distante 1 km (SS 35 Milano Meda)
 ferrovia distante 1,5 km stazione di Carimate
 autobus distante 400 m (Z150 Cantù Cesano Fnm Milano M3)



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 corte storica, porzione di cortina con sviluppo cielo terra, costituita da soggiorno e servizi al piano terra, zona notte al primo piano e vani accessori al piano sottotetto. Completa la proprietà un'area a giardino di 218 mq circa. Al momento del sopralluogo l'appartamento si presentava in condizioni di finitura al rustico avanzato: mancano da completare il montaggio di alcuni apparecchi sanitari, dei termosifoni e della caldaia, nonché delle placche elettriche. La porta sul giardino è di alluminio e vetro. A lavori ultimati, occorrerà ottenere la certificazione degli impianti da parte delle imprese intervenute.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno. La porta che da sul giardino è in alluminio e vetro e non coordinata con gli altri serramenti
infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato. da completare
manto di copertura: realizzato in tegole in cotto
pareti esterne: costruite in muratura , il rivestimento è realizzato in intonaco rustico. facciate da finire
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica
portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno e vetro
scaie: interna con rivestimento in cemento liscio
protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno. Le persiane non sono presenti su alcuni serramenti



Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da certificare. da completare

idrico: sottotraccia con alimentazione in acquedotto conformità: da certificare. da completare

gas: con tubazioni a vista con alimentazione a metanodotto, ma senza contatore conformità: da certificare. da completare

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in non presenti, accantonati nel box in lamiera presente in giardino, da verniciare e rimontare sulle apposite staffe conformità: da certificare. caldaia usata presente in loco, verosimilmente non più adeguata agli standard e alla normativa attuali



caloriferi accantonati nel box in giardino



vecchia caldaia2



vecchia caldaia1

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
PT - cottura/pranzo (13,1 mq netti)	17,40	x	100 %	=	17,40
PT - bagno (4,7 mq netti)	6,70	x	100 %	=	6,70
PT - soggiorno (20,6 mq netti)	27,50	x	100 %	=	27,50

vano scala - una tantum per tutti i piani	7,00	x	100 %	=	7,00
P1 - camera da letto (12,9 mq netti)	18,30	x	100 %	=	18,30
P1 - cabina armadio (4,2 mq netti)	4,90	x	100 %	=	4,90
P1 - balcone nord	4,80	x	30 %	=	1,44
P1 - disimpegno (5,9 mq netti)	8,70	x	100 %	=	8,70
P1 - guardaroba (10 mq netti)	12,80	x	100 %	=	12,80
P1 - bagno (5,1 mq netti)	7,20	x	100 %	=	7,20
P1 - balcone sud	3,00	x	30 %	=	0,90
P2 - sottotetto non abitabile lato nord (12,6 mq netti)	15,60	x	50 %	=	7,80
P2 - sottotetto non abitabile lato sud (12,2 mq netti)	15,60	x	50 %	=	7,80
Area esterna di proprietà	218,00	x	10 %	=	21,80
arrotondamento	-0,24	x	100 %	=	-0,24
Totale:	367,26				150,00



Vista del giardino in prossimità cancello su strada

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

Descrizione: casa unifamiliare a Carimate

Indirizzo: via per Lentate

Superfici principali e secondarie: 190

Superfici accessorie: 35

Prezzo richiesto: 190.000,00 pari a 844,44 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 171.000,00 pari a 760,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: abitazione terratetto semindipendente

Indirizzo: Novedrate, via San Giuseppe 3

Superfici principali e secondarie: 124

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 135.000,00 pari a 1.088,71 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 121.500,00 pari a 979,84 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

È stata condotta un'analisi delle attuali offerte di vendita relative ad abitazioni terra-cielo ubicate in un raggio di 2 km dal bene oggetto di valutazione; la ricerca ha restituito due annunci comparabili. Ai prezzi richiesti è stato applicato uno sconto per trattativa pari al 10%.

Si è inoltre tenuto conto dei differenti stati manutentivi, desumibili dalle fotografie pubblicate. Considerato che la completa ristrutturazione interna di un immobile di analoga consistenza può comportare una spesa stimata di circa 110.000 €, è stata introdotta una valutazione qualitativa articolata su una scala da "scarso" (3 stelle) a "ottimo" (9 stelle). Il bene in oggetto è stato classificato come "nella media" (6 stelle), in quanto semiristrutturato, poiché l'intervento edilizio è stato avviato ma non completato. Per ciascun passaggio di categoria è stata quindi applicata una correzione marginale del valore pari a 18.000 €.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	171.000,00	121.500,00
Consistenza	150,00	225,00	124,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	844,44	1.088,71
Stato manutentivo	6,00	3,00	4,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	760,00	760,00
Stato manutentivo		18.000,00	18.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	171.000,00	121.500,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	-57.000,00	19.760,00
Stato manutentivo	54.000,00	36.000,00
Prezzo corretto	168.000,00	177.260,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **172.630,00**

Divergenza: 5,22% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 150,00 x 1.150,87 = **172.630,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 172.630,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 172.630,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Lentate sul Seveso, 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	150,00	0,00	172.630,50	172.630,50
				172.630,50 €	172.630,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

E' 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.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 167.430,50**

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:	€. 430,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 167.000,00

data 20/02/2026

il tecnico incaricato
ARCH. TIZIANO CESANA