TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

5/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Arianna Toppan

CUSTODE:

Dott.ssa Laura Torella

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/05/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Geom. Cristina Toro

CF:TROCST89H46F205G
con studio in PADERNO DUGNANO (MI) VIA ROSE
telefono: 3203624517
email: cristina.geom.toro@gmail.com
PEC: cristina.toro@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TORO CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71af07be1e99085404d62c15bcc8263e

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 5/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a LESMO Via Italia 29, della superficie commerciale di **143,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano terra, con accesso da Via Italia, composta da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno e locale lavanderia. Mediante scala interna si accede ad ampio locale cantina posto al piano seminterrato; durante il sopralluogo non è stato possibile effettuare un'ispezione completa del predetto ambiente, né procedere al relativo rilievo metrico, in quanto l'immobile risultava privo di fornitura elettrica e le condizioni dei luoghi non consentivano l'accesso in adeguate condizioni di sicurezza. Pertanto, ai fini della determinazione delle superfici, si è fatto riferimento alla planimetria catastale allegata.

Alla data del 31/03/2026 l'unità immobiliare risultava libera da persone, pur essendo ancora presenti arredi e suppellettili. Nel corso del sopralluogo sono state riscontrate diffuse formazioni di muffa in diversi locali, presumibilmente riconducibili a carente aerazione degli ambienti, nonché fenomeni di umidità di risalita in alcune porzioni dell'immobile.

Si rileva inoltre che una porzione di spazio esterno/marciapiede risulta delimitata mediante recinzione ed utilizzata di fatto quale area a giardino privato, come documentato dal rilievo fotografico allegato alla presente relazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1.Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 85 sub. 725 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 480,30 Euro, indirizzo catastale: Via Italia n. 29, piano: T - S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: da nord: altra UIU - passo carraio - Via Italia - Via Caglio

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**143,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 153.638,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 153.638,00**
Data di conclusione della relazione:	**25/05/2026**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TORO CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71af07be1e99085404d62c15bcc8263e

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Alla data del 31/03/2026 l'unità immobiliare risultava libera da persone, pur essendo ancora presenti arredi e suppellettili.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le informazioni riportate nel seguente capitolo sono riferite alle ispezioni ipotecarie effettuate, per maggiori informazioni si rimanda alla relazione notarile.

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 11/04/2018 a firma di MANNELLA GIUSEPPE OTTAVIO ai nn. 3200/2806 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
Importo ipoteca: 270.000,00 Euro.
Importo capitale: 135.000,00 Euro.
Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 30/12/2025 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 12520 di repertorio, trascritta il 19/01/2026 a Milano 2 ai nn. 4767/3249, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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**

Ulteriori avvertenze:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TORO CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71af07be1e99085404d62c15bcc8263e

Alla data del sopralluogo non risultano quantificabili spese ordinarie di gestione, in quanto l'immobile è privo di amministratore condominiale e senza contabilità separata delle spese comuni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Le informazioni riportate nel seguente capitolo sono riferite alle ispezioni ipotecarie effettuate, per maggiori informazioni si rimanda alla relazione notarile.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 11/04/2018 a firma di MANNELLA GIUSEPPE OTTAVIO ai nn. rep: 3199/2805 di repertorio, trascritto il 13/04/2018 ai nn. 48106 /32124

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Quanto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia esse migliorative o peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti. Alla data del 25.05.2026 segnalo che sono in attesa, da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Lesmo, dell'integrazione relativa all'accesso agli atti per il piano interrato; pertanto i punti 7 e 8 della consulenza potrebbero subire variazioni.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 12**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 07/05/2010 con il n. 5939 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici:
IV Variante Parziale al PGT

Approvazione: Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 18 marzo 2025

Avviso pubblicato: 4 aprile 2025

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto allo stato autorizzato, nonché variazioni della superficie complessiva dell'unità immobiliare. Sono inoltre presenti modifiche prospettiche consistenti nella variazione delle aperture presenti in facciata. Si evidenzia altresì che una porzione di area esterna/marciapiede risulta delimitata mediante

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TORO CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71af07be1e99085404d62c15bcc8263e

recinzione ed annessa di fatto all'unità immobiliare, con utilizzo quale area pertinenziale adibita a giardino privato.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ai fini della regolarizzazione edilizio–urbanistica dell'unità immobiliare, dovranno essere eseguiti i seguenti interventi di ripristino conformativo rispetto all'ultimo titolo edilizio assentito: - ripristino delle aperture di facciata secondo la configurazione prevista nell'ultima pratica edilizia autorizzata; - regolarizzazione delle variazioni distributive interne e delle difformità relative alla superficie complessiva dell'unità immobiliare mediante presentazione di idonea SCIA in sanatoria, ove ammissibile ai sensi della normativa vigente; - rimozione della recinzione delimitante la porzione di area esterna/marciapiede impropriamente annessa all'unità immobiliare, con ripristino dello stato dei luoghi autorizzato; - reinstallazione dell'arredo fisso previsto nella camera, conformemente a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio assentito. Resta inteso che la regolarizzazione dovrà avvenire nel rispetto della normativa edilizia ed urbanistica vigente, nonché previo ottenimento degli eventuali nulla osta e autorizzazioni necessari.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Parcella professionista: €.2.000,00
- Sanzione comunale: €.1.032,00
- Eventuale conguaglio di oneri comunali (quantificati dal UT alla presentazione pratica)
- Diritti presentazione pratica: €.60,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi punto 8.1
Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Parcella professionista: €.500,00
- Diritti AdE: €.70,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi punto 8.1
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta .

BENI IN LESMO VIA ITALIA 29

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TORO CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71af07be1e99085404d62c15bcc8263e

appartamento a LESMO Via Italia 29, della superficie commerciale di **143,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano terra, con accesso da Via Italia, composta da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno e locale lavanderia. Mediante scala interna si accede ad ampio locale cantina posto al piano seminterrato; durante il sopralluogo non è stato possibile effettuare un'ispezione completa del predetto ambiente, né procedere al relativo rilievo metrico, in quanto l'immobile risultava privo di fornitura elettrica e le condizioni dei luoghi non consentivano l'accesso in adeguate condizioni di sicurezza. Pertanto, ai fini della determinazione delle superfici, si è fatto riferimento alla planimetria catastale allegata.

Alla data del 31/03/2026 l'unità immobiliare risultava libera da persone, pur essendo ancora presenti arredi e suppellettili. Nel corso del sopralluogo sono state riscontrate diffuse formazioni di muffa in diversi locali, presumibilmente riconducibili a carente aerazione degli ambienti, nonché fenomeni di umidità di risalita in alcune porzioni dell'immobile.

Si rileva inoltre che una porzione di spazio esterno/marciapiede risulta delimitata mediante recinzione ed utilizzata di fatto quale area a giardino privato, come documentato dal rilievo fotografico allegato alla presente relazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1.Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 85 sub. 725 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 480,30 Euro, indirizzo catastale: Via Italia n. 29, piano: T - S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: da nord: altra UIU - passo carraio - Via Italia - Via Caglio

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

municipio	nella media
negozi al dettaglio	nella media
farmacie	nella media
supermercato	nella media
spazi verde	buono

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 27 km	nella media
autobus distante 0.3 km	nella media
ferrovia distante 3 km	nella media
tangenziale distante 8 km	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
panoramicità:	nella media
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	al di sotto della media
luminosità:	nella media

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TORO CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71af07be1e99085404d62c15bcc8263e

qualità degli impianti: nella media
qualità dei servizi: nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Appartamento	97,00	x	100 %	=	97,00
Cantina	92,00	x	50 %	=	46,00
Totale:	**189,00**				**143,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/04/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1149/2018

Descrizione: Appartamento di mq. 65, piano 2° soggiorno e angolo cottura, disimpegno, camera da letto e bagno; piano sottotetto locale open-space con lavanderia, agibile non abitabile., 1

Indirizzo: Via Italia 29, Angolo Via Caglio, 15 Lesmo, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 80.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 60.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 23.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/03/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 339/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 69, piano primo, due locali, oltre bagno, cucina ripostiglio e con annessa cantina al piano interrato., 1

Indirizzo: Frazione Peregallo, Via Italia, 29 Lesmo, MB

Superfici accessorie:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TORO CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71af07be1e99085404d62c15bcc8263e

Prezzo: 65.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 62.100,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 33.750,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 23.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/05/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1162/2016

Descrizione: villetta a schiera laterale con terreno , 1

Indirizzo: Frazione Peregallo di Lesmo, Via Italia, 29/6 Lesmo, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 122.812,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 92.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 59.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/06/2021

Fonte di informazione: NuovoConcordatoPreventivo, 5/2010

Descrizione: immobile “Villa Mombello”, 7

Indirizzo: IMBERSAGO, 23898 Imbersago, LC

Superfici accessorie:

Prezzo: 5.507.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 10.977.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 5.507.020,80 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 98.00 m

Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/09/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 966/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 75, piano quarto, bilocale mansardato, zona giorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera con piccolo guardaroba-cabina armadio, ampia terrazza. Cantina al piano secondo interrato. , 1

Indirizzo: Via Via Carlo Maria Maggi (già Via Caglio n. 3), 22 Lesmo, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 56.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 55.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TORO CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71af07be1e99085404d62c15bcc8263e

Prezzo Base d'Asta: 56.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 103.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/09/2016

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1208/2010

Descrizione: Appartamento di mq. 112, su due livelli, piano secondo soggiorno, una camera, una cucina, un bagno e due balconi; piano terzo un sottotetto di pertinenza diretta e un balcone, oltre box singolo al piano S1 e cantina., 1

Indirizzo: Frazione Peregallo - Via alla Cava, 26 Lesmo, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 140.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 178.343,12 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 134.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 129.00 m

Numero Tentativi: 1

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	143,00	x	1.100,00	=	**157.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 157.300,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 157.300,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio tecnico di Lesmo, osservatori del mercato immobiliare Monza e Brianza, ed inoltre: OMI - AdE

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):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TORO CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71af07be1e99085404d62c15bcc8263e

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	143,00	0,00	157.300,00	157.300,00
				157.300,00 €	**157.300,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.662,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 153.638,00**

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: **€. 153.638,00**

data 25/05/2026

il tecnico incaricato
Geom. Cristina Toro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TORO CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71af07be1e99085404d62c15bcc8263e