



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 151/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA ( sede in ROMA - c.f.: 09339391006)

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/11/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Daniele Zago**

CF: ZGADNL62M15F704O  
con studio in BRUGHERIO (MB) via Martiri della Libertà, 18  
telefono: 039884000  
fax: 0392621314  
email: [info@dimensionizago.it](mailto:info@dimensionizago.it)  
PEC: [daniele.zago@pct.pecopen.it](mailto:daniele.zago@pct.pecopen.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 151/2022

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a LESMO via Cascina Variona 2/G, quartiere CASCINA VARIONA , della superficie commerciale di **116,14** mq per la quota di:

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

Edificio ad uso residenziale costituito da tre piani fuori terra ed uno interrato, servito da tre vani scala. L'alloggio in oggetto è sito al piano Terra ed è composto da TRE LOCALI e servizi, con soggiorno con "zona cottura" oltre portico e ampio giardino di proprietà. L'alloggio ha vano scala interno che lo collega al piano Interrato con ampio locale cantina con vano lavanderia; al vano cantina si accede anche dal corridoio delle parti comuni e dal vano cantina si accede all'adiacente box. Il posto auto, scoperto, è posto al piano Terra ed accessibile da area comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA e INTERRATO, scala C, ha un'altezza interna di p.T. : 270 cm. / P.S1: 240 cm. .Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 210 sub. 16 (catasto fabbricati), scheda 1. COSTITUZIONE del 18/10/2005 Pratica n. MI0690014 in atti dal 18/10/2005 COSTITUZIONE (n. 8553.1/2005), categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 477,72 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCINA VARIONA n. 2 /Scala C , piano: Terra - S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 13/12/2006 Pubblico ufficiale SANDRO SEDITA Sede MONZA (MI) Repertorio n. 57981 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 102889.1/2006 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 25/12/2006 e SUCCESSIONE EX LEGE di GELSOMINO ANNA LUCIA  
Coerenze: In contorno orario da nord: Piano Terra: cortile comune da via C.na Variona, passaggio comune scala C e vano scala comune e proprietà di terzi, mappale 72, mappali 98 e 97; Piano Interrato: Vano scala comune, terrapieno, terrapieno si giardino di proprietà per due lati, box al sub. 20 e box al sub. 19;

L'intero edificio sviluppa Quattro piano, Tre piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

**A.1** **box singolo**, composto da UN VANO.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 210 sub. 20 (catasto fabbricati), scheda COSTITUZIONE del 18/10/2005 Pratica n. MI0690014 in atti dal 18/10/2005 COSTITUZIONE (n. 8553.1/2005), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 45,55 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCINA VARIONA n. 2 , piano: INTERRATO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 13/12/2006 Pubblico ufficiale SANDRO SEDITA Sede MONZA (MI) Repertorio n. 57981 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 102889.1/2006 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 25/12/2006 e SUCCESSIONE EX LEGE di GELSOMINO

ANNA LUCIA d

Coerenze: In contorno orario da nord: box di terzi, cantina al sub. 16 per due lati, terrapieno proprietà sub. 16;

**A.2** posto auto, composto da spazio scoperto.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 210 sub. 37 (catasto fabbricati), scheda COSTITUZIONE del 18/10/2005 Pratica n. MI0690014 in atti dal 18/10/2005 COSTITUZIONE (n. 8553.1/2005), categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, rendita 26,13 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCINA VARIONA n. 2 , piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 13/12/2006 Pubblico ufficiale SANDRO SEDITA Sede MONZA (MI) Repertorio n. 57981 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 102889.1/2006 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 25/12/2006 e SUCCESSIONE EX LEGE di GELSOMINO ANNA LUCIA d

Coerenze: In contorno orario da nord: posto auto di terzi, cortile comune, area di terzi al mappale 97 e area di terzi;

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>116,14 m²</b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>13,35 m²</b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 150.488,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 150.488,00</b>
Data della valutazione:	<b>17/11/2024</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/12/2006 a firma di Notaio Sandro Sedita ai nn. 57982/4360 di repertorio, iscritta il 21/12/2006 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 197279/49879, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo .

Importo ipoteca: 390.000,00.

Importo capitale: 195.000,00

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 05/03/2022 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 599 di repertorio, trascritta il 26/04/2022 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 57019/38449, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di Pignoramento immobili

pignoramento, stipulata il 23/03/2024 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2482 di repertorio, trascritta il 22/04/2024 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 37419/51890, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di Pignoramento immobili

pignoramento, stipulata il 23/03/2024 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2482 di repertorio, trascritta il 22/04/2024 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 51890/37419, 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: Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 2.020,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 6.960,00**

Ulteriori avvertenze:

Amministratore: STUDIO PENATI di Verusca Penati Amministrazioni Condominiali - Via Cesare Battisti n. 1 - 20875 Burago di Molgora (MB) - verusca\_penati@libero.it

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 19/11/2018), registrato il 26/11/2018 ai nn. 352538 - vol. 88888, trascritto il 06/12/2019 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 152021/100502.

COLONA GIOVANNI nato a TAURISANO il 06/05/1964 C.F.CLNGNN64E06L064P e COLONA

DENISE nata a MILANO il 02/02/1999 C.F.CLNDNS99B42F205J ricevono i suddetti immobili per la quota di 1/4 di Piena Proprietà ciascuno, con lo stesso atto COLONA GIOVANNI riceve per la quota di 1/2 del diritto di abitazione gli immobili Fg.18 - p.lla 210 - sub. 16 e sub. 20;

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 16/01/2004 fino al 13/12/2006), con atto stipulato il 16/01/2004 a firma di Notaio Sandro Sedita ai nn. 37494 di rep. di repertorio, trascritto il 28/01/2004 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 9832/5432.

Il titolo è riferito solamente a la suindicata società ALLEGRA SRL acquista l'immobile riportato al catasto Terreni Fl.18 p.lla 203 da SPIAZZONI DAVIDE nato a MILANO il 19/07/1947 e da SPIAZZONI PALMIRA nata a MILANO il 08/03/1946; - successione legale di RADAELLI ZITA nata a MILANO il 16/09/1915 e deceduta il 21/02/1998, giusta denuncia del 11/08/1998 num.1467 vol.98, trascritta presso la Conservatoria di Milano 2 addì 16/02/2009 ai nn.14961/8303 con la quale SPIAZZONI DAVIDE e SPIAZZONI PALMIRA ricevono per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno l'immobile riportato al catasto Terreni Fl.18 p.lla 30; - accettazione tacita di eredità in virtù di scrittura privata autenticata per notar SEDITA SANDRO del 16/01/2004, rep. 37494, trascritta presso la Conservatoria di Milano 2 addì 28/01/2004 ai nn.9838/5436 con la quale SPIAZZONI DAVIDE e SPIAZZONI PALMIRA ricevono per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno l'immobile riportato al catasto Terreni Fl.18 p.lla 203 da RADAELLI ZITA nata a MILANO il 16/09/1915 e deceduta il 21/02/1998;

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 13/12/2006 fino al 19/11/2018), con atto stipulato il 13/12/2006 a firma di Notaio Sandro Sedita ai nn. 57981/4359 di repertorio, trascritto il 21/12/2006 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 197278/102889

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di Costruire N. **P.E. 44/2003** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di edificio residenziale per 12 alloggi, presentata il 06/08/2023 con il n. 10391 di protocollo, rilasciata il 20/03/2024 con il n. 3750 di protocollo, agibilità del 12/10/2025 con il n. 14127 di protocollo

Permesso di Costruire N. **P.E. 4/2005**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Recupero Sottotetto con formazione di 6 unità immobiliari, presentata il 12/02/2005 con il n. 1851 di protocollo, rilasciata il 04/03/2005 con il n. 3112 di protocollo, agibilità del 12/10/2005 con il n. 14127 di protocollo

D.I.A. N. **P.E. - D.I.A. 19/05** - , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ampliamento di 2 unità piano terra - ecc... , presentata il 24/03/2005 con il n. 3885 di protocollo

D.I.A. N. **P.E. - D.I.A. 78/05** - , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Manutenzione straordinaria tetto, presentata il 30/07/2005 con il n. 10102 di protocollo

D.I.A. N. **P.E. - D.I.A. 107/04** - , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifica altezza sottotetto - Formazioni abbaini, ecc... , presentata il 18/10/2004 con il n. 12870 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità interne dell'appartamento (PIANO TERRA) rispetto alla planimetria autorizzata relative a: muretto curvo nella "zona cottura", diversa disposizione delle porte delle camere da letto e riduzione area del disimpegno della "zona notte". Difformità rilevate al piano Interrato e nel box inerenti il bagno ricavato nel locale lavanderia ed il soppalco in legno ricavato nel box. (normativa di riferimento: Attuali Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano di Governo del Territorio)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di Autorizzazione in Sanatoria per le difformità dell'alloggio e asportazione sanitari e chiusura impianto idrico del bagno, lasciando solamente quelli autorizzati dall'autorizzazione edilizia e smontaggio/demolizione del soppalco creato nel box.

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

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico per pratica edilizia in sanatoria, oneri, sanzioni,: €2.500,00
- Smontaggio sanitari del bagno nel locale lavanderia e soppalco in legno nel box.: €2.000,00

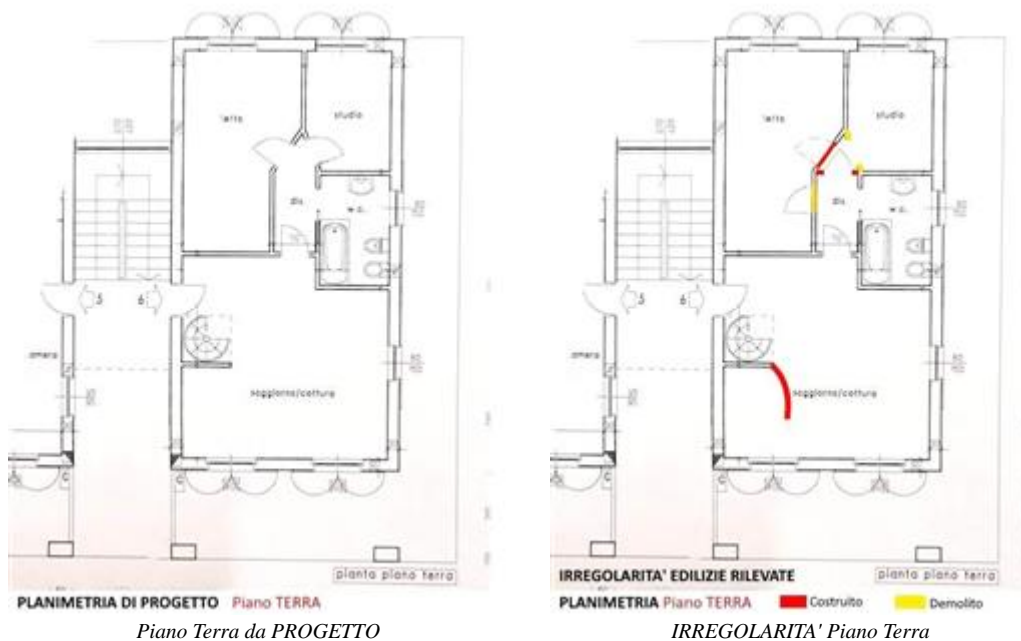
Questa situazione è riferita solamente a APPARTAMENTO e Box



IRREGOLARITÀ Piano Interrato



Piano Interrato da PROGETTO



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità della scheda catastale relativamente alla rappresentazione del piano Terra; (normativa di riferimento: Attuale normativa catastale)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nuova scheda catastale presentata per diversa distribuzione degli spazi interni.

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

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico e oneri: €400,00

Questa situazione è riferita solamente a Alloggio





BENI IN LESMO VIA CASCINA VARIONA 2/G, QUARTIERE CASCINA VARIONA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a LESMO via Cascina Variona 2/G, quartiere CASCINA VARIONA , della superficie commerciale di **116,14** mq per la quota di:

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

Edificio ad uso residenziale costituito da tre piani fuori terra ed uno interrato, servito da tre vani scala. L'alloggio in oggetto è sito al piano Terra ed è composto da TRE LOCALI e servizi, con soggiorno con "zona cottura" oltre portico e ampio giardino di proprietà. L'alloggio ha vano scala interno che lo collega al piano Interrato con ampio locale cantina con vano lavanderia; al vano cantina si accede anche dal corridoio delle parti comuni e dal vano cantina si accede all'adiacente box. Il posto auto, scoperto, è posto al piano Terra ed accessibile da area comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA e INTERRATO, scala C, ha un'altezza interna di p.T. : 270 cm. / P.S1: 240 cm. .Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 210 sub. 16 (catasto fabbricati), scheda 1. COSTITUZIONE del 18/10/2005 Pratica n. MI0690014 in atti dal 18/10/2005 COSTITUZIONE (n. 8553.1/2005), categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 477,72 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCINA VARIONA n. 2 /Scala C , piano: Terra - S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 13/12/2006 Pubblico ufficiale SANDRO SEDITA Sede MONZA (MI) Repertorio n. 57981 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 102889.1/2006 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 25/12/2006 e SUCCESSIONE EX LEGE di GELSOMINO ANNA LUCIA

Coerenze: In contorno orario da nord: Piano Terra: cortile comune da via C.na Variona, passaggio comune scala C e vano scala comune e proprietà di terzi, mappale 72, mappali 98 e 97; Piano Interrato: Vano scala comune, terrapieno, terrapieno si giardino di proprietà per due lati, box al sub. 20 e box al sub. 19;

L'intero edificio sviluppa Quattro piano, Tre piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2006.



BOX



PROSPETTO ESTERNO



*CAMERA*



*BAGNO-LAVANDERIA P.INTERRATO*



*SOGGIORNO COTTURA*



*BAGNO*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Città di MONZA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.



*IMMAGINE SATELLITARE ZONA*



*PROSPETTO PRINCIPALE EDIFICIO*



*LOCALIZZAZIONE SATELLITARE EDIFICIO*

#### SERVIZI

asilo nido	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
COLLEGAMENTI	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 800 mt.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2,5 km.	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 6 km.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento ha accesso dall'ingresso/vano scala comune; l'ingresso, con porta "di sicurezza", immette nel locale soggiorno, pavimentato in parquet. Dal soggiorno si accede alla "zona cottura", pavimentato in piastrelle di gres con mobili della cucina "in muratura" rivestiti in piastrelle di gres. Gli infissi esterni hanno struttura in alluminio smaltato con vetrocamera e persiane in alluminio; le porte interne sono di tipo "cieco", tamburate e impiallacciate noce, con movimento "a ventola" o di tipo "scorrevole ad incasso". Il bagno ha pavimentazione e rivestimenti in piastrelle di gres effetto marmo. L'impianto di riscaldamento è di tipo "autonomo" con radiatori in alluminio; nei locali vi sono *split* per il condizionamento con compressore esterno. Il portico ha pavimentazione in piastrelle di klinker. Il giardino, con accesso anche da area comune, ha cancello carraio di accesso. Dall'ingresso, attraverso scala in muratura, si accede al piano Interrato, con ampio vano cantina, pavimentato in piastrelle di ceramica, con il vano lavanderia (ora adibito anche a bagno ma irregolare poiché non autorizzato), con pavimento e rivestimenti pareti in piastrelle di ceramica. La finestra ha struttura in alluminio smaltato con vetrocamera. La porta che consente l'accesso dal corridoio comune e la porta che consente il collegamento diretto con il box sono di tipo "REI-tagliafuoco". Il box ( attualmente con soppalco in legno non autorizzato) ha pavimentazione in "battuto di cemento" con portone carraio, di tipo basculante, in lamiera verniciata. Ampio il giardino piantumato e con manto erboso curato.

#### Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in alluminio e vetro camera	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in prevalentemente in parquet incollato. ad esclusione del bagno piano Terra e "zona cottura"	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : interna all'alloggio per collegamento al piano inferiore con cantina e lavanderia oltre che accesso al box.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### Degli Impianti:

<i>condizionamento</i> : autonomo con alimentazione a elettrico con diffusori in split interni. solo al piano	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	-------------	---------------------



Terra

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V

*termico:* autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio. I termosifoni sono posti anche nell'ampio vano Cantina ma non sono autorizzati,

Delle Strutture:

*solai:* laterocemento

nella media ★★☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆



PROSPETTO ESTERNO



SOGGIORNO



ZONA COTTURA



CAMERA



CANTINA



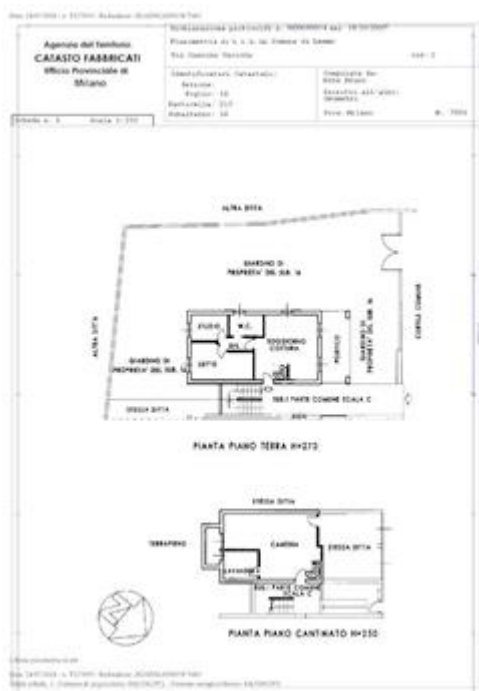
GIARDINO

CONSISTENZA:

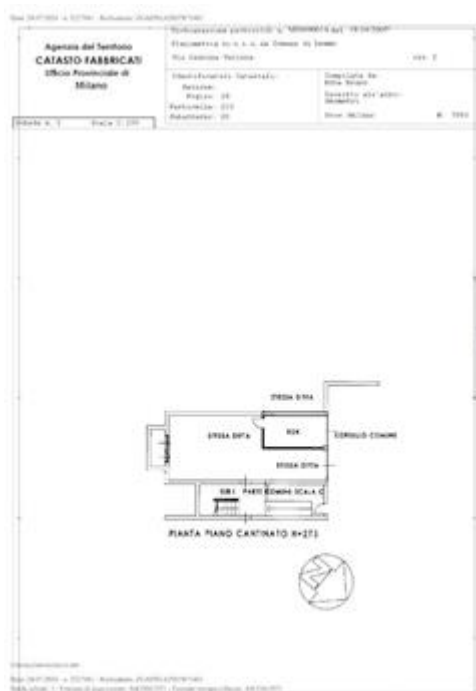
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

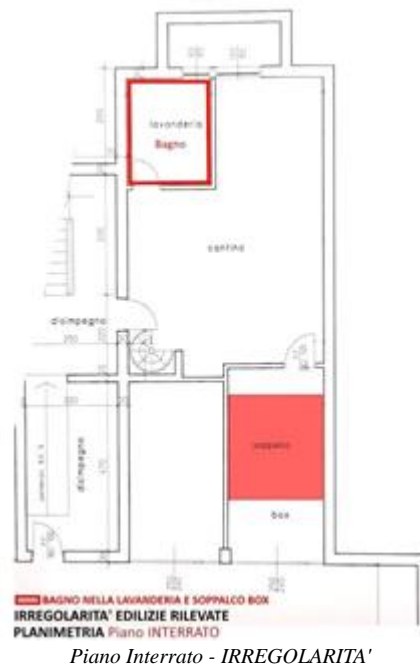
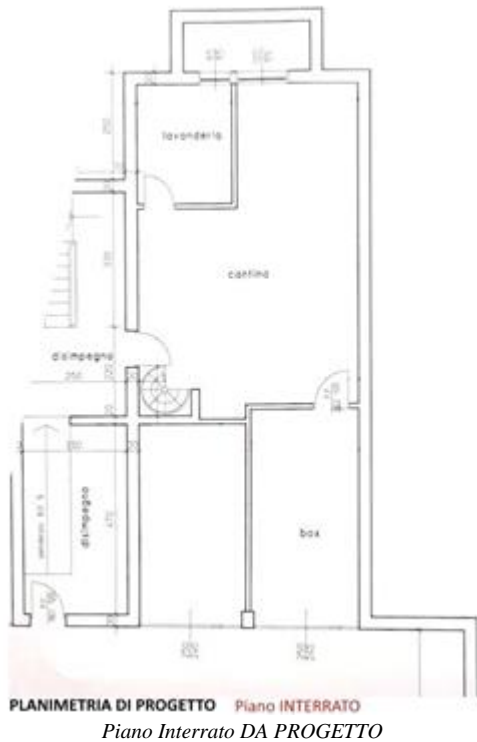
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento P.Terra	71,30	x	100 %	=	71,30
Portico	14,80	x	30 %	=	4,44
Cantina e Lavanderia - Piano Interrato	52,00	x	50 %	=	26,00
Giardino	240,00	x	6 %	=	14,40
<b>Totale:</b>	<b>378,10</b>				<b>116,14</b>



Scheda Catastale APPARTAMENTO



Scheda Catastale BOX



#### ACCESSORI:

**box singolo**, composto da UN VANO.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 210 sub. 20 (catasto fabbricati), scheda COSTITUZIONE del 18/10/2005

Pratica n. MI0690014 in atti dal 18/10/2005 COSTITUZIONE (n. 8553.1/2005), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 45,55 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCINA VARIONA n. 2 , piano: INTERRATO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 13/12/2006 Pubblico ufficiale SANDRO SEDITA Sede MONZA (MI) Repertorio n. 57981 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 102889.1/2006 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 25/12/2006 e SUCCESSIONE EX LEGE di GELSOMINO ANNA LUCIA d

Coerenze: In contorno orario da nord: box di terzi, cantina al sub. 16 per due lati, terrapieno proprietà sub. 16;

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX SINGOLO	14,00	x	60 %	=	8,40
<b>Totale:</b>	<b>14,00</b>				<b>8,40</b>



BOX



ESTERNO



BOX

**posto auto**, composto da spazio scoperto.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 210 sub. 37 (catasto fabbricati), scheda COSTITUZIONE del 18/10/2005 Pratica n. MI0690014 in atti dal 18/10/2005 COSTITUZIONE (n. 8553.1/2005), categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, rendita 26,13 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCINA VARIONA n. 2 , piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 13/12/2006 Pubblico ufficiale SANDRO SEDITA Sede MONZA (MI) Repertorio n. 57981 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 102889.1/2006 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 25/12/2006 e SUCCESSIONE EX LEGE di GELSOMINO ANNA LUCIA d

Coerenze: In contorno orario da nord: posto auto di terzi, cortile comune, area di terzi al mappale 97 e area di terzi;

descrizione	consistenza		indice		commerciale
POSTO AUTO	11,00	x	45 %	=	4,95
<b>Totale:</b>	<b>11,00</b>				<b>4,95</b>





PROSPETTO ESTERNO E POSTO AUTO

## 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: 11/05/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 11/2020

Descrizione: appartamento di mq. 99,31, piano secondo, locale soggiorno (originariamente soggiorno + camera), disimpegno, cucina (già camera), cameretta (già cucina). L'alloggio, oggetto di variazioni interne non autorizzate, è comunicante con altra porzione a destinazione abitativa, con cui condivide impianti elettrico e di acqua sanitaria. Cantina con necessaria formazione di tavolato divisorio e porta di accesso dal corridoio comune., 1

Indirizzo: Frazione Peregallo di Lesmo, Via Cavour , 7 Lesmo, MB

Superfici principali e secondarie: 99

Superfici accessorie:

Prezzo: 57.000,00 pari a 575,76 Euro/mq

Valore Ctu: 75.510,00 pari a: 762,73 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 75.510,00 pari a: 762,73 Euro/mq

Distanza: 200.00 m

Numero Tentativi: 2

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/06/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 360/2020

Descrizione: Villetta a schiera laterale di testa di mq. 192,80, salone, soggiorno, cucina, bagno con antibagno, p. 1° 3 camere da letto, bagno, disimpegno, p. 1° bagno, altro locale. Box singolo di mq. 11. Cantina di mq. 29. Altro terreno di mq. 18,80. Altro terreno di mq. 2,84., 1

Indirizzo: Frazione Peregallo, Via Marsala , 24 Lesmo, MB

Superfici principali e secondarie: 193

Superfici accessorie:

Prezzo: 231.000,00 pari a 1.196,89 Euro/mq

Valore Ctu: 362.522,00 pari a: 1.878,35 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 308.000,00 pari a: 1.595,85 Euro/mq  
Distanza: 253.00 m  
Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 27/09/2018  
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 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 principali e secondarie: 75  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 56.000,00 pari a 746,67 Euro/mq  
Valore Ctu: 55.000,00 pari a: 733,33 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 56.000,00 pari a: 746,67 Euro/mq  
Distanza: 285.00 m  
Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 12/04/2022  
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 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 principali e secondarie: 65  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 45.000,00 pari a 692,31 Euro/mq  
Valore Ctu: 80.000,00 pari a: 1.230,77 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 60.000,00 pari a: 923,08 Euro/mq  
Distanza: 359.00 m  
Numero Tentativi: 4

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. (Agenzia delle Entrate) - zona B1 - Centrale / INTERO-CENTRO-URBANO / Residenziale - Abitazioni Civili / Ottimo (07/10/2024)

Valore minimo: 1.700,00

Valore massimo: 2.350,00

Note: O.M.I. (Agenzia delle Entrate) - zona B1 - Centrale / INTERO-CENTRO-URBANO / Residenziale - Abitazioni Civili / OTTIMO.

O.M.I. (Agenzia delle Entrate) - zona B1 - Centrale / INTERO-CENTRO-URBANO / Residenziale - Abitazioni Civili / Normale (07/10/2024)

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.650,00

Note: O.M.I. (Agenzia delle Entrate) - zona B1 - Centrale / INTERO-CENTRO-URBANO / Residenziale - Abitazioni Civili / NORMALE.

Prezzi Immobili sulla piazza di Milano/Lodi/Monza Brianza edito dalla C.C.I.A.A. - Rilevazione 1° semestre 2024 - CENTRO - Appartamenti recenti (entro 30 anni) e ristrutturati (06/10/2024)

Valore minimo: 1.350,00

Valore massimo: 1.800,00

Note: Prezzi Immobili sulla piazza di Milano/Lodi/Monza Brianza edito dalla C.C.I.A.A. - Rilevazione 1° semestre 2024 - CENTRO - Appartamenti recenti (entro 30 anni) e ristrutturati

Prezzi Immobili sulla piazza di Milano/Lodi/Monza Brianza edito dalla C.C.I.A.A. - Rilevazione 1° semestre 2024 - PERIFERIA - Appartamenti recenti (entro 30 anni) e ristrutturati (06/10/2024)

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.600,00

Note: Prezzi Immobili sulla piazza di Milano/Lodi/Monza Brianza edito dalla C.C.I.A.A. - Rilevazione 1° semestre 2024 - PERIFERIA - Appartamenti recenti (entro 30 anni) e ristrutturati

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento ad immobili di similari uso, condizioni e finiture, in ragione alla della tipologia ed alla consistenza delle unità immobiliari esaminate, considerando l'ubicazione dello stabile nel territorio comunale, il grado di servizi commerciali e le strutture socio-comunali disponibili oltre al grado di conservazione dello stabile stesso ove sono inserite, si ritiene di procedere con l'applicazione del metodo sintetico comparativo mono-parametrico ed alla superficie calcolate, parametrando il valore unitario sui prezzi di mercato in zona per immobili residenziali, da indagini esperite presso operatori del settore e/o costruttori in zona nonché in base alle allegate quotazioni immobiliari (quotazione immobiliari edite dall'Agenzia delle Entrate e dalla Camera di Commercio di Milano-Lodi e Monza Brianza) il sottoscritto tecnico è pervenuto alla valutazione di seguito espressa:

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	116,14	x	1.200,00	=	<b>139.368,00</b>
Valore superficie accessori:	13,35	x	1.200,00	=	<b>16.020,00</b>
					<b>155.388,00</b>

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 155.388,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 155.388,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Con riferimento a unità immobiliari di simile costituzione con similari condizioni e finiture, in ragione alla tipologia ed alla consistenza delle unità immobiliari esaminate, considerando l'ubicazione delle unità nel territorio comunale, il grado di servizi commerciali e le strutture socio comunali disponibili oltre al grado di conservazione delle unità stesse ed il regime edilizio convenzionale, si ritiene di procedere con l'applicazione del metodo sintetico comparativo mono-parametrico.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Comune di Lesmo, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare OMI (Osservatorio Quotazioni Immobiliari - quotazione immobiliari edite dall'Agenzia delle Entrate)

e C.C.I.A.A. sulla piazza di Monza Brianza

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	116,14	13,35	155.388,00	155.388,00
				<b>155.388,00 €</b>	<b>155.388,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'unità immobiliare esaminata non è di comoda divisibilità.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.900,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 150.488,00**

**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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 150.488,00**

data 17/11/2024

il tecnico incaricato  
Daniele Zago