



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 588/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
DEUTSCHE BANK SPA

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

GIUDICE:  
DOTT. FRANCESCO AMBROSIO

CUSTODE:  
AVV. AGATA ADRIANA BONACCORSO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/08/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:  
**DOTT. ARCH. LUIGI MOSCONI**

CF:MSCLGU65A31F205E  
con studio in SESTO SAN GIOVANNI (MI) VIA GUGLIELMO MARCONI 74  
telefono: 0236576276  
email: [luigi@mosconi.it](mailto:luigi@mosconi.it)  
PEC: [mosconi.11820@oamilano.it](mailto:mosconi.11820@oamilano.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 588/2022

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a LAZZATE VIA VITTORIO EMANUELE II 31, quartiere CENTRO STORICO, della superficie commerciale di **111,00** mq per la quota di:

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

L'EDIFICIO all'interno del quale si trova l'unità immobiliare pignorata è un immobile costituito da due piani di cui due fuori terra con accesso dal civico 31 di Via Vittorio Emanuele II - Lazzate (MB) ed è situato in pieno centro storico del paese. L'immobile è costituito da una porzione indipendente di fabbricato di corte risalente all'inizio del secolo scorso, integralmente ristrutturato all'inizio degli anni 2000. A seguito del sopralluogo effettuato, risulta in buone condizioni d'uso e presenta le seguenti caratteristiche: struttura portante in muratura con partizioni orizzontali in latero cemento; tamponamenti esterni in muratura piena di laterizio intonacata e tinteggiata; copertura di tipo ligneo a falde rivestita da tegole portoghesi (tetto freddo).

L'APPARTAMENTO in buone condizioni d'uso è costituito da al P1: 1 INGRESSO / SOGGIORNO / CUCINA, 1 DISIMPEGNO; 2 RIPOSTIGLI, 1 BAGNO, 2 CAMERE, 1 BALCONE. Presenta le seguenti caratteristiche: serramenti esterni in legno protetti da persiane in legno; porta blindata; partizioni interne costituite da tavolati in laterizio intonacato e tinteggiato; pavimenti in piastrelle di ceramica monocottura, impianto di riscaldamento termoautonomo con distribuzione del calore mediante caloriferi in alluminio. Impianto idrico, elettrico, gas. Tutti gli impianti sono da verificare ed eventualmente ricertificare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno n.d., scala UNICA, ha un'altezza interna di altezze diverse da m. 2,67 a m. 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 390 sub. 703 (catasto fabbricati), scheda prot. n. MI0240126 DEL 12.04.2006, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: LAZZATE, VIA VITTORIO EMANUELE n. 31, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/04/2007 Pratica n. MI0336246 in atti dal 12/04/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 30324.1/2007)  
Coerenze: con Via Vittorio Emanuele II, unità al mappale 398, con prospetto su area al mappale 399, vano scala comune, unità al mappale 393 sub. 702, prospetto su cortile comune al mappale 392, unità al mappale 390.  
mappali graffiati
- foglio 11 particella 393 sub. 703 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: LAZZATE
- foglio 11 particella 398 sub. 704 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: LAZZATE

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2006.

**A.1** **box singolo**, composto da 1 VANO AD USO AUTORIMESSA.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 391 sub. 702 (catasto fabbricati), scheda prot. n. MI0240179 DEL 12.04.2006, categoria C/6, superficie 15, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: VIA VITTORIO EMANUELE n. 31 LAZZATE, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DIVISIONE del 12/04/2006 Pratica n. MI0240179 in atti dal 12/04/2006 DIVISIONE (n. 24550.1/2006)  
Coerenze: con unità al mappale 391 sub. 701, cortile comune al mappale 392 da cui si hanno accesso e scarico, unità al mappale 402, strada Vicolo Madonna  
superficie catastale mq. 20

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>111,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>10,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 145.200,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 145.200,00</b>
Data della valutazione:	<b>19/08/2024</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 29/01/2007 a firma di Dott. Enrico Tommasi ai nn. 26125/15306 di repertorio, iscritta il 07/02/2007 a Agenzia delle Entrate - Territorio Milano 2 ai nn. 18927/4502, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 232.500,00.

Importo capitale: 155.000,00.

Durata ipoteca: ANNI 30.

Ipoteca surrogata in data 28.04.2009 ai n.ri 51382/10057 a favore di DEUTSCHE BANK S.p.A. con sede in Milano (MI) - C.F. 01340740156 in forza di atto ricevuto dal Notaio Emma Riella di Como in data 6 Aprile 2009 n. 117/84 di repertorio.

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 18/12/2017 a Agenzia delle Entrate - Territorio Milano 2 ai nn. 152958/98593, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO DI PIGNORAMENTO.

La formalità è riferita solamente a per la quota di 1/2

pignoramento, stipulata il 11/11/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario di Monza ai nn. 2823 di repertorio, trascritta il 18/11/2022 a Agenzia delle Entrate - Territorio Milano 2 ai nn. 163568/110596, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO DI PIGNORAMENTO.

La formalità è riferita solamente a per la quota di 1/2 ciascuno

*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: **€. 1.200,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Millesimi condominiali: **1000/1000**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: cortile

Ulteriori avvertenze:

Le spese ordinarie sono state dichiarate dal Debitore / Conduttore e vanno intese come puramente indicative in quanto risultano estremamente variabili sulla base dell'utilizzo che viene fatto del bene.

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 29/01/2007), con atto stipulato il 29/01/2007 a firma di Dott. Enrico Tommasi di Nova Milanese ai nn. 26124/15305 di repertorio, registrato il 06/02/2007 a Desio 2 ai nn. 750 - Serie 1T, trascritto il 07/02/2007 a Agenzia delle Entrate - Territorio Milano 2 ai nn. 18926/9726

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 27/10/2002), con atto stipulato il 16/09/1951 a firma di Dott. Guido Clerici di Legnano ai nn.

24034/7333 di repertorio, registrato il 03/10/1951 a Legnano ai nn. n. 45 Vol. 29, trascritto il 15/10/1951 a Agenzia delle Entrate - Territorio Milano 2 ai nn. 27024/22810

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 27/10/2002 fino al 29/01/2007), registrato il 26/11/2002 a Saronno ai nn. n. 1896 Serie 1, trascritto il 26/11/2002 a Dott. Elena Pala di Saronno ai nn. 86368/3004.

La relativa denuncia di successione è stata registrata a Desio in data 12 Marzo 2003 al n. 201/2003, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 13 Agosto 2004 ai n.ri 123093/63961 e accettata con nota in data 27.04.2021 ai n.ri 58494/39803.

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

Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero immobile.

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 e/o comunque per le quali non sia stato possibile da parte dello stimatore reperirne l'esistenza.

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

Denuncia inizio attività **N. 130/2004** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RISTRUTTURAZIONE / OPERE INTERNE / FRAZIONAMENTO ACCORPAMENTO, presentata il 28/09/2004 con il n. prot. 13674 di protocollo.

In data 10.06.2006 prot. n. 9548 è stata presentata richiesta di agibilità

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

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. N. 9 DEL 26.04.2018, l'immobile ricade in zona A - CENTRO STORICO E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 44 - A - CENTRO STORICO E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE 1 - DESCRIZIONE Comprende le parti del territorio comunale urbanizzato e caratterizzato da agglomerati urbani omogenei e di antica formazione 160 L?edificazione risulta solo in parte di valore storico ed architettonico mentre in generale risulta di modesto valore architettonico, a volte in stato di degrado ovvero alterata da successive trasformazioni, con incorporati elementi di valore di documento. La perimetrazione degli ambiti A si basa sul rilevamento I.G.M. del 1888 così come previsto dall?art. 19 del P.P.R. e dall?art.14 del P.T.C.P. Gli ambiti A comprendono anche gli Insediamenti rurali di interesse storico di cui all?art. 23 delle N.T.A. del P.T.C.P. mentre, all?interno del loro perimetro, sono compresi anche ambiti F. Gli ambiti A sono zone di recupero ai sensi dell?art. 26 delle presenti norme.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: BASSA**

(normativa di riferimento: Regolamento Edilizio, Norme Tecniche Attuative del PGT, Regolamento d'igiene)

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'altezza riportata sulla scheda è quella massima rilevata. Gli ambienti hanno altezze che variano dai m. 2,67 ai m. 3,00 (normativa di riferimento: Agenzia del Territorio)

L'immobile risulta **conforme**. Tempi necessari per la regolarizzazione: nessuno

Questa situazione è riferita solamente a appartamento

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LAZZATE VIA VITTORIO EMANUELE II 31, QUARTIERE CENTRO  
STORICO

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a LAZZATE VIA VITTORIO EMANUELE II 31, quartiere CENTRO STORICO, della superficie commerciale di **111,00** mq per la quota di:

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

L'EDIFICIO all'interno del quale si trova l'unità immobiliare pignorata è un immobile costituito da due piani di cui due fuori terra con accesso dal civico 31 di Via Vittorio Emanuele II - Lazzate (MB) ed è situato in pieno centro storico del paese. L'immobile è costituito da una porzione indipendente di fabbricato di corte risalente all'inizio del secolo scorso, integralmente ristrutturato all'inizio degli anni 2000. A seguito del sopralluogo effettuato, risulta in buone condizioni d'uso e presenta le seguenti caratteristiche: struttura portante in muratura con partizioni orizzontali in latero cemento; tamponamenti esterni in muratura piena di laterizio intonacata e tinteggiata; copertura di tipo ligneo a falde rivestita da tegole portoghesi (tetto freddo).

L'APPARTAMENTO in buone condizioni d'uso è costituito da al P1: 1 INGRESSO / SOGGIORNO / CUCINA, 1 DISIMPEGNO; 2 RIPOSTIGLI, 1 BAGNO, 2 CAMERE, 1 BALCONE. Presenta le seguenti caratteristiche: serramenti esterni in legno protetti da persiane in legno; porta blindata; partizioni interne costituite da tavolati in laterizio intonacato e tinteggiato; pavimenti in piastrelle di ceramica monocottura, impianto di riscaldamento termoautonomo con distribuzione del calore mediante caloriferi in alluminio. Impianto idrico, elettrico, gas. Tutti gli impianti sono da verificare ed eventualmente ricertificare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno n.d., scala UNICA, ha un'altezza interna di altezze diverse da m. 2,67 a m. 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 390 sub. 703 (catasto fabbricati), scheda prot. n. MI0240126 DEL 12.04.2006, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: LAZZATE, VIA VITTORIO EMANUELE n. 31, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/04/2007 Pratica n. MI0336246 in atti dal 12/04/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.

30324.1/2007)

Coerenze: con Via Vittorio Emanuele II, unità al mappale 398, con prospetto su area al mappale 399, vano scala comune, unità al mappale 393 sub. 702, prospetto su cortile comune al mappale 392, unità al mappale 390.

mappali graffiati

- foglio 11 particella 393 sub. 703 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: LAZZATE
- foglio 11 particella 398 sub. 704 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: LAZZATE

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2006.



VISTA AEREA



VIA DI ACCESSO



VIA DI ACCESSO



VISTA DALLA CORTE



SCALA DI ACCESSO ALL'UNITA'



ACCESSO ALLA CORTE

## IMMOBILIARE

## 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 LENTATE SUL SEVESO). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

asilo nido	buono	
biblioteca	nella media	
campo da tennis	pessimo	
campo da calcio	nella media	
centro commerciale	nella media	
centro sportivo	nella media	
cinema	pessimo	
farmacie	ottimo	
municipio	ottimo	
musei	ottimo	
negozi al dettaglio	al di sotto della media	
ospedale	nella media	
palestra	buono	
parco giochi	molto scarso	
palazzetto dello sport	nella media	
piscina	buono	
polizia	buono	
scuola elementare	buono	
scuola per l'infanzia	buono	
scuola media inferiore	buono	
scuola media superiore	molto scarso	
spazi verde	ottimo	
stadio	nella media	
supermercato	nella media	
teatro	mediocre	
università	pessimo	
verde attrezzato	al di sopra della media	
vigili del fuoco	buono	

## COLLEGAMENTI

autobus distante 0,2 km.	buono	
superstrada distante 2 km.	buono	

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	al di sopra della media	
panoramicità:	nella media	

impianti tecnici:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'EDIFICIO all'interno del quale si trova l'unità immobiliare pignorata è un immobile costituito da due piani di cui due fuori terra con accesso dal civico 31 di Via Vittorio Emanuele II - Lazzate (MB) ed è situato in pieno centro storico del paese. L'immobile è costituito da una porzione indipendente di fabbricato di corte risalente all'inizio del secolo scorso, integralmente ristrutturato all'inizio degli anni 2000. A seguito del sopralluogo effettuato, risulta in buone condizioni d'uso e presenta le seguenti caratteristiche: struttura portante in muratura con partizioni orizzontali in latero cemento; tamponamenti esterni in muratura piena di laterizio intonacata e tinteggiata; copertura di tipo ligneo a falde rivestita da tegole portoghesi (tetto freddo).

L'APPARTAMENTO in buone condizioni d'uso è costituito da al P1: 1 INGRESSO / SOGGIORNO / CUCINA, 1 DISIMPEGNO; 2 RIPOSTIGLI, 1 BAGNO, 2 CAMERE, 1 BALCONE. Presenta le seguenti caratteristiche: serramenti esterni in legno protetti da persiane in legno; porta blindata; partizioni interne costituite da tavolati in laterizio intonacato e tinteggiato; pavimenti in piastrelle di ceramica monocottura, impianto di riscaldamento termoautonomo con distribuzione del calore mediante caloriferi in alluminio. Impianto idrico, elettrico, gas. Tutti gli impianti sono da verificare ed eventualmente ricertificare.



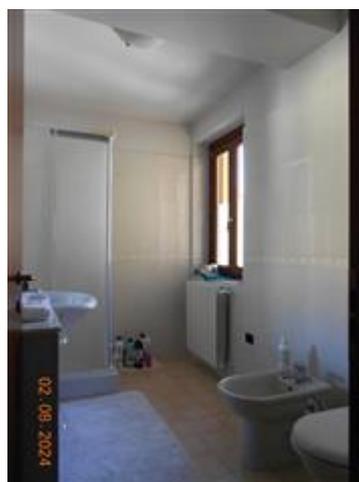
INGRESSO / SOGGIORNO



RIPOSTIGLIO



CAMERA



BAGNO



RIPOSTIGLIO



CAMERA

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	111,00	x	100 %	=	111,00
<b>Totale:</b>	<b>111,00</b>				<b>111,00</b>



PLANIMETRIA CATASTALE APPARTAMENTO

ACCESSORI:

**box singolo**, composto da 1 VANO AD USO AUTORIMESSA.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 391 sub. 702 (catasto fabbricati), scheda prot. n. MI0240179 DEL

12.04.2006, categoria C/6, superficie 15, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: VIA VITTORIO EMANUELE n. 31 LAZZATE, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DIVISIONE del 12/04/2006 Pratica n. MI0240179 in atti dal 12/04/2006 DIVISIONE (n. 24550.1/2006)

Coerenze: con unità al mappale 391 sub. 701, cortile comune al mappale 392 da cui si hanno accesso e scarico, unità al mappale 402, strada Vicolo Madonna superficie catastale mq. 20

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX SINGOLO	20,00	x	50 %	=	10,00
<b>Totale:</b>	<b>20,00</b>				<b>10,00</b>



BOX



INTERNO BOX



PLANIMETRIA CATASTALE

## 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: 11/06/2021

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 5/2018

Descrizione: Quota di 2/18 di piena proprietà di Appartamento di mq. 78, p. 1°, 4 locali oltre servizi, box singolo., 2

Indirizzo: Via Per Milano, 44 Bregnano, CO

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.250,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 15.202,17 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 15.202,17 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 103.00 m

Numero Tentativi: 2

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/06/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 585/2017

Descrizione: Villa singola di mq. 404,75, unico fabbricato a destinazione prevalente residenziale suddiviso in più unità immobiliari accatastate singolarmente, ma tra di loro connesse. Ampia area cortilizia parte pavimentata, parte giardino, 1

Indirizzo: Via Milano , 3 Lazzate, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 234.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 209.614,01 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 210.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 806.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/06/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 585/2017

Descrizione: Appartamento di mq. 60, piano 5°, soggiorno,cucina,bagno,camera da letto,oltre due piccoli balconi.Cantina piano interrato., 2

Indirizzo: Via Maddalena, 5 Lazzate, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 38.500,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 36.037,37 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 38.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 806.00 m  
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 13/06/2019  
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 585/2017  
Descrizione: Appartamento di mq. 103,50, piano primo, scala B, ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto, due bagni, ripostiglio, due balconi. Cantina piano interrato., 3  
Indirizzo: Via De Gasperi, 21 Meda, MB  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 90.000,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 71.431,25 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 72.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 806.00 m  
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 30/09/2015  
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 410/2013  
Descrizione: Appartamento di mq. 50, piano 2°, due locali e bagno., 1  
Indirizzo: Via Enrico Toti , 4 Lazzate, MB  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 24.500,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 60.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 24.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 864.00 m  
Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 21/07/2017  
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 397/2015  
Descrizione: Appartamento di mq. 91.70, distribuito su due piani e di un box autorimessa. Al piano terra, a uso "sgombero" un locale con un bagno, al piano superiore, con soffitto in legno con travi a vista e falda inclinata, due camere e un bagno. , 1  
Indirizzo: Vicolo Madonna, 6/A Lazzate, MB  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 41.100,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 76.752,90 pari a: 0,00 Euro/mq  
 Prezzo Base d'Asta: 54.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
 Distanza: 939.00 m  
 Numero Tentativi: 1

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	111,00	x	1.200,00	=	<b>133.200,00</b>
Valore superficie accessori:	10,00	x	1.200,00	=	<b>12.000,00</b>
					<b>145.200,00</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 145.200,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 145.200,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La stima viene fatta a corpo e non a misura, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione) nello stato di fatto e di diritto in cui i beni su descritti attualmente si trovano.

Il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, di eventuali oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici da applicare all'unità per sanare (ove possibile) le difformità rilevate. Non vengono pertanto evidenziati a parte ulteriori costi di regolarizzazione. Si precisa che tali costi possono variare anche in maniera significativa in funzione delle scelte progettuali che guideranno l'adeguamento / "ristrutturazione" dell'unità.

Verrà applicata una sanzione quantificabile solo in fase di richiesta/rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria.

Metodo sintetico comparativo basato sulla messa confronto di beni simili in vendita nella zona, considerando quelle che sono le specifiche caratteristiche tipologiche, metriche e costruttive dell'immobile nel suo stato di fatto attuale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Desio, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Lazzate, agenzie: Operatori della zona di riferimento dell'immobile, osservatori del mercato immobiliare Dati dell'Agenzia del Territorio, ed inoltre: Annunci immobiliari della zona di riferimento; considerazioni del perito effettuate sulla base dello stato d'uso e manutenzione del bene

## 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	111,00	10,00	145.200,00	145.200,00
				<b>145.200,00 €</b>	<b>145.200,00 €</b>

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: **€. 145.200,00**

**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: **€. 145.200,00**

data 19/08/2024

il tecnico incaricato  
DOTT. ARCH. LUIGI MOSCONI