



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

68/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:



*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Alessandro Longobardi



CUSTODE:

Avv. Filippo Radaelli



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/10/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Elio Guido Ronzoni

CF:RNZLGD58P07B729Z

con studio in CARATE BRIANZA (MB) via San Giovanni Bosco, 10

telefono: 03621972318

email: ronzonistudio@hotmail.it

PEC: elioguido.ronzoni@archiworldpec.it





TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRAZIONI IMMOBILIARI 68/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LESMO VIA ITALIA 3, frazione PEREGALLO, della superficie commerciale di **88,45 mq** per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è situato in un complesso condomiale, si accede dalla scala D ed è posto al piano rialzato
Appartamento composto da soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno, lavanderia, oltre disimpegno.

Impianto di riscaldamento e di acqua calda sanitaria condominiale.

Serramenti in legno monovetro dotati di taparelle.

Rivestimento in piastrelle nei locali della zona giorno e in parquette prefinito nella zona notte.

L'appartamento è dotato di tre balconi e di una cantina.

L'accesso alla cantina al piano seminterrato avviene dalla scala condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, scala D, ha un'altezza interna di 2.90m. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 291 sub. 112 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 525,49 Euro, indirizzo catastale: VIA ITALIA Scala D Interno 7, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 25/09/2007 Pubblico ufficiale FRANCO ROSARIO Sede SESTO SAN GIOVANNI (MI) Repertorio n. 21906 - COMPROVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 82926.1/2007 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 25/10/2007

Coerenze: appartamento: a nord proprietà di terzi, a est e sud cortile comune, a ovest vano scala e cortile comune cantina: a nord proprietà di terzi, a est cortile comune, a sud cantina ENEL a ovest corridoio comune

Il tutto salvo errori, come meglio in fatto e come desunto dall'atto di compravendita.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.

B box singolo a LESMO VIA ITALIA 3, frazione PEREGALLO, della superficie commerciale di **14,00 mq** per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box posto al piano seminterrato, con unico accesso tramite rampa esterna.

Dotato di portone basculante metallico non funzionante.

Dotato di impianto elettrico.

Passaggio di tubazioni condominali all'interno dello stesso



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 2.10 m. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 291 sub. 118 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 53,50 Euro, indirizzo catastale: VIA ITALIA Scala D Interno 21, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***, derivante da Atto del 25/09/2007 Pubblico ufficiale FRANCO ROSARIO Sede SESTO SAN GIOVANNI (MI) Repertorio n. 21906 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 82926.1/2007 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 25/10/2007.
- Coerenze: a nord corsello di accesso, a est box sub. 21, a sud box sub 22, a ovest box sub 20
Il tutto salvo errori, come meglio in fatto e come desunto dall'atto di compravendita.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	102,45 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 151.166,78
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 151.000,00
Data di conclusione della relazione:	21/10/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La stima viene effettuata **a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di **tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù**, pesi e privilegi e qui riportati ove trascritti, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente in forza dei titoli di acquisto citati per tutti i patti e atti in essi citati o richiamati che nella partecipazione all'asta si hanno per letteralmente accettati il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel Certificato Notarile art.567 comma 2 c.p.c.a cui si rimanda per la completezza delle formalità.

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali indicate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato.

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 25/09/2007 a firma di Notaio Franco Rosario ai nn. 21907/10905 di repertorio, iscritta il 19/10/2007 ai nn. 157398/41527, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: 227.500,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 03/03/2025 ai nn. 26481/18130 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da Atto pignoramento immobili 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:	€. 2.780,00
--	-------------

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:	34,286
-------------------------	--------

Ulteriori avvertenze:

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolute devono essere attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Compravendita (dal 25/09/2007), con atto stipulato il 25/09/2007 a firma di Notaio Franco Rosario ai nn. 21906/10904 di repertorio, trascritto il 19/10/2007 a Milano 2 ai nn. 157397/82926

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Compravendita (dal 25/09/2007), con



atto stipulato il 25/09/2007 a firma di Notaio Franco Rosario ai nn. 21906/10904 di repertorio, trascritto il 19/10/2007 a Milano 2 ai nn. 157397/82926



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto donazione, con atto stipulato il 11/05/2001 a firma di Notaio Mussi Carlo ai nn. 60755 di repertorio, trascritto il 24/05/2001 a Milano 2 ai nn. 52462/34360.

Usufrutto in regime di separazione dei beni

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto donazione, con atto stipulato il 11/05/2001 a firma di Notaio Mussi Carlo ai nn. 60755 di repertorio, trascritto il 24/05/2001 a Milano 2 ai nn. 52462/34360.

Usufrutto in regime di separazione dei beni

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Atto donazione, con atto stipulato il 11/05/2001 a firma di Notaio Mussi Carlo ai nn. 60755 di repertorio, trascritto il 24/05/2001 a Milano 2 ai nn. 52462/34360.

Nuda proprietà in regime di separazione dei beni

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche puntuale 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.

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti descritti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Rinnovo licenza edilizia N. 12/1977, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Completamento costruzione, presentata il 31/01/1977 con il n. 359 di protocollo, rilasciata il 05/04/1977

Licenza edilizia N. 20/1974 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione casa civile abitazione e recinzione, presentata il 11/03/1974, rilasciata il 18/06/1974, agibilità del 24/06/1976



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera approvato 2 dicembre 2017, l'immobile ricade in zona B di completamento Art. 45. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 45 - B - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

1 - DESCRIZIONE Il presente articolo disciplina l'edificazione nelle zone totalmente o parzialmente già edificate, con l'obiettivo di completare gli insediamenti esistenti. Per gli insediamenti B interni al perimetro del Parco Regionale della Valle del Lambro di cui all'art. 21 delle N.d.A. del P.T.C., valgono le prescrizioni di questo articolo se più restrittive e le presenti norme ed in generale le direttive di cui all'art. 31.3. I giardini e/o i parchi di questi insediamenti fanno parte della rete ecologica comunale di cui all'art. 31.3.

2 - DESTINAZIONI D'USO Sono ammesse ed escluse le destinazioni di cui all'art. 8-a delle presenti norme.

3 - DENSITÀ EDILIZIA - esistente per gli interventi di risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia

- per i lotti liberi e per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica degli edifici esistenti pari all'esistente se superiore e/o a 0,50, 0,80 e 1,00 mc/mq, in funzione delle modalità di intervento

- ai lotti già frazionati ed ancora liberi e non prospicienti su strade pubbliche esistenti e/o di nuova formazione è assegnato un indice di densità fondiaria di 0,50 mc./mq.

4 - MODALITÀ D'INTERVENTO 1) permesso di costruire semplice o D.I.A. o S.C.I.A. o C.I.A. per interventi

di ristrutturazione edilizia e per integrazioni volumetriche di cui all'art. 50.1.c di ognuno degli indici di cui al precedente comma e senza cambio di destinazione. 2) permesso di costruire semplice o DIA per nuovi interventi compresi gli ampliamenti ed i sopralzi, per interventi di ristrutturazione edilizia, di cambio di destinazione, di demolizione e ricostruzione e per interventi diristrutturazione urbanistica fino all'indice massimo I.f. = 0,50 mc/mq. 3) permesso di costruire convenzionato o P.A. ove previsto dalle tavole di zonizzazione, per nuovi interventi, per interventi di ampliamento, ristrutturazione edilizia, di cambio di destinazione, di demolizione e ricostruzione e per interventi di ristrutturazione urbanistica fino all'indice

massimo If = It 0,80 mc./mq. e/o di volumetria pari o superiore a 1.500,00 mc. e/o di un numero di alloggi superiore a 5 (cinque). 4) Piano Attuativo di cui al D.d.P. per nuovi interventi, per interventi di ampliamento, ristrutturazione edilizia, di cambio di destinazione, di demolizione e ricostruzione, per interventi di ristrutturazione urbanistica ad indice di densità fondiaria superiore a 0,80 mc./mq. fino all'indice massimo if = It 1,00 mc./mq. o superiore se esistente.

5 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI 1) per gli interventi a permesso di costruire semplice o D.I.A. o S.C.I.A. o C.I.A., l'altezza degli edifici esistenti non può superare quella preesistente, eventualmente aumentata di un piano per interventi di

recupero sottotetti ai sensi della L.R. n°. 12/2005 e/o di sopralzo di cui all'art. 50, alle condizioni di cui al precedente art 16b mentre l'altezza dei nuovi edifici o di quelli ricostruiti non puo' superare l'altezza dell'edificio piu' alto preesistente su lotti a confine e nel caso di nuovi edifici isolati, la loro altezza sara' definita come previsto dai precedenti artt. 16b e 16c.

2) per gli interventi a permesso di costruire convenzionato o Piano Attuativo valgono le disposizioni di cui ai precedenti artt. 16b e 16c.

6 - DISTANZE TRA I FABBRICATI 1) per le operazioni di risanamento conservativo le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti 2) per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni è prescritta la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. E' altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12. 3) Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7; - ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15 - ml. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15. Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del stessa. Sono ammesse



distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nei casi previsti dall'art. 16a. 7 - SUPERFICIE DRENANTE = > 30%
 8 - STANDARD da cedere obbligatoriamente nei P.A. nella misura massima di 25,5 mq/ab riferita all'incremento volumetrico da 0,50 a 0,80 mc./mq. e/o a 1,00 mc./mq., calcolata come previsto dal successivo art. 53. Lo standard qualitativo di cui all'art.32.B sarà calcolato sull'incremento volumetrico da 0,80 a 1,00 mc./mq. La quota di standard da cedere oltre i parcheggi ed il verde (3 + 3 m./ab.) di urbanizzazione primaria calcolata sull'intera volumetria, verrà organizzata nello schema di verde di connessione di cui all'art. 31.1.

9 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI a - Gli edifici in zona B compresi nei perimetri appositamente evidenziati sulla tavola di Azzonamento, corrispondono ai compatti storici rilevabili alla soglia storica del 1930 di cui all'art. 37 delle N.T.A. del P.T.C.P. della Provincia di Milano. Queste zone sono zone di recupero ai sensi dell'art. 42 delle presenti norme.

Fermo restando gli indici e le modalità di intervento di cui ai precedenti commi 3 e 4, in questi ambiti gli interventi saranno finalizzati alla conservazione e tutela dell'impianto urbanistico e dei loro elementi tipologici e stilistici, quando questi presentano caratteri originari di unitarietà. Tali caratteristiche dovranno essere evidenziate in sede di progettazione e documentate così come previsto dall'art. 12 delle N.T.R. di cui all'art. 31.2 delle N.T.A. del D.d.P.

b - Le aree piantumate esistenti e/o evidenziate nella tavola saranno per quanto possibile mantenute e valorizzate e/o modificate in attuazione di un progetto di cui all'art. 31.6.c. c - L'intervento di cui alle zone B* è subordinato alla cessione delle aree di proprietà nella zona F 2 (All. 1 – Doc. n°. 2) su Via Vittorio Veneto ed alla formazione della pista ciclabile di connessione tra Via Begaggina e Via Vittorio Veneto. d - L'utilizzo della volumetria aggiuntiva di cui all'art. 50 alle condizioni previste per ciascuna fattispecie, presuppone la scelta definitiva di uno dei tre indici di progetto di cui al precedente capitolo 3, da certificare secondo le procedure di cui al precedente art. 15.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifica pareti interne e posizione finestra bagno/lavanderia (normativa di riferimento: DPR 380/01 e s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica edilizia: €.1.800,00
- Sanzione: €.1.032,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifica altezza interna (normativa di riferimento: DPR 380/01 e s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica edilizia: €.1.800,00
- Sanzione: €.1.032,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni
Questa situazione è riferita solamente a Box



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifica pareti interne e posizione finestra bagno/lavanderia (normativa di riferimento: DPR 380/01 e s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica DOCFA: €.700,00
- Diritti DOCFA: €.70,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni
Questa situazione è riferita solamente a Appartamento



CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifica altezza interna (normativa di riferimento: DPR 380/01 e s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica catastale: €.700,00
- Diritti DOCFA: €.70,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni
Questa situazione è riferita solamente a Box



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PGT vigente)

L'immobile risulta **conforme.**



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme.**



CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza certificazioni impiantistiche (normativa di riferimento: vigente)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.** Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni



BENI IN LESMO VIA ITALIA 3, FRAZIONE PEREGALLO





APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LESMO VIA ITALIA 3, frazione PEREGALLO, della superficie commerciale di **88,45 mq** per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è situato in un complesso condomiale, si accede dalla scala D ed è posto al piano rialzato
Appartamento composto da soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno, lavanderia, oltre disimpegno.

Impianto di riscaldamento e di acqua calda sanitaria condominiale.

Serramenti in legno monovetro dotati di taparelle.

Rivestimento in piastrelle nei locali della zona giorno e in parquette prefinito nella zona notte.

L'appartamento è dotato di tre balconi e di una cantina.

L'accesso alla cantina al piano seminterrato avviene dalla scala condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, scala D, ha un'altezza interna di 2.90m. Identificazione catastale:

- foglio 17 partecilla 291 sub. 112 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 525,49 Euro, indirizzo catastale: VIA ITALIA Scala D Interno 7, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 25/09/2007 Pubblico ufficiale FRANCO ROSARIO Sede SESTO SAN GIOVANNI (MI) Repertorio n. 21906 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 82926.1/2007 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 25/10/2007

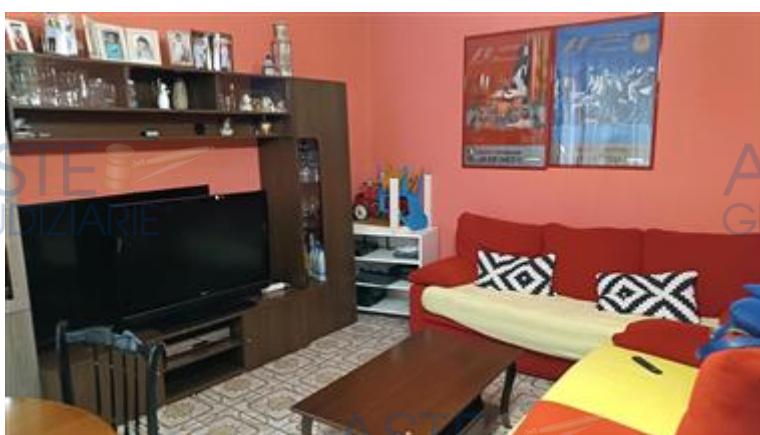
Coerenze: appartamento: a nord proprietà di terzi, a est e sud cortile comune, a ovest vano scala e cortile comune cantina: a nord proprietà di terzi, a est cortile comune, a sud cantina ENEL a ovest corridoio comune

Il tutto salvo errori, come meglio in fatto e come desunto dall'atto di compravendita.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.



Cucina

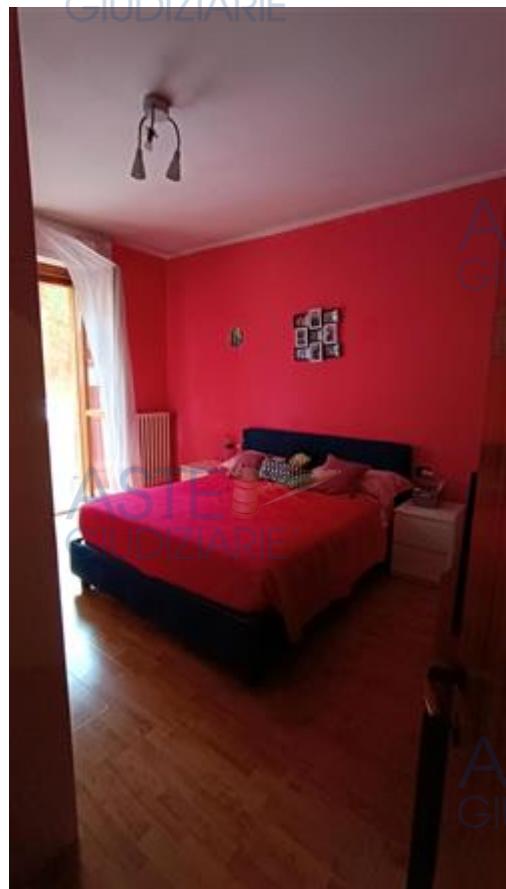


Soggiorno



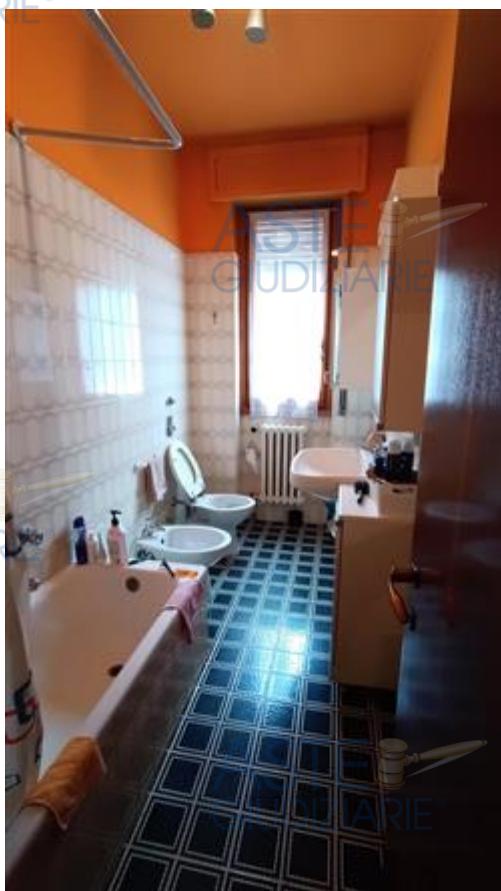


Soggiorno



Camera da letto





Bagno



Camera da letto



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

- parco giochi
- negozi al dettaglio
- scuola per l'infanzia
- spazi verde
- farmacie
- supermercato





Disimpegno



Ingresso cantina



Cantina



Vista esterna





Ingresso condominiale



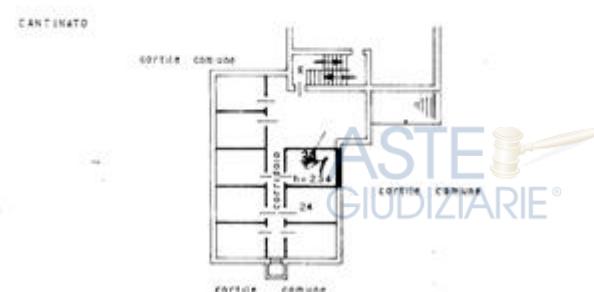
Ingresso condominiale pedonale in via Italia

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	85,00	x	100 % = 85,00
Balcone	9,00	x	25 % = 2,25
Cantina	6,00	x	20 % = 1,20
Totale:	100,00		88,45



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/09/2025

Fonte di informazione: Domus immobiliare





Descrizione: Trilocale

Indirizzo: via Italia, Lesmo

Superfici principali e secondarie: 96

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 163.000,00 pari a 1.697,92 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 146.700,00 pari a 1.528,13 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/09/2025

Fonte di informazione: Dieffe immobiliare



Descrizione: Trilocale

Indirizzo: via Marsala, Lesmo

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 160.000,00 pari a 1.523,81 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 144.000,00 pari a 1.371,43 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/09/2025

Fonte di informazione: Remax replanner



Descrizione: Trilocale

Indirizzo: via Caglio, Lesmo

Superfici principali e secondarie: 78

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 159.000,00 pari a 2.038,46 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 143.100,00 pari a 1.834,62 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/09/2025



Fonte di informazione: Tecnocasa

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: via Caduti per la Patria, Lesmo

Superfici principali e secondarie: 82

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 185.000,00 pari a 2.256,10 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %





Prezzo: 166.500,00 pari a 2.030,49 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/09/2025

Fonte di informazione: At home immobiliare

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: via Maggi, Lesmo

Superfici principali e secondarie: 96

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 189.000,00 pari a 1.968,75 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 170.100,00 pari a 1.771,88 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo	-	146.700,00	144.000,00	143.100,00	166.500,00	170.100,00
Consistenza	88,45	96,00	105,00	78,00	82,00	96,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	1.697,92	1.523,81	2.038,46	2.256,10	1.968,75
livello di piano	6,00	6,00	5,00	5,00	6,00	5,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	medio	1.371,43	1.371,43	1.371,43	1.371,43	1.371,43
	minimo					
livello di piano	-5 %	-7.335,00	-7.200,00	-7.155,00	-8.325,00	-8.505,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo	146.700,00	144.000,00	143.100,00	166.500,00	170.100,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-10.354,29	-22.697,14	14.331,43	8.845,71	-10.354,29
livello di piano	0,00	-7.200,00	-7.155,00	0,00	-8.505,00
Prezzo corretto	136.345,71	114.102,86	150.276,43	175.345,71	151.240,71



Valore corpo (media dei prezzi corretti):

145.462,29

Divergenza:

34,93% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 88,45 x 1.644,57 = **145.462,22**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 145.462,22**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 145.462,22**



BENI IN LESMO VIA ITALIA 3, FRAZIONE PEREGALLO BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a LESMO VIA ITALIA 3, frazione PEREGALLO, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box posto al piano seminterrato, con unico accesso tramite rampa esterna.

Botato di portone basculante metallico non funzionante.

Dotato di impianto elettrico.

Passaggio di tubazioni condominiali all'interno dello stesso

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 2.10 m. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 291 sub. 118 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 53,50 Euro, indirizzo catastale: VIA ITALIA Scala D Interno 21, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***, derivante da Atto del 25/09/2007 Pubblico ufficiale FRANCO ROSARIO Sede SESTO SAN GIOVANNI (MI) Repertorio n. 21906 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 82926.1/2007 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 25/10/2007

Coerenze: a nord corrisponde di accesso, a est box sub. 21, a sud box sub 22, a ovest box sub 20
Il tutto salvo errori, come meglio in fatto e come desunto dall'atto di compravendita.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.





box e rampa di accesso



il box oggetto di perizia è il primo a sinistra



corsello condominiale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





SERVIZI

parco giochi
negozi al dettaglio
scuola per l'infanzia
spazi verde
farmacie
supermercato



COLLEGAMENTI

autostrada distante 6,5 km
autobus distante 350 m
ferrovia distante 1 km
ferrovia distante 2 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: porta basculante in metallo. Guasta



Degli Impianti:

elettrico: la tensione è di 220V, conformità: da verificare



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
Box	14,00	x	= 14,00





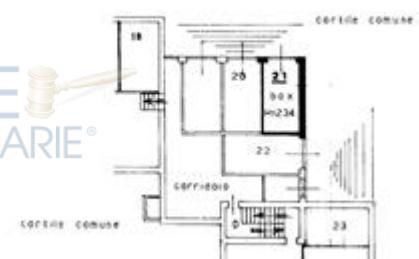
Totale:

14,00



14,00

PIANTA - PIANO - SEMINTERRATO

**DEFINIZIONI:**

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/09/2025

Fonte di informazione: Remax planner

Descrizione: Garage Box

Indirizzo: Lesmo

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 18.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 16.200,00 pari a 1.080,00 Euro/mq

**COMPARATIVO 2**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/09/2025

Fonte di informazione: Divina servizi immobiliari

Descrizione: Garage Box

Indirizzo: Lesmo centro

Superfici principali e secondarie: 35

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 27.000,00 pari a 771,43 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 24.300,00 pari a 694,29 Euro/mq



tecnico incaricato: Elio Guido Ronzoni

Pagina 20 di 23





COMPARATIVO 3



Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/09/2025

Fonte di informazione: Spazio casa

Descrizione: Garage Box

Indirizzo: via Manzoni, Arcore

Superfici principali e secondarie: 14

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 15.000,00 pari a 1.071,43 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 13.500,00 pari a 964,29 Euro/mq



TABELLA DEI DATI



Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	16.200,00	24.300,00	13.500,00
Consistenza	14,00	15,00	35,00	14,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	1.200,00	771,43	1.071,43
livello di piano	6,00	0,00	0,00	0,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	694,29	694,29	694,29
livello di piano	-10 %	0,00	0,00	0,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		16.200,00	24.300,00	13.500,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-694,29	-14.580,00	0,00
livello di piano		0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto		15.505,71	9.720,00	13.500,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

12.908,57

Divergenza:

37,31% < %



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 14,00 x 922,04 = **12.908,56**



RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 12.908,56
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 12.908,56

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

“Il valore di mercato è l’Importo stimato per il quale l’immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione “[1].

Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore. I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l’immobile bene stesso.

[1] International Valuation Standards IVS®

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Lesmo, agenzie: Comuni limitrofi, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., ed inoltre: Internet

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	88,45	0,00	145.462,22	145.462,22
B	box singolo	14,00	0,00	12.908,56	12.908,56
				158.370,78 €	158.370,78 €

tecnico incaricato: Elio Guido Ronzoni

Pagina 22 di 23





Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.204,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 151.166,78**

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:

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: **€. 166,78**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 151.000,00**

data 21/10/2025

ASTE **GIUDIZIARIE** il tecnico incaricato
Elio Guido Ronzoni



ASTE **GIUDIZIARIE**

