



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

308/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT.SSA CATERINA RIZZOTTO

CUSTODE:
AVV. ANNA ISABELLA PERRONE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/11/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:
ARCH. TIZIANO CESANA

CF:CSNTZN59D24A849A
con studio in BIASSONO (MB) via Locatelli 13
telefono: 0392495114
email: architetto@tizianocesana.it
PEC: tiziano.cesana@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 308/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a GIUSSANO, via Monte Santo n°37 (frazione Robbiano), della superficie commerciale di **35 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In contesto di corte, nella frazione di Robbiano, due locali + servizi a piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra ed ha un'altezza interna di 304 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 16, particella 78, sub. 709 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: via Monte Santo 7, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** Coerenze da Nord-Ovest in senso orario: corte comune al mappale 56 da cui si accede; proprietà di terzi; passaggio comune al mappale 78; proprietà di terzi al mappale 79

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra.

A.1

cantina, composta da un vano interrato raggiungibile attraverso una botola nel pavimento dell'abitazione.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|---------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 35,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 4,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 19.195,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 19.000,00 |
| Data della valutazione: | 08/11/2024 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 18/04/2006 a firma di Notaio Cesare Chiodi Daelli ai nn. 96703/21621 di repertorio, iscritta il 21/04/2006 ai nn. 61382/14059, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 170.000,00€.

Importo capitale: 85.000,00€.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/06/2024 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 5173/2024 di repertorio, trascritta il 17/07/2024 ai nn. 98025/70067, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

| | |
|--|--------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | € 0,00 |
|--|--------|

| | |
|---|--------|
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | € 0,00 |
|---|--------|

| | |
|---|--------|
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | € 0,00 |
|---|--------|

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 18/04/2006), con atto stipulato il 18/04/2006 a firma di Notaio Cesare Chiodi Daelli ai nn. 96702/21620 di repertorio, trascritto il 21/04/2006 ai nn. 61381/31175

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 23/09/2002 fino al 18/04/2006), con atto stipulato il 23/09/2002 a firma di Notaio Orazio De Giovanni ai nn. 224595 di repertorio, trascritto il 11/10/2002 ai nn. 125289/73066

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire in sanatoria n°360/2005, intestato a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edilizia ad uso residenziale, a seguito di istanza presentata il 17/08/2005 al n°23634 di protocollo e conseguente rilascio del 19/12/2005; **l'agibilità non è mai stata richiesta**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza della delibera di Consiglio Comunale n°61 del 28/11/2019 (variante generale).

L'immobile ricade in zona nuclei di antica formazione (artt. 15 e 16 delle Norme di Attuazione).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

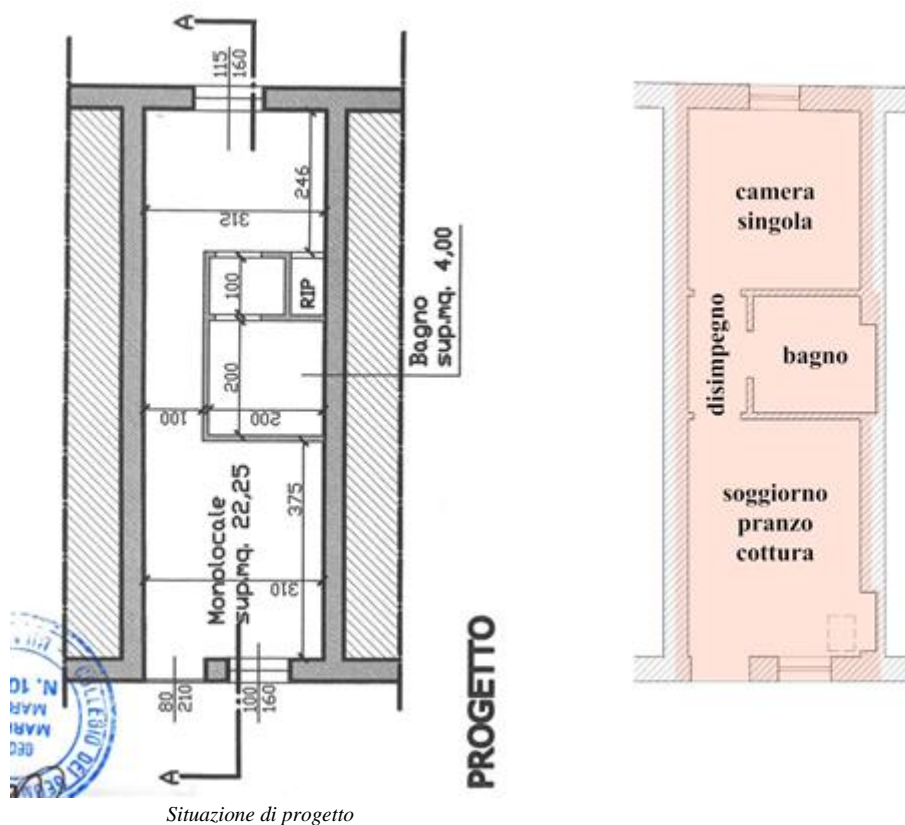
La distribuzione dei locali non è conforme alla tavola allegata al permesso di costruire in sanatoria del 2005 che prevedeva un monolocale con bagno centrale ed attigui disimpegno (antibagno) e piccolo ripostiglio. Tuttavia la situazione in essere, che si compone di due distinti locali (un soggiorno con angolo cottura ed una camera singola) non contrasta i regolamenti vigenti e potrebbe essere regolarizzata con una SCIA in sanatoria previo pagamento di un'ammenda *“non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio”* che in questa sede si ipotizza di 1.000 €.

Si precisa che si reputa necessaria una SCIA anziché una semplice CILA per opere interne, perché si rileva inoltre che in bagno è stato recuperato dello spazio “scavando” una porzione di muro portante che divide dall'adiacente unità di terzi. Sarà quindi rivolgersi ad uno strutturista che, oltre a presentare la pratica edilizia, verifichi ed attesti anche la tenuta statica del fabbricato; si stima che un siffatto incarico non possa costare meno di 3.000 €.

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA in sanatoria (ipotetica ammenda + pratica edilizia): €4.000,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

L'odierna scheda rappresenta la situazione di progetto che, come già detto al precedente paragrafo, non corrisponde alla reale suddivisione dei locali. A conclusione della sanatoria edilizia verrà sicuramente richiesto anche un aggiornamento della planimetria catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale per diversa distribuzione interna: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GIUSSANO VIA MONTE SANTO N°37, FRAZIONE ROBBIANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GIUSSANO, via Monte Santo n°37 (frazione Robbiano), della superficie commerciale di **35 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In contesto di corte, nella frazione di Robbiano, due locali + servizi a piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra ed ha un'altezza interna di 304 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 16, particella 78, sub. 709 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: via Monte Santo 7, piano: T-S1, intestato a ***
DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** Coerenze da Nord-Ovest in senso orario: corte comune al mappale 56 da cui si accede; proprietà di terzi; passaggio comune al mappale 78; proprietà di terzi al mappale 79

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra.



L'affaccio in corte da cui si accede



L'affaccio della camera sul retro

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista aerea



L'interno della corte

SERVIZI

asilo nido

centro commerciale

centro sportivo



| | | |
|------------------------|-------------------------|---------------------|
| farmacie | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| negozi al dettaglio | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ospedale | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola elementare | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola per l'infanzia | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media inferiore | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media superiore | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media superiore | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| spazi verde | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| supermercato | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

COLLEGAMENTI

| | | |
|--|-------------------------|---------------------|
| aeroporto distante Linate 30 km, Orio al Serio 45km, Malpensa 45km | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| autobus distante 150- 400m | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| superstrada distante 1km | eccellente | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| metropolitana distante Sesto san Giovanni 22km | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ferrovia distante Stazione Seregno 7km | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | | |
|-------------------------|--------------|---------------------|
| esposizione: | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità: | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| livello di piano: | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione: | pessimo | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità: | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| qualità degli impianti: | molto scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| qualità dei servizi: | pessimo | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In contesto di corte, nella frazione di Robbiano, due locali + servizi a piano terra. Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in scarse condizioni di manutenzione, con presenza di umidità saliente e la cantina impraticabile in quanto colma d'acqua per gran parte della sua altezza (per questo motivo, la quota parte di valore attribuibile al vano cantina, cioè 2.708 €, viene interamente decurtata alla voce "Ulteriori decurtazioni ed adeguamenti" in calce al procedimento di stima).

Delle Componenti Edilizie:

| | | |
|---|-------------------------|---------------------|
| <i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pieni , il rivestimento è realizzato in intonaco | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>protezioni infissi esterni:</i> tapparella su cortile e persiana su retro realizzate in plastica e legno | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

Degli Impianti:

| | | |
|--|--------|---------------------|
| <i>gas:</i> con alimentazione a metano conformità: da verificare | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
|--|--------|---------------------|

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V
conformità: da verificare
termico: autonomo con alimentazione in metano i
diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità:
da verificare

mediocre 

scarso 

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 |
|--|--------------|---|--------|---|--------------|
| Soggiorno/pranzo/cottura (12,2 mq netti) | 15,40 | x | 100 % | = | 15,40 |
| Disimpegno (2 mq netti) | 2,70 | x | 100 % | = | 2,70 |
| Bagno (4,2 mq netti) | 4,70 | x | 100 % | = | 4,70 |
| Camera (9 mq netti) | 11,90 | x | 100 % | = | 11,90 |
| arrotondamento | 0,30 | x | 100 % | = | 0,30 |
| Totale: | 35,00 | | | | 35,00 |

ACCESSORI:

cantina, composta da un vano interrato raggiungibile attraverso una botola nel pavimento dell'abitazione.

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|----------------------------|--------------|---|--------|---|-------------|
| Scantinato (11,9 mq netti) | 16,00 | x | 25 % | = | 4,00 |
| Totale: | 16,00 | | | | 4,00 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: porzione di casa terra/cielo con piccola area esterna pertinenziale

Indirizzo: via Roma n°1, Albiate

Superfici principali e secondarie: 53

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 70.000,00 pari a 1.320,75 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 63.000,00 pari a 1.188,68 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: in contesto di corte, bilocale semi-indipendente al piano terra

Indirizzo: via F.lli Bandiera n°5, Verano B.za

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie: 2

Prezzo richiesto: 70.000,00 pari a 1.346,15 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 63.000,00 pari a 1.211,54 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

È stata condotta una ricerca delle attuali offerte di vendita aventi per oggetto piccoli appartamenti ubicati in contesti di corte siti in un raggio di 5 km; l'indagine ha restituito due annunci inerenti beni in buone condizioni manutentive. Ai prezzi richiesti viene detratto uno sconto di trattativa del 10%.

Si considera inoltre la differente ubicazione in accordo coi dati OMI che individuano un Robbiano una zona maggiormente apprezzata che non i Comuni di Albiate e Verano B.za Vengono, con un plus valore medio pari ad un +15%.

Infine si considera il precario stato manutentivo del bene. Si stima che una completa ristrutturazione possa comportare una spesa di circa 35.000 €; introducendo una valutazione qualitativa a partire da "pessimo" (1 stella) per arrivare a "buono" (8 stelle), si considera un aggiustamento marginale del valore del bene di +/-5.000 € per ogni passaggio di categoria.

Si precisa infine che, in calce al procedimento di valutazione, viene interamente detratto la quota parte del valore derivante dalla cantina perché di fatto inutilizzabile.

TABELLA DEI DATI

| Caratteristiche: | CORPO | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 |
|-------------------|-------|---------------|---------------|
| Prezzo | - | 63.000,00 | 63.000,00 |
| Consistenza | 39,00 | 53,00 | 52,00 |
| Data [mesi] | 0 | 0,00 | 0,00 |
| Prezzo unitario | - | 1.320,75 | 1.346,15 |
| Contesto urbano | 7,00 | 6,00 | 6,00 |
| Stato manutentivo | 1,00 | 7,00 | 7,00 |

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

| Caratteristiche: | Indice mercantile | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 |
|------------------|---------------------|---------------|---------------|
| Data [mesi] | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Prezzo unitario | prezzo medio minimo | 1.188,68 | 1.188,68 |
| Contesto urbano | 15 % | 9.450,00 | 9.450,00 |

| | | |
|-------------------|----------|----------|
| Stato manutentivo | 5.000,00 | 5.000,00 |
|-------------------|----------|----------|

TABELLA DI VALUTAZIONE

| Caratteristiche: | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Prezzo | 63.000,00 | 63.000,00 |
| Data [mesi] | 0,00 | 0,00 |
| Prezzo unitario | -16.641,51 | -15.452,83 |
| Contesto urbano | 9.450,00 | 9.450,00 |
| Stato manutentivo | -30.000,00 | -30.000,00 |
| Prezzo corretto | 25.808,49 | 26.997,17 |

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **26.402,83**

Divergenza: 4,40% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|------------------|
| Valore superficie principale: | 35,00 | x | 677,00 | = | 23.695,00 |
| Valore superficie accessori: | 4,00 | x | 677,00 | = | 2.708,00 |
| | | | | | 26.403,00 |

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|-----------------------------|-----------|
| Vano cantina inutilizzabile | -2.708,00 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 23.695,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 23.695,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato utilizzato un metodo di stima comparativo basato sulle offerte di vendita della zona per immobili aventi simili caratteristiche. Si è tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione del bene; la superficie commerciale è stata calcolata secondo le *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"* dell'Agenzia del Territorio, moltiplicando le consistenze lorde per l'indice/rapporto mercantile ivi suggerito con la precisazione che il vano cantina, nonostante teoricamente direttamente collegato ai locali d'abitazione, è stato comunque indicizzato al 25% (anziché al 50%) in considerazione del precario stato manutentivo e dell'accesso difficoltoso (occorre passare per una botola nel pavimento e calarsi per una scala a pioli). Nella definizione dei vari ambienti è stata comunque riportata la loro superficie netta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Giussano, ed inoltre: annunci immobiliari editi sui portali web dedicati

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|--------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A | appartamento | 35,00 | 4,00 | 23.695,00 | 23.695,00 |
| | | | | 23.695,00 € | 23.695,00 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 19.195,00**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 195,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 19.000,00**

data 08/11/2024

il tecnico incaricato
ARCH. TIZIANO CESANA