



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 604/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
AIAZZI ALESSANDRO

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

GIUDICE:  
Dott.ssa CALIARI GIULIA

CUSTODE:  
Avv. RADAELLI FILIPPO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/08/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Arch. MANCUSO ANNA MARIA**

CF: MNCNMR60C50M140X  
con studio in MONZA (MB) via Volta n.6  
telefono: 0395961852  
email: architettomancuso@fiscali.it  
PEC: anna.mancuso@pct.pecopen.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 604/2022

## LOTTO 1

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

**A**

a MUGGIO' Via dei Combattenti 18 per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità oggetto della presente relazione è stata realizzata ed identificata quale "abitazione" mentre è stata autorizzata nei titoli abilitativi edilizi del Comune di Muggiò, in parte a "porticato" e in parte a "ripostiglio". Detta trasformazione è avvenuta, senza autorizzazione e così come rilevato dai sopralluoghi eseguiti dal Servizio Edilizia Privata congiuntamente con la Polizia Locale.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 547 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: Via dei Combattenti n. 18 , piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 25/03/2015 Pratica n. MI0319225 in atti dal 25/03/2015 FUSIONE-FRAZIONAMENTO CAMBIO D'USO (n. 203698.1/2015)

Coerenze: Da Nord in senso orario: passaggio comune Sub. 1, rampabox comune Sub. 1; altra unità; ingresso comune Sub. 2; passaggio comune Sub. 1.

Come già descritto nella presente relazione, la scheda catastale ed i suoi identificativi non corrispondono con quanto autorizzato dai titoli abilitativi edilizi del comune.

**B**

**box singolo** a MUGGIO' Via dei Combattenti 18, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Autorimessa singola posta al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S 1 , ha un'altezza interna di Circa cm.250. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 547 sub. 58 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: Via dei Combattenti n. SC, piano: S 1 , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 20/08/2014 Pratica n. MI0402525 in atti dal 20/08/2014 COSTITUZIONE (n. 3055.1/2014)

Coerenze: Da Nord in senso orario: altra autorimessa; corsello comune Sub. 1; altra autorimessa; altra unità ai Mappali 267 e 268

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

**C**

**cantina** a MUGGIO' Via dei Combattenti 18, della superficie commerciale di **2,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )



Cantina posta nel sottoscala al piano interrato, priva di porta di chiusura

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S 1, ha un'altezza interna di Da circa cm. 220 a circa cm. 117. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 547 sub. 67 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 2 mq, rendita 2,48 Euro, indirizzo catastale: Via dei Combattenti n. SC , piano: S 1 , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 20/08/2014 Pratica n. MI0402525 in atti dal 20/08/2014 COSTITUZIONE (n. 3055.1/2014)  
Coerenze: Da Nord in senso orario: vano scala comune; centrale termica sub. 2; scala comune; vano ascensore condominiale

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

**D** cantina a MUGGIO' Via dei Combattenti 18, della superficie commerciale di **2,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Cantina posta al piano interrato

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 547 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 2 mq, rendita 2,48 Euro, indirizzo catastale: Via dei Combattenti n. SC, piano: S 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 25/03/2015 Pratica n. MI0319225 in atti dal 25/03/2015 FUSIONE-FRAZIONAMENTO CAMBIO D'USO (n. 203698.1/2015)  
Coerenze: Da Nord in senso orario: altra unità; corridoio comune; altra unità; corsello comune delle autorimesse

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>20,20 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 18.300,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 18.300,00</b>
Data della valutazione:	<b>17/08/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dai \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Il documento in forza del quale gli attuali occupati usufruiscono del bene, identificato quale "Promessa di Cessione" e sottoscritto dagli Stessi e dalla Società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data 07/02/2019 \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* è riferito alle unità oggetto della presente esecuzione, identificate catastalmente come di seguito: Foglio 22 - Mappale 547 - Sub. 704 (appartamento) - Foglio 22 - Mappale 547 - Sub. 702 (cantina) - Foglio 22 - Mappale 547 - Sub. 58 (box). La prima



unità viene identificata nella "Promessa di Cessione" quale appartamento da completare ma in realtà la concessione edilizia rilasciata dal Comune di Muggiò autorizzava un ripostiglio ed un porticato. Verificata la posizione con i tecnici del Comune di Muggiò, quest'ultimi confermavano l'impossibilità del cambio d'uso e la sanatoria dell'abuso, verificato il mancato ripristino allo stato autorizzato come da ordinanza n. 01/2022 del 09/08/2022, confermavano l'imminente acquisizione al patrimonio comunale della suddetta unità meglio identificata al N.C.E.U. al Foglio 22 Mappale 547 - Sub. 704.

#### **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:*

Annotazione di restrizione di beni del 29/11/2016 rep. 22959/10482 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in virtù di atto a rogito del Notaio Alabiso Alessandra, trascritta il 12/12/2016 a Milano 2 ai nn. 140731/24853.

Con riferimento all'immobile al Sub. 67

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

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - Sequestro Conservativo del 24/12/2021 a firma di Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 10056/2021 di repertorio, trascritta il 12/01/2022 a Milano 2 ai nn. 1881/1292, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO.

Con riferimento agli immobili ai Sub. 704, 58 e 702

Pignoramento del 21/10/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 604/2022 di repertorio, trascritta il 25/11/2022 a Milano 2 ai nn. 167280/113203, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - verbale di pignoramento immobili.

Con riferimento agli immobili ai Sub. 704, 58, 702

Pignoramento del 12/07/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 4768 di repertorio, trascritta il 28/07/2023 a Milano 2 ai nn. 108003/76083, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - verbale di pignoramento immobili.

Con riferimento agli immobili ai Sub. 704, 58, 702

Pignoramento del 12/10/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 6833/5205 di repertorio, trascritta il 31/10/2023 a Milano 2 ai nn. 146575/102436, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - verbale di pignoramento immobili.

Con riferimento agli immobili ai Sub. 704, 58, 702



4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Non essendo conforme e sanabile lo stato attuale dell'unità identificata quale "abitazione" con quanto concesso quale "ripostiglio" con "porticato", non è possibile valutare con certezza le spese condominiali attribuibili all'immobile.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, quale Società Costruttrice per averli edificati su area oggi censita al Catasto Terreni al Foglio 22 Particella 547, derivante dalle Particelle 501, 519, 521, 511 e 529 ad essa pervenute dalla Società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con Atto di Rogito del Notaio Sironi Claudio di Cinisello Balsamo in data 25/07/2012 rep. 21748/11419 trascritto presso gli Uffici di Milano 2 in data 30/07/2012 ai nn. 78859/53359.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

- Quanto alle Particelle 501, 519, 521 in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio SIRONI Claudio di Cinisello Balsamo in data 21/02/2008, rep. 16947/7823, trascritto presso l'Ufficio di Milano 2 il 29/02/2008 ai nn. 27860/15104, dai Signori \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

- Quanto alla Particella 511 in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio SIRONI Claudio di Cinisello Balsamo in data 20/03/2009, rep. 18168/8707, trascritto presso l'Ufficio di Milano 2 il 27/03/2009 ai nn. 38330/24190, dal Signor \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

- Quanto alla Particella 529 in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio SIRONI Claudio di Cinisello Balsamo in data 25/05/2010, rep. 19535/9707, trascritto presso l'Ufficio di Milano 2 il 09/06/2010 ai nn. 72097/42567 dalla Società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* la quale ha acquistato dal Signor \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio SIRONI Claudio di Cinisello Balsamo in data 20/03/2009, rep. 18168/8707, trascritto presso l'Ufficio di Milano 2 il 27/03/2009 ai nn. 38331/24191.

I Signori \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* quanto in oggetto pervennero per successione legittima in morte del Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,deceduto il 20/01/2006, Accettazione Tacita dell'Eredità trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Milano 2 in data 07/04/2021 ai nn. 47151/31852.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **94/2010** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di n. 2 nuovi edifici residenziali contraddistinti con lettere "A" e "B" e formazione di recinzione, presentata il 30/09/2010 con il n. 0028754 di protocollo, rilasciata il 23/11/2010 con il n. 33794 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività N. **210/2012** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Varianti alla Pratica Edilizia n. 94/2010, presentata il 25/10/2012 con il n. 0029739 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività N. **18/2015** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Varianti alla D.I.A. 210/2012 del 25/10/2012 e P.E. n. 94/2010 rilasciata il 23/11/2010, presentata il 10/02/2015 con il n. 0003539 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale del n. 78 del 18/12/2009,. La Giunta Comunale, con propria deliberazione n. 115 del 15/11/2022, ha avviato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 13, commi 2 e 13 della L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii., il procedimento di Variante generale al vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), avviando altresì la procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

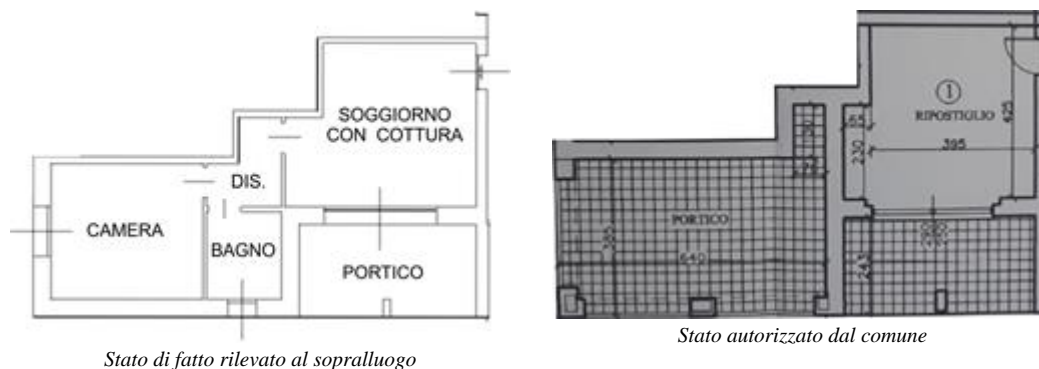
#### **CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'unità è stata realizzata in difformità con quanto concesso dal Comune di Muggiò. Nei titoli abilitativi edilizi è stato autorizzato e rappresentato un "porticato" con annesso solo un "ripostiglio", mentre è stata realizzata un'unità immobiliare destinata ad abitazione.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile..**

Con Ordinanza Comunale n. 1 /2022 del 09/08/2022 prot. 21307, notificata a tutti i soggetti responsabili dell'abuso, avente ad oggetto "demolizione delle opere eseguite in assenza di titolo abilitativo edilizio, ovvero al ripristino dello stato autorizzato dell'unità immobiliare", nella quale è stato precisato che in caso di inottemperanza all'ordinanza il bene e l'area di sedime come sopra catastalmente identificati, sono acquisiti di diritto al patrimonio del Comune, così come previsto all'articolo 31, comma 3<sup>a</sup>, del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380. Non essendo stato ripristinato lo stato concesso, il Comune provvederà all'acquisizione al proprio patrimonio edilizio dell'unità in oggetto.





## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La scheda catastale rappresenta lo stato di fatto dell'unità, in difformità con quanto concesso dai titoli abilitativi edilizi del comune.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Nessun dato aggiuntivo.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Seppur corrispondenti i dati degli atti con quelli catastali dell'unità, questi ultimi non rappresentano lo stato concesso dai titoli abilitativi edilizi del comune.

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Nessun dato aggiuntivo.

BENI IN MUGGIO' VIA DEI COMBATTENTI 18

DI CUI AL PUNTO A

a MUGGIO' Via dei Combattenti 18 per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità oggetto della presente relazione è stata realizzata ed identificata quale "abitazione" mentre è stata autorizzata nei titoli abilitativi edilizi del Comune di Muggiò, in parte a "porticato" e in parte a "ripostiglio". Detta trasformazione è avvenuta, senza autorizzazione e così come rilevato dai sopralluoghi eseguiti dal Servizio Edilizia Privata congiuntamente con la Polizia Locale.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 547 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: Via dei Combattenti n. 18 , piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 25/03/2015 Pratica n. MI0319225 in atti dal 25/03/2015 FUSIONE-FRAZIONAMENTO CAMBIO D'USO (n. 203698.1/2015)

Coerenze: Da Nord in senso orario: passaggio comune Sub. 1, rampa box comune Sub. 1; altra



unità; ingresso comune Sub. 2; passaggio comune Sub. 1.

Come già descritto nella presente relazione, la scheda catastale ed i suoi identificativi non corrispondono con quanto autorizzato dai titoli abilitativi edilizi del comune.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

autobus distante Circa 200 mt.	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante circa 1 km.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità oggetto della presente relazione è stata realizzata ed identificata quale "abitazione" mentre è stata autorizzata nei titoli abilitativi edilizi del Comune di Muggiò, in parte a "porticato" e in parte a "ripostiglio". Detta trasformazione è avvenuta, **senza autorizzazione** e così come rilevato dai sopralluoghi eseguiti dal Servizio Edilizia Privata congiuntamente con la Polizia Locale. Di seguito quanto ricevuto dagli uffici tecnici del Comune: "L'unità in argomento, nei titoli abilitativi edili è autorizzato e rappresentato un "porticato" con annesso solo un "ripostiglio", mentre è stata realizzata una unità immobiliare destinata ad abitazione, con l'esecuzione delle seguenti opere edilizie:

- muri perimetrali di tamponamento, a completa chiusura del portico, con posa di n. 2 infissi esterni in alluminio e vetrocamera (porta-finestra sul fronte nord, finestra sul fronte ovest);
- muri interni finalizzati alla suddivisione dell'ambiente abitabile, con posa di infissi, per la realizzazione di un alloggio a pianta fissa;
- impianti idrico sanitario, del gas, termico ed elettrico;
- caratteristiche tipologiche dell'abitazione a livello igienico sanitarie prive dei requisiti minimi per essere considerati locali abitabili.

Al momento del rilascio del titolo edilizio originario, la condizione urbanistica era la seguente: P.G.T. Vigente è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 78 del 18/12/2009 e pubblicato sul BURL in data 12/05/2010; L'immobile oggetto di





accertamento ricade in Area C "residenziali di completamento del tessuto consolidato", disciplinato dai parametri urbanistici e vincoli dettati dalla Convenzione Urbanistica in attuazione al Piano di Lottizzazione Parziale Lotto U.D.A. R18, stipulata in data 25/05/2010, Repertorio n. 19535/9707 a cura del Notaio Dott. Claudio Sironi di Cinisello Balsamo, sottoscritta tra il Comune di Muggiò e gli operatori delle Società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (subentrata alla Società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*), \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Si riporta di seguito quanto ricevuto in data 24/06/2024 dagli Uffici Tecnici del Comune:

"A seguito di quanto riscontrato, il Comune di Muggiò ha così proceduto:

- relazione di sopralluogo in data 21/02/2022 di cui al protocollo n. 4472, nella quale, a seguito di quanto previsto nei casi previsti dall'art. 31 D.P.R. 380/2001, è stato avviato il procedimento di cui all'art.44 del citato D.P.R. da parte della Polizia Locale con inoltro degli atti alla Procura della Repubblica. E' stato richiesto altresì di avviare la procedura di attivazione di misure cautelari reali, al fine di impedire che la libera disponibilità del bene possa aggravare le conseguenze dell'abuso, in considerazione del fatto che l'abitazione realizzata è fruita liberamente dagli attuali occupanti.

- "Comunicazione di avvio di procedimento amministrativo, ex legge 7 agosto 1990, n. 241" in data 18/03/2022 prot.7351, notificata a tutti i soggetti responsabili dell'abuso;

- ordinanza n. 1 /2022 del 09/08/2022 prot. 21307, notificata a tutti i soggetti responsabili dell'abuso, avente ad oggetto "demolizione delle opere eseguite in assenza di titolo abilitativo edilizio, ovvero al ripristino dello stato autorizzato dell'unità immobiliare", nella quale è stato precisato che in caso di inottemperanza all'ordinanza il bene e l'area di sedime come sopra catastalmente identificati, sono acquisiti di diritto al patrimonio del Comune, così come previsto all'articolo 31, comma 3<sup>^</sup>, del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380;

- notifica ad ogni effetto di legge, dell'ordinanza n. 1/2022 anche ai Sig.ri \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , quali compromissari acquirenti, avvenuta in data 09/11/2023;

- considerato che non sono presentati atti a riscontro di quanto sopra emanato, in data 31/05/2024 è stato effettuato sopralluogo ai fini della verifica di ottemperanza all'ordinanza, ai sensi dell'art. 31 comma 3 del D.P.R. 380/01, riscontrando che non è stato ripristinato il portico e il deposito come da titolo edilizio originario, ed inoltre l'unità abitativa abusiva è ancora occupata dai sig.ri \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Attualmente l'atto di chiusura del procedimento in argomento è in fase di redazione e pertanto non è ancora stato emanato il decreto di inottemperanza all'ordinanza e relativo avvio delle opere di acquisizione al patrimonio comunale del bene, ma si tratta di un tempo molto breve."

Gli uffici evidenziavano altresì che "l'abitazione al piano terra, eseguita, con la chiusura di porticato inglobato con il deposito, **non è sanabile in quanto non vi è disponibilità edificatoria del lotto** ove insistono i due immobili edificati a seguito del rilascio del Permesso di Costruire n. 94/2010 del 23/11/2010 prot. 33794 e sue successive varianti."

**Per quanto sopra descritto, essendo l'unità in procinto di essere acquisita al patrimonio edilizio del comune di Muggiò, si ritiene che la stessa non possa avere alcun valore commerciale.**

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Immobile edificato in difformità dai titoli abilitativi edilizi.	0,00	x	%	=	0,00



Totale:	0,00	0,00
---------	------	------

## VALUTAZIONE:

SVILUPPO VALUTAZIONE:

**Per quanto sopra descritto, essendo l'unità in procinto di essere acquisita al patrimonio edilizio del comune, si ritiene che la stessa non possa avere alcun valore commerciale.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 0,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 0,00

BENI IN MUGGIO' VIA DEI COMBATTENTI 18

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a MUGGIO' Via dei Combattenti 18, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Autorimessa singola posta al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S 1 , ha un'altezza interna di Circa cm.250. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 547 sub. 58 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: Via dei Combattenti n. SC, piano: S 1 , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 20/08/2014 Pratica n. MI0402525 in atti dal 20/08/2014 COSTITUZIONE (n. 3055.1/2014)  
Coerenze: Da Nord in senso orario: altra autorimessa; corsello comune Sub. 1; altra autorimessa; altra unità ai Mappali 267 e 268

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.





Corsello autorimesse



Autorimessa

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

scuola elementare  
scuola media inferiore  
scuola media superiore  
negozi al dettaglio  
farmacie  
spazi verde  
municipio  
centro sportivo  
centro commerciale  
supermercato



#### COLLEGAMENTI

autobus distante Circa 200 mt.  
tangenziale distante circa 1 km.



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:  
impianti tecnici:  
stato di manutenzione generale:  
servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Autorimessa singola posta al piano interrato.

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: basculante di tipo manuale



realizzato in alluminio

*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di  
ceramica

buono 

Degli Impianti:

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

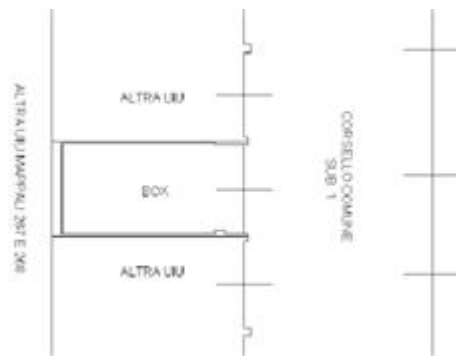
buono 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa singola	16,00	x	100 %	=	16,00
<b>Totale:</b>	<b>16,00</b>				<b>16,00</b>



Autorimessa singola

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* La stima viene effettuata nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti da titoli di proprietà, possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione). La presente valutazione è fatta salva di pesi e privilegi ove non trascritti. La stima è stata eseguita con metodo comparativo. Una volta effettuati i rilievi planimetrici e fotografici, compiuti gli accertamenti e le indagini del caso, si è proceduto con un confronto con gli attuali prezzi di libero mercato e per vendite giudiziarie, di beni il più possibile simili siti nella zona di riferimento, considerando altresì tutti gli elementi che hanno potuto influire, sia positivamente, sia negativamente sul valore del bene, stabilendo un valore a corpo pari ad €. 16.500,00. Detto valore appare del tutto equo in considerazione delle condizioni dell'unità, rilevate in sede di sopralluogo in data 22/03/2024. Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare oggetto della presente perizia.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **16.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 16.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 16.500,00**

BENI IN MUGGIO' VIA DEI COMBATTENTI 18

**CANTINA**

DI CUI AL PUNTO C

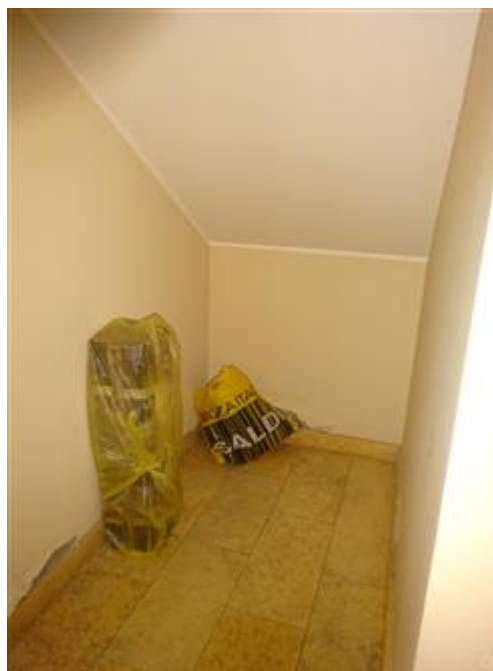
**cantina** a MUGGIO' Via dei Combattenti 18, della superficie commerciale di **2,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Cantina posta nel sottoscala al piano interrato, priva di porta di chiusura

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S 1, ha un'altezza interna di Da circa cm. 220 a circa cm. 117. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 547 sub. 67 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 2 mq, rendita 2,48 Euro, indirizzo catastale: Via dei Combattenti n. SC , piano: S 1 , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 20/08/2014 Pratica n. MI0402525 in atti dal 20/08/2014 COSTITUZIONE (n. 3055.1/2014)  
Coerenze: Da Nord in senso orario: vano scala comune; centrale termica sub. 2; scala comune; vano ascensore condominiale

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.



Ingresso senza porta

Interno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
scuola media superiore	al di sotto della media	
negozi al dettaglio	mediocre	
farmacie	buono	
spazi verde	buono	
municipio	al di sotto della media	
centro sportivo	ottimo	
centro commerciale	buono	
supermercato	buono	

COLLEGAMENTI

autobus distante Circa 200 mt.	ottimo	
tangenziale distante circa 1 km.	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	
luminosità:	mediocre	
stato di manutenzione generale:	buono	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Cantina posta nel sottoscala al piano interrato, con soffitto spiovente priva dell'impianto elettrico e della porta di chiusura

Delle Componenti Edilizie:

<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	buono	
---	-------	--

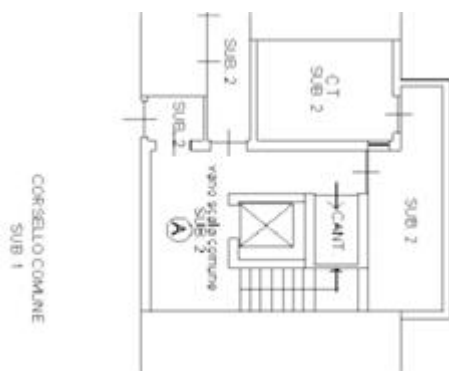
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina posta nel sottoscala	2,20	x	100 %	=	2,20
<b>Totale:</b>	<b>2,20</b>				<b>2,20</b>





Cantina nel sottoscala piano interrato Sub. 67

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima viene effettuata nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti da titoli di proprietà, possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione). La presente valutazione è fatta salva di pesi e privilegi ove non trascritti. La stima è stata eseguita con metodo comparativo. Una volta effettuati i rilievi planimetrici e fotografici, compiuti gli accertamenti e le indagini del caso, si è proceduto con un confronto con gli attuali prezzi di libero mercato e per vendite giudiziarie, di beni il più possibile simili siti nella zona di riferimento, considerando altresì tutti gli elementi che hanno potuto influire, sia positivamente, sia negativamente sul valore del bene, stabilendo un valore a corpo pari ad €. 600,00. Detto valore appare del tutto equo in considerazione delle condizioni dell'unità, rilevate in sede di sopralluogo in data 22/03/2024. Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare oggetto della presente perizia.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **600,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 600,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 600,00**

BENI IN MUGGIO' VIA DEI COMBATTENTI 18

**CANTINA**

DI CUI AL PUNTO D



**cantina** a MUGGIO' Via dei Combattenti 18, della superficie commerciale di **2,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Cantina posta al piano interrato

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 547 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 2 mq, rendita 2,48 Euro, indirizzo catastale: Via dei Combattenti n. SC, piano: S 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 25/03/2015 Pratica n. MI0319225 in atti dal 25/03/2015 FUSIONE-FRAZIONAMENTOCAMBIO D'USO (n. 203698.1/2015)

Coerenze: Da Nord in senso orario: altra unità; corridoio comune; altra unità; corsello comune delle autorimesse



Ingresso cantina



Interno cantina

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

scuola elementare

nella media ★★☆☆☆☆

scuola media inferiore

nella media ★★☆☆☆☆

scuola media superiore

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

negozi al dettaglio

mediocre ★★☆☆☆☆

farmacie

buono ★★☆☆☆☆

spazi verde

buono ★★☆☆☆☆

municipio

al di sotto della media ★★☆☆☆☆





centro sportivo  
centro commerciale  
supermercato

ottimo ★★☆☆☆☆  
buono ★★☆☆☆☆  
buono ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante Circa 200 mt.  
tangenziale distante circa 1 km.

ottimo ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
luminosità:  
impianti tecnici:  
stato di manutenzione generale:

buono ★★☆☆☆☆  
buono ★★☆☆☆☆  
buono ★★☆☆☆☆  
buono ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Cantina posta al piano interrato con porta di chiusura e impianto elettrico

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

buono ★★☆☆☆☆

porta di ingresso: anta singola a battente realizzato in lamiera

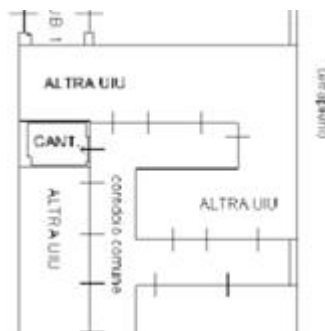
buono ★★☆☆☆☆

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Cantina piano interrato	2,00	x	100 %	=	2,00
<b>Totale:</b>	<b>2,00</b>				<b>2,00</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima viene effettuata nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti da titoli di proprietà, possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione). La presente valutazione è fatta salva di pesi e privilegi ove non trascritti. La stima è stata eseguita con metodo comparativo. Una volta effettuati i rilievi planimetrici e fotografici, compiuti gli accertamenti e le indagini del caso, si è proceduto con un confronto con gli attuali prezzi di libero mercato e per vendite giudiziarie, di beni il più possibile simili siti nella zona di riferimento, considerando altresì tutti gli elementi che hanno potuto influire, sia positivamente, sia negativamente sul valore del bene, stabilendo un valore a corpo pari ad €. 1.200,00. Detto valore appare del tutto equo in considerazione delle condizioni dell'unità, rilevate in sede di sopralluogo in data 22/03/2024.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare oggetto della presente perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.200,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A		0,00	0,00	0,00	0,00
B	box singolo	16,00	0,00	16.500,00	16.500,00
C	cantina	2,20	0,00	600,00	600,00
D	cantina	2,00	0,00	1.200,00	1.200,00
				<b>18.300,00 €</b>	<b>18.300,00 €</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: **€. 18.300,00**

**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 **€. 0,00**



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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 18.300,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 604/2022

## LOTTO 2

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

**A**

**rustico** a SULBIATE Piazza Castello n. 31 e Via XXV Aprile per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto della presente relazione che un tempo era una cascina rurale, oggi è a destinazione di tipo residenziale, si segnala che una porzione dello stesso, oggetto di perizia, è attualmente crollata. Prima del crollo, l'immobile era composto da un unico corpo di fabbrica anche se alcune porzioni risalgono ad epoche diverse. La parte crollata affacciava su Piazza Castello, su via XXV Aprile e sulla via Enrico Fermi. Per comodità di lettura indicheremo il compendio immobiliare in due corpi, identificando con la lettera "A" la parte rimasta edificata e con la lettera "B" quella crollata. Il corpo di fabbrica "A" in sede di sopralluogo si presentava in pessimo stato di conservazione, motivo per cui non si è visionato internamente per evitare il rischio di possibili cedimenti anche parziali, infatti era stato transennato per impedirne l'accesso. Si è pertanto provveduto a richiedere un colloquio con i tecnici comunali per poter accedere agli atti e a tutta la documentazione progettuale in loro possesso. Infatti, dalle relazioni sullo stato dell'immobile si apprende che dal punto di vista strutturale viene confermata la fragilità statica dello stesso, tale da rendere l'intero immobile inagibile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra - 1° - sottotetto. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 74 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 322,27 Euro, indirizzo catastale: Via XXV Aprile n. SC, piano: T - 1 , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Immobile inagibile
- foglio 17 particella 74 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 223,11 Euro, indirizzo catastale: Via XXV Aprile n. SC, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Immobile inagibile
- foglio 17 particella 74 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita 173,53 Euro, indirizzo catastale: Via XXV Aprile n. SC, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Immobile crollato
- foglio 17 particella 74 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: Via XXV Aprile n. SC, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Immobile crollato
- foglio 17 particella 74 sub. 707 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 223,11 Euro, indirizzo catastale: Via XXV Aprile n. SC , piano: T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Immobile crollato



- foglio 17 particella 74 sub. 708 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 223,11 Euro, indirizzo catastale: Via XXV Aprile n. SC, piano: T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Immobile crollato
- foglio 17 particella 74 sub. 709 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 297,48 Euro, indirizzo catastale: Via XXV Aprile n. SC, piano: T - 1 , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Immobile crollato
- foglio 17 particella 74 sub. 713 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: Via XXV Aprile n. SC, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Immobile crollato
- foglio 17 particella 74 sub. 714 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 272,69 Euro, indirizzo catastale: Piazza Castello n.31, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Immobile inagibile
- foglio 17 particella 74 sub. 716 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita 173,53 Euro, indirizzo catastale: Piazza Castello n. 31, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Immobile inagibile
- foglio 17 particella 74 sub. 720 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 1,5 vani, rendita 74,37 Euro, Euro, indirizzo catastale: Piazza Castello n. 31, piano: T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Immobile inagibile
- foglio 17 particella 74 sub. 721 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: Piazza Castello n. 31, piano: T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Immobile inagibile
- foglio 17 particella 74 sub. 722 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 297,48 Euro, indirizzo catastale: Piazza Castello n. 31, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Immobile inagibile
- foglio 17 particella 74 sub. 723 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 223,11 Euro, indirizzo catastale: Piazza Castello n. 31, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Immobile crollato

L'intero edificio si sviluppa su due 2 piani fuori terra oltre sottotetto.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 342.912,30</b>



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 342.912,30

Data della valutazione: 17/08/2024

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

Alla data del sopralluogo il complesso immobiliare risultava libero e transennato in quanto inagibile con pericolo di crolli e cedimenti anche parziali

### 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 23/07/2018 a firma di Notaio FERRARI Maddalena ai nn. 3393/2246 di repertorio, iscritta il 24/07/2018 a Milano 2 ai nn. 99805/18010, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1.275.000,00.

Importo capitale: 750.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

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

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - Sequestro Conservativo del 24/12/2021 a firma di Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 10056/2021 di repertorio, trascritta il 12/01/2022 a Milano 2 ai nn. 1881/1292, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO.

Pignoramento del 21/10/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 604/2022 di repertorio, trascritta il 25/11/2022 a Milano 2 ai nn. 167280/113203, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - verbale di pignoramento immobili.

Pignoramento del 12/07/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 4768 di repertorio, trascritta il 28/07/2023 a Milano 2 ai nn. 108003/76083, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - verbale di pignoramento immobili.



Con riferimento al solo immobile Sub. 721

Pignoramento del 12/10/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 6833/5205 di repertorio, trascritta il 31/10/2023 a Milano 2 ai nn. 146575/102436, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - verbale di pignoramento immobili.

Con riferimento al solo immobile Sub. 721

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 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/07/2018), con atto stipulato il 16/07/2018 a firma di Notaio FERRARI Maddalena ai nn. 3366/2229 di repertorio, trascritto il 23/07/2018 a Milano 2 ai nn. 98762/65009

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 15/05/1985 fino al 02/07/2004), trascritto il 08/03/1986 a Milano 2 ai nn. 21074/16265.

Accettazione tacita dell'eredità trascritta in data 12/07/2004 ai nn. 101551/51542

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/07/2004 fino al 22/12/2014), con atto stipulato il 02/07/2004 a firma di Notaio CONTI Carlo ai nn. 9655/6015 di repertorio, trascritto il 09/07/2004 a Milano 2 ai nn. 100495/50920

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di fusione per incorporazione di società (dal 22/12/2014 fino al 29/07/2016), con atto stipulato il 22/12/2014 a firma di Notaio CONTI Carlo ai nn. 26700/18395 di repertorio, trascritto il 23/12/2014 a Milano 2 ai nn. 116935/80005.

Fusione per incorporazione della Società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/07/2016 fino al 16/07/2018), con atto stipulato il 29/07/2016 a firma di Notaio PICONE Giovanni ai nn. 66645/28568 di repertorio, trascritto il 08/08/2016 a Milano 2 ai nn. 96204/61685

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:



Il complesso immobiliare risulta in parte inagibile e in parte crollato. E' presente una pratica presentata per l'eventuale ristrutturazione totale del compendio, comprensiva anche della parte crollata, la cui area è stata destinata con il nuovo PGT adottato e approvato a Standard.

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera del C.C. n.27 del 25/07/2023 (immediatamente esecutiva) con la quale sono stati adottati gli atti relativi alla Variante Generale al P.G.T. ,

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

In relazione allo stato attuale del complesso e all'impossibilità ad eseguire il sopralluogo all'interno dello stesso causa l'inagibilità della struttura rimasta a seguito del crollo parziale, non è stato possibile valutare la conformità edilizia dei singoli corpi che compongono il complesso immobiliare e comunque si può dedurre, visto lo stato di fatto, che l'immobile non sia conforme.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

In relazione allo stato attuale del complesso e all'impossibilità ad eseguire il sopralluogo all'interno causa l'inagibilità della struttura rimasta a seguito del crollo parziale, non è stato possibile valutare la conformità catastale dei singoli corpi che compongono il complesso immobiliare, con particolare riferimento alle singole unità oggetto del crollo.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

Nessun dato aggiuntivo.

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

Verificate le schede catastali delle singole unità che compongono il compendio immobiliare, sia quelle ad oggi ancora presenti sia quelle crollate, le stesse corrispondono con quanto riportato negli atti di riferimento.

### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica:

In relazione allo stato attuale del complesso e all'impossibilità ad eseguire il sopralluogo all'interno dello stesso causa l'inagibilità della struttura rimasta a seguito del crollo parziale, non è stato possibile valutare la conformità tecnica impiantistica dei singoli corpi che compongono il complesso immobiliare. Si può comunque dedurre con certezza che gli impianti non sono a norma con le attuali leggi di riferimento.

BENI IN SULBIATE PIAZZA CASTELLO N. 31 E VIA XXV APRILE

**RUSTICO**

DI CUI AL PUNTO A





**rustico** a SULBIATE Piazza Castello n. 31 e Via XXV Aprile per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto della presente relazione che un tempo era una cascina rurale, oggi è a destinazione di tipo residenziale, si segnala che una porzione dello stesso, oggetto di perizia, è attualmente crollata. Prima del crollo, l'immobile era composto da un unico corpo di fabbrica anche se alcune porzioni risalgono ad epoche diverse. La parte crollata affacciava su Piazza Castello, su via XXV Aprile e sulla via Enrico Fermi. Per comodità di lettura indicheremo il compendio immobiliare in due corpi, identificando con la lettera "A" la parte rimasta edificata e con la lettera "B" quella crollata. Il corpo di fabbrica "A" in sede di sopralluogo si presentava in pessimo stato di conservazione, motivo per cui non si è visionato internamente per evitare il rischio di possibili cedimenti anche parziali, infatti era stato transennato per impedirne l'accesso. Si è pertanto provveduto a richiedere un colloquio con i tecnici comunali per poter accedere agli atti e a tutta la documentazione progettuale in loro possesso. Infatti, dalle relazioni sullo stato dell'immobile si apprende che dal punto di vista strutturale viene confermata la fragilità statica dello stesso, tale da rendere l'intero immobile inagibile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra - 1° - sottotetto. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 74 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 322,27 Euro, indirizzo catastale: Via XXV Aprile n. SC, piano: T - 1 , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Immobile inagibile
- foglio 17 particella 74 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 223,11 Euro, indirizzo catastale: Via XXV Aprile n. SC, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Immobile inagibile
- foglio 17 particella 74 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita 173,53 Euro, indirizzo catastale: Via XXV Aprile n. SC, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Immobile crollato
- foglio 17 particella 74 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: Via XXV Aprile n. SC, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Immobile crollato
- foglio 17 particella 74 sub. 707 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 223,11 Euro, indirizzo catastale: Via XXV Aprile n. SC , piano: T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Immobile crollato
- foglio 17 particella 74 sub. 708 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 223,11 Euro, indirizzo catastale: Via XXV Aprile n. SC, piano: T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Immobile crollato
- foglio 17 particella 74 sub. 709 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 297,48 Euro, indirizzo catastale: Via XXV Aprile n. SC, piano: T - 1 , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Immobile crollato
- foglio 17 particella 74 sub. 713 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: Via XXV Aprile n. SC, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



Immobile crollato

- foglio 17 particella 74 sub. 714 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 272,69 Euro, indirizzo catastale: Piazza Castello n.31, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Immobile inagibile

- foglio 17 particella 74 sub. 716 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita 173,53 Euro, indirizzo catastale: Piazza Castello n. 31, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Immobile inagibile

- foglio 17 particella 74 sub. 720 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 1,5 vani, rendita 74,37 Euro, Euro, indirizzo catastale: Piazza Castello n. 31, piano: T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Immobile inagibile

- foglio 17 particella 74 sub. 721 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: Piazza Castello n. 31, piano: T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Immobile inagibile

- foglio 17 particella 74 sub. 722 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 297,48 Euro, indirizzo catastale: Piazza Castello n. 31, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Immobile inagibile

- foglio 17 particella 74 sub. 723 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 223,11 Euro, indirizzo catastale: Piazza Castello n. 31, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Immobile crollato

L'intero edificio si sviluppa su due 2 piani fuori terra oltre sottotetto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

municipio

nella media 

farmacie

al di sotto della media 

scuola elementare

nella media 

scuola media inferiore

nella media 

scuola media superiore

al di sotto della media 

spazi verde

buono 

centro commerciale

al di sotto della media 

supermercato

al di sotto della media 

COLLEGAMENTI

autobus distante circa 150 mt.

eccellente 

tangenziale distante circa 6 km.

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





Vista da Piazza Castello



Vista da Piazza Castello



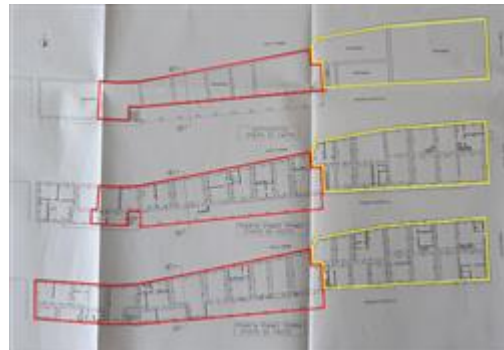
Vista da Piazza Castello



Vista da Via Enrico Fermi



Vista su Via XXV Aprile



Planimetria dei due corpi

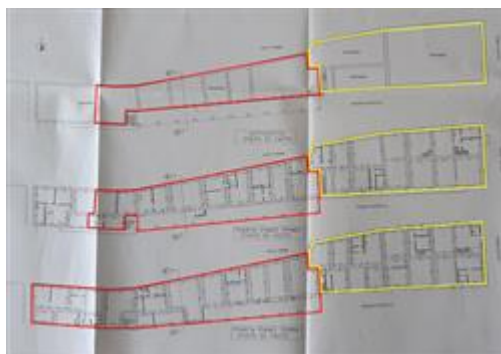
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>





Parte restante corpo "A" contornato di rosso - Parte crollata corpo "B" contornata in giallo

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Come già più volte riportato ed evidenziato nella presente relazione, il complesso immobiliare oggetto d'esecuzione oggi si presenta in uno stato di fatto modificato rispetto a quello originale, in quanto una porzione dello stesso è attualmente crollata. Essendo la restante transennata in quanto inagibile per la possibilità di nuovi crolli e non essendo stato possibile accedere all'interno per la normale verifica delle metrature con il successivo rilievo fotografico, si procederà alla stima commerciale basandoci sulla visione esterna del compendio immobiliare, attraverso la verifica delle singole composizioni per unità riportate sulle schede catastali e alle metrature catastali riportate singolarmente per Subalterno nell'Atto di Compravendita del 16 luglio 2018 confrontandole con le planimetrie presenti nella documentazione ricevuta dagli uffici tecnici del Comune. **Non avendo potuto eseguire il rilievo planimetrico, le misure utilizzate ai fini della valutazione del compendio si intendono del tutto indicative e soggette a possibili variazioni, sia esse in maggiorazione sia in diminuzione.** Anche se la valutazione verrà eseguita per singole unità, è del tutto impensabile la singola vendita degli stessi, proprio in virtù delle pessime condizioni che rendono l'intero compendio immobiliare inagibile, la cui ristrutturazione non potrà avvenire singolarmente per unità, ma esclusivamente con un intervento che interessi l'intero complesso. Per quanto riguarda invece la parte crollata, si terrà conto di quanto evidenziato nella email ricevuta dal Vicesindaco in data 12 agosto 2024, nella cui si cita: ***"Allo stato attuale, l'area abbattuta del comparto nord di Piazza Castello, è di proprietà della Muschio Allegro. La previsione del nuovo PGT adottato e approvato prevede che quest'area venga declassata a Standard e quindi in futuro, possibile "uso pubblico" (parcheggio auto). Ciò però non toglie il diritto di proprietà della odierna società. E' ovvio che il valore dell'area si riduce alla quota di 31.42 al mq."*** Pertanto, la destinazione del suolo su cui insisteva la parte dell'edificio, non sarà più ad uso residenziale in quanto la previsione del nuovo PGT adottato e approvato prevede che quell'aria venga declassata a Standard. Per quanto sopra e con particolare riferimento all'impossibilità di vendita per singole unità, la valutazione del compendio verrà eseguita a corpo, verificando altresì eventuali immobili simili nella zone limitrofe e tutto quanto può influire positivamente o negativamente sul valore del bene. **Sarà comunque carico del potenziale aggiudicatario valutare con estrema attenzione quanto in essere al fine della partecipazione all'asta giudiziaria, assumendosi sin d'ora l'onere di eventuali costi non stimati nella presente relazione.**

### CONSISTENZE INDICATIVE AI FINI VALUTATIVI:



- **Consistenza immobili rimasti edificati circa mq. 810,00 x €.** 350,00 mq (coeff. 100%) = €. **283.500,00**
- **Consistenza immobili crollati circa mq. 870,00**
- **Consistenza area a porticato al P.T e balconata al P.1 circa mq.185,00 x €.** 350,00 mq. (coeff. 15%) = €. **9.712,50**
- **Consistenza sottotetto ancora presente circa mq. 410,00 x €.** 350,00 mq. (coeff. 25%) €. **35.875,00**
- **Consistenza area a Standard a seguito del crollo parziale circa mq. 440,00 x €.** 31,42 (coeff. 100%) = €. **13.824,80**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **342.912,30**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 342.912,30**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 342.912,30**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	rustico	0,00	0,00	342.912,30	342.912,30
				<b>342.912,30 €</b>	<b>342.912,30 €</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: **€. 342.912,30**

### 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: **€. 342.912,30**



data 17/08/2024

il tecnico incaricato  
Arch. MANCUSO ANNA MARIA

