

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 610/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a SOLARO Via Sant' Ambrogio 7, della superficie commerciale di **50,00** mq per la quota di 1000/1000 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO *** valore nuda proprietà 70%) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO *** nato nel 1947 (valore usufrutto 30%)

In contesto condominiale anni '60, bilocale più servizi posta al piano secondo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di m 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 11 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 177,66 Euro, indirizzo catastale: Via Sant'Anna scala B, piano: 2 - S1
Coerenze: Appartamento: a nord scala comune, ad est appartamento altra proprietà, a sud strada per Limbiate, ad ovest cortile condominiale. Cantina: a nord cantina altra proprietà (n°16), a est intercapedine comune, a sud con cantina altra proprietà (n° 14), a ovest corridoio comune

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

A.1 cantina, composto da un unico vano ripostiglio.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	50,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,88 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 41.303,54
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 41.000,00
Data di conclusione della relazione:	23/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta locato a *** DATO OSCURATO *** (ed utilizzato da *** DATO OSCURATO *** e parenti) con contratto di affitto del tipo 4+4, stipulato il 01/10/2021, con scadenza al 30/09/2029, registrato il 13/10/2021 a Saronno ai nn. 003276 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento), con l'importo dichiarato di € 4.200 €/anno.

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 **giudiziale**, stipulata il 27/07/2018 a firma di Tribunale di Brescia ai nn. 10837 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Brescia.

Importo ipoteca: €145.961,00.

Importo capitale: € 132.635,92

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 04/12/2024 a firma di Unep Tribunale di Monza ai nn. 11098 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:	€. 855,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 290,00
Millesimi condominiali:	27,22

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 di nuda proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 03/09/1999), con atto stipulato il 03/09/1999 a firma di Notaio Gervasi Salvatore Maria ai nn. 187806 di repertorio, trascritto il 30/09/1999 a Milano2 ai nn. 61989

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di costruzione N. **59/63**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di fabbricato civile uso abitazione, rilasciata il 16/04/1963, agibilità del 03/02/1965

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C n. 5 del 30/01/2025 e n. 6 del 04/02/2025, l'immobile ricade in zona R1 - Tessuto residenziale a bassa o medio-bassa densità [art. 25]. Norme tecniche di attuazione ed indici:

- IT: 0,60 mq/mq
- Altezza del Fronte: max 14,50 m;
- IC max: 40%
- IPT minimo: 30%

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le tavole di progetto allegate alla licenza edilizia n. 144/1963, al netto di lievi scostamenti delle partizioni interne ritenuti trascurabili, emerge una rilevante difformità: la loggia prevista come affaccio esterno del cucinino risulta inglobata nella superficie abitativa dell'alloggio.

L'incremento di S.L.P. (superficie lorda di pavimento), pur limitato essendo inferiore a 2 mq, non può rientrare nelle cosiddette tolleranze di cantiere (art. 34-bis del D.P.R. 380/2001), poiché trasforma uno spazio originariamente non abitabile in superficie residenziale, e non deriva da un mero errore esecutivo.

L'eventuale sanabilità dell'abuso andrebbe vagliata nell'ambito di un accertamento di conformità (artt. 36 o 36-bis del D.P.R. 380/2001, a seconda dei casi). Tuttavia, in entrambe le ipotesi occorrerebbe verificare la conformità urbanistico-edilizia dell'intera palazzina, coinvolgendo il condominio, circostanza difficilmente praticabile. Oltre tutto, l'eventuale volumetria residua sarebbe di proprietà comune dei condomini e non del singolo, rendendo la regolarizzazione non perseguibile se non nell'ambito di un'improbabile sanatoria condominiale.

Fatto salvo che non venga istituito un nuovo condono edilizio, attualmente l'unica soluzione realisticamente perseguibile consiste nel ripristino dello stato di progetto, con una spesa stimata di circa 4.000 €, che si decurta dal valore del bene nella quota del 70% spettante alla nuda proprietà. Inoltre, occorre tener conto anche della perdita di valore commerciale del bene, in conseguenza del fatto che i predetti 2 mq torneranno a costituire una pertinenza esterna (indicizzata al 30%) anziché superficie abitativa. Stimando un valore unitario del bene pari a circa 1.250 €/mq, in calce al procedimento di stima si contempla una decurtazione di: $-1.250 \times 2 \times 0,7 = -1.750 \text{ €}$.

Infine si segnala che l'angolo cottura è stato spostato nel soggiorno e l'originario cucinino trasformato in una camera aggiuntiva. Con soli 6,6 mq netti, che diverrebbero meno di 5 con il ripristino della loggia, tale ambiente non può essere considerato abitabile. Qualora non tornasse ad essere un cucinino, potrà essere utilizzato solo come vano accessorio senza permanenza continuativa

di persone (ad esempio come stenditoio, stireria o ripostiglio).

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

Costi di regolarizzazione:

- Ripristino della loggia come da progetto (pro quota del 70% dei costi edili): €2.800,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'odierna scheda rappresenta la loggia come da progetto; tuttavia, al paragrafo precedente, si è consigliato il ripristino di quanto autorizzato, intervento che riporterà lo stato dei luoghi alla situazione raffigurata nella planimetria catastale.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile col ripristino della situazione di progetto** (si rimanda al paragrafo 8.1).

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SOLARO VIA SANT' AMBROGIO 7

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SOLARO Via Sant' Ambrogio 7, della superficie commerciale di **50,00** mq per la quota di 1000/1000 di nuda proprietà (***** DATO OSCURATO ***** valore nuda proprietà 70%) a favore dell'usufruttuario ***** DATO OSCURATO ***** nato nel 1947 (valore usufrutto 30%)

In contesto condominiale anni '60, bilocale più servizi posta al piano secondo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di m 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 11 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 177,66 Euro, indirizzo catastale: Via Sant'Anna scala B, piano: 2 - S1
Coerenze: Appartamento: a nord scala comune, ad est appartamento altra proprietà, a sud strada per Limbiate, ad ovest cortile condominiale. Cantina: a nord cantina altra proprietà (n°16), a est intercapedine comune, a sud con cantina altra proprietà (n° 14), a ovest corridoio comune

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.



Vista d'insieme del condominio



Vista interna dell'appartamento



individuazione dell'appartamento



particolare delle scale



particolare del portico del condominio

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Saronno, Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea



contesto



contesto 1

SERVIZI

asilo nido	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Malpensa 34 km, Linate 25 km, Orio al Serio 50 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante A4 12 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante stazione Ceriano Laghetto Solaro 2 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante superstrada Milano Meda 7 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In contesto condominiale anni '60, bilocale più servizi posta al piano secondo. All'atto del sopralluogo l'immobile si presentava in mediocre stato di manutenzione. Prima dell'utilizzo si consiglia di far verificare gli impianti da parte di personale specializzato.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in alluminio . il serramento del bagno è in condizioni	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	----------	---------------------

molto scarse

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

mediocre 

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni , il rivestimento è realizzato in intonaco

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

mediocre 

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in acciaio e vetro

mediocre 

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in plastica

scarso 

scaie: interna con rivestimento in scalini in graniglia di cemento prefabbricata

nella media 

Degli Impianti:

citofonico: audio

mediocre 

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

al di sotto della media 

gas: con tubazioni a vista con alimentazione a metano conformità: da verificare

mediocre 

idrico: sottotraccia con alimentazione in acquedotto conformità: da verificare

mediocre 

termico: i diffusori sono in radiatori in alluminio conformità: da verificare

mediocre 

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 (16,9 mq netti)	19,00	x	100 %	=	19,00
Disimpegno (3,6 mq netti)	4,10	x	100 %	=	4,10
Ex cucinino usato come camera (6,6 mq netti)	7,60	x	100 %	=	7,60
Camera (12,2 mq netti)	14,80	x	100 %	=	14,80
Bagno (3,2 mq netti)	4,10	x	100 %	=	4,10
arrotondamento	0,40	x	100 %	=	0,40
Totale:	50,00				50,00

ACCESSORI:

cantina, composto da un unico vano ripostiglio.

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

Vano cantina (6,3 mq netti)	7,50	x	25 %	=	1,88
Totale:	7,50				1,88

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Indirizzo: via Sant'Anna n°11

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.642,86 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 103.500,00 pari a 1.478,57 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Indirizzo: via Bernini n°23

Superfici principali e secondarie: 63

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 129.000,00 pari a 2.047,62 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 116.100,00 pari a 1.842,86 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Indirizzo: via Roma n°27

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 110.000,00 pari a 1.833,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 99.000,00 pari a 1.650,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

È stata condotta una ricerca delle attuali offerte di vendita relative a piccoli appartamenti ubicati in palazzine vetuste situate entro un raggio di 2 km dal bene in oggetto. Ai prezzi richiesti nei tre annunci reperiti si applica uno sconto di trattativa del 10%. I comparativi vengono quindi equiparati al bene oggetto di stima sulla base dei seguenti caratteri marginali:

- **CONSISTENZA:** utilizzando il prezzo unitario minore si ragguagliano le differenti superfici;

- **CONTESTO URBANO:** il comparativo 3 è ubicato in una zona più centrale di Solaro; sulla base dei valori medi pubblicati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) si determina un plusvalore attribuibile a tale collocazione pari al 5%;
- **BOX INCLUSO NEL PREZZO:** il comparativo 2 viene ceduto con un box di 13 mq; dalla media dei prezzi richiesti nella zona (si vedano le stime dei lotti 2, 4 e 5) si determina un valore marginale dell'autorimessa pari a circa 900 €/mq;
- **STATO MANUTENTIVO:** si stima che la completa ristrutturazione di un appartamento di 50 mq comporti una spesa di circa 40.000 €. Introducendo una valutazione qualitativa da "mediocre" (4 stelle) ad "ottimo" (9 stelle), si considera un aggiustamento marginale del valore pari a ±8.000 € per ogni passaggio di classe.

Sulla base di tali correzioni si ottengono i seguenti valori:

- Comparativo 1: 60.708,29 €
- Comparativo 2: 63.958,29 €
- Comparativo 3: 74.044,00 €

La discrepanza tra i risultati risulterebbe elevata se non si considerasse il diverso piano di ubicazione e la presenza o meno dell'ascensore: infatti il comparativo 1 è situato al 3° piano senza ascensore; il comparativo 2 al 2° piano senza ascensore; invece il comparativo 3 è invece in parte di un condominio dotato di ascensore. Si stima pertanto il valore marginale derivante dalla mancanza di tale servizio pari a $(60.708,29 - 74.044,00) / (3 - 0) = -4.445$ €/piano.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	103.500,00	116.100,00	99.000,00
Consistenza	51,88	70,00	63,00	60,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.642,86	2.047,62	1.833,33
Contesto urbano	6,00	6,00	6,00	7,00
Box incluso nel prezzo	0,00	0,00	13,00	0,00
Stato manutentivo	4,00	6,00	7,00	5,00
Numero di piani senza ascensore	2,00	3,00	2,00	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	1.478,57	1.478,57	1.478,57
Contesto urbano	5 %	5.175,00	5.805,00	4.950,00
Box incluso nel prezzo		900,00	900,00	900,00
Stato manutentivo		8.000,00	8.000,00	8.000,00

Numero di piani senza ascensore	-4.445,00	-4.445,00	-4.445,00
---------------------------------	-----------	-----------	-----------

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	103.500,00	116.100,00	99.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-26.791,71	-16.441,71	-12.006,00
Contesto urbano	0,00	0,00	-4.950,00
Box incluso nel prezzo	0,00	-11.700,00	0,00
Stato manutentivo	-16.000,00	-24.000,00	-8.000,00
Numero di piani senza ascensore	4.445,00	0,00	-8.890,00
Prezzo corretto	65.153,29	63.958,29	65.154,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti):			64.755,19
Divergenza:	1,84%	<	10%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	50,00	x	1.248,17	=	62.408,50
Valore superficie accessori:	1,88	x	1.248,17	=	2.346,56
					64.755,06

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Perdita di superficie abitabile per ripristino della loggia	-1.750,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 63.005,06
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 44.103,54

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. 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 Solaro, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: annunci immobiliari editi su portali web dedicati

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	50,00	1,88	63.005,06	44.103,54
				63.005,06 €	44.103,54 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 41.303,54**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 303,54**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 41.000,00**