



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 233/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Patrizia Fantin

CUSTODE:

Lucia Uberti

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/08/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**RENATO LO FORTE**

CF:LFRRNT53B16L583O

con studio in MONZA (MB) VIA BORGAZZI, 9

telefono: 039389951

fax: 039389951

email: geomloforterenato@virgilio.it

PEC: renato.lo.forte@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 233/2024

# LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a VEDUGGIO CON COLZANO Via Cascina Tremolada 33, della superficie commerciale di **46,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Immobile sito in antica cascina rurale; in pessimo stato di conservazione, l'unità si compone di due locali più bagno. Si precisa che non è stato possibile accedere al locale bagno e camera in quanto l'accesso agli stessi risultava occluso da tamponamento. NOTA: Si segnala che la cascina è stata oggetto di incendi avvenuti negli anni 2009 e 2010, che hanno causato anche il parziale crollo dei parti della stessa (lato interno porticato opposto all'unità immobiliare oggetto della procedura). I tamponamenti sono stati realizzati a seguito degli incendi di cui in precedenza. Nei locali occlusi sono presenti i calcinacci della soletta che risulta crollata (almeno in parte) ed i residui dell'incendio; stante quanto si è potuto rilevare si deve ritenere che tali locali siano inagibili, ancorché allo scrivente non risulta che gli uffici competenti (sia l'ufficio tecnico comunale che il comando provinciale dei vigili del fuoco) abbiano emesso ordinanze di inagibilità gravante sul complesso immobiliare e/o sull'unità oggetto della procedura.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 18 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita 135,57 Euro, indirizzo catastale: Cascina Tremolada, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>46,00 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>€. 1.784,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 1.784,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>06/08/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile risulta abbandonato, l'accesso è avvenuto con il Custode. Si rileva che nel primo sopralluogo non è stato possibile visionare tutti i locali dell'immobile in quanto gli stessi risultavano chiusi da una muratura realizzata conseguentemente ad incendi avvenuti negli anni 2009 e 2010, che hanno causato anche il parziale crollo della parte della cascina (lato interno porticato opposto all'unità immobiliare). Nel secondo sopralluogo è stato possibile visionare mediante foro praticato nella muratura, e immagini fotografiche che nei locali occlusi sono presenti i calcinacci della soletta che risulta crollata (almeno in parte) ed i residui dell'incendio; stante quanto si è potuto rilevare si deve ritenere che tali locali siano inagibili, ancorché allo scrivente non risulta che gli uffici competenti (sia l'ufficio tecnico comunale che il comando provinciale dei vigili del fuoco) abbiano emesso ordinanze di inagibilità gravante sul complesso immobiliare e/o sull'unità oggetto della procedura.

#### **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, stipulata il 16/06/2003 a firma di Notaio Guido Malusa ai nn. 68818 di repertorio, iscritta il 01/07/2003 a Milano 2 ai nn. 20121, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 60.000,00

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 23/04/2024 a firma di Unep Trib. Monza ai nn. 3574 di repertorio, trascritta il 16/05/2024 a Milano 2 ai nn. 45704, 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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

Ulteriori avvertenze:

NOTA: Si segnala che la cascina è stata oggetto di incendi avvenuti negli anni 2009 e 2010, che hanno causato anche il parziale crollo dei parti della stessa (lato interno porticato opposto all'unità immobiliare oggetto della procedura). Nei locali occlusi sono presenti i calcinacci della soletta che risulta crollata (almeno in parte) ed i residui dell'incendio; stante quanto si è potuto rilevare si deve ritenere che tali locali siano inagibili, ancorché allo scrivente non risulta che gli uffici competenti (sia l'ufficio tecnico comunale che il comando provinciale dei vigili del fuoco) abbiano emesso ordinanze di inagibilità gravante sul complesso immobiliare e/o sull'unità oggetto della procedura .

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con atto stipulato il 19/06/2003 a firma di notaio Guido Maluso ai nn. 68817 di repertorio, trascritto il 01/07/2003 a Milano 2 ai nn. 99161/59925

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

Ci si riserva di modificare e/o integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di ulteriori pratiche edilizia che non è stato possibile visionare.

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

Concessione edilizia N. **37/95**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di adeguamento igienico sanitario

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati formulati sulla base della documentazione resa disponibile allo scrivente dagli uffici interpellati; tali valutazioni non possono essere ritenute definitive fino all'ottenimento del titolo abilitativo rilasciato dai preposti uffici ed ottenibile solo dietro formale presentazione della richiesta. Si precisa che le difformità segnalate per poter essere sanate e non rimosse dovranno rispondere ad una doppia conformità e quindi essere rispondenti alle normative ed ai regolamenti vigenti all'epoca della loro esecuzione ed a quelle vigenti in materia al momento dell'istanza.

NOTA: Si segnala che la cascina è stata oggetto di incendi avvenuti negli anni 2009 e 2010, che hanno causato anche il parziale crollo dei parti della stessa (lato interno porticato opposto all'unità immobiliare oggetto della procedura). Nei locali occlusi sono presenti i calcinacci della soletta che risulta crollata (almeno in parte) ed i residui dell'incendio; stante quanto si è potuto rilevare si deve ritenere che tali locali siano inagibili, ancorché allo

scrivente non risulta che gli uffici competenti (sia l'ufficio tecnico comunale che il comando provinciale dei vigili del fuoco) abbiano emesso ordinanze di inagibilità gravante sul complesso immobiliare e/o sull'unità oggetto della procedura .

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si è rilevata la chiusura di una porta che da accesso al locale bagno e camera indicati sulla planimetria catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione muratura e verifica stato esistente

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri tecnici: €1.500,00
- oneri e sanzioni amministrative (si indica il minimo applicabile): €516,00

E' necessario procedere alla demolizione della muratura per la verifica della conformità dell'intera unità

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VEDUGGIO CON COLZANO VIA CASCINA TREMOLADA 33

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a VEDUGGIO CON COLZANO Via Cascina Tremolada 33, della superficie commerciale di **46,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Immobile sito in antica cascina rurale; in pessimo stato di conservazione, l'unità si compone di due locali più bagno. Si precisa che non è stato possibile accedere al locale bagno e camera in quanto l'accesso agli stessi risultava occluso da tamponamento. **NOTA:** Si segnala che la cascina è stata oggetto di incendi avvenuti negli anni 2009 e 2010, che hanno causato anche il parziale crollo dei parti della stessa (lato interno porticato opposto all'unità immobiliare oggetto della procedura). I tamponamenti sono stati realizzati a seguito degli incendi di cui in precedenza. Nei locali occlusi sono presenti i calcinacci della soletta che risulta crollata (almeno in parte) ed i residui dell'incendio; stante quanto si è potuto rilevare si deve ritenere che tali locali siano inagibili, ancorché allo scrivente non risulta che gli uffici competenti (sia l'ufficio tecnico comunale che il comando provinciale dei vigili del fuoco) abbiano emesso ordinanze di inagibilità gravante sul complesso immobiliare e/o sull'unità oggetto della procedura.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 18 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita 135,57 Euro, indirizzo catastale: Cascina Tremolada, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area mista. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione:

pessimo 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locali in totale degrado abbandonato. I tamponamenti sono stati realizzati a seguito degli incendi di cui in precedenza.

**NOTA:** Si segnala che la cascina è stata oggetto di incendi avvenuti negli anni 2009 e 2010, che hanno causato anche il parziale crollo dei parti della stessa (lato interno porticato opposto all'unità immobiliare oggetto della procedura). Nei locali occlusi sono presenti i calcinacci della soletta che risulta crollata (almeno in parte) ed i residui dell'incendio; stante quanto si è potuto rilevare si deve ritenere che tali locali siano inagibili, ancorché allo scrivente non risulta che gli uffici competenti (sia l'ufficio tecnico comunale che il comando provinciale dei vigili del fuoco) abbiano emesso ordinanze di inagibilità gravante sul complesso immobiliare e/o sull'unità oggetto della procedura.

#### CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	46,00	x	100 %	=	46,00
<b>Totale:</b>	<b>46,00</b>				<b>46,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione avviene dopo aver effettuato l'analisi del mercato degli immobili della zona sulla base delle fonti emerografiche e degli annunci immobiliari e dopo aver effettuato il sopralluogo in loco al fine di verificare visivamente lo stato di conservativo dell'unità immobiliare. Si desume quindi il prezzo medio, considerando altresì le opportune riduzioni al fine di tenere conto nello stesso prezzo medio degli eventuali interventi di ristrutturazione e/o adeguamento ipotizzabili anche se non specificati altrove e separatamente. Si precisa che la superficie commerciale indicata è stata determinata attraverso la consultazione delle planimetrie disponibili e le verifiche a campione eseguite sul posto; la determinazione della superficie esposta deve considerarsi strumentale alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare che, pur essendo, come consuetudine, ottenuto dal prodotto tra una superficie lorda commerciale e un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta espresso, un valore "a corpo".

NOTA BENE: L'immobile si trova in totale stato di degrado. Si segnala che la cascina è stata oggetto di incendi avvenuti negli anni 2009 e 2010, che hanno causato anche il parziale crollo dei parti della stessa (lato interno porticato opposto all'unità immobiliare oggetto della procedura). I tamponamenti sono stati realizzati a seguito degli incendi di cui in precedenza. Per tale ragione non è stato possibile visionare i locali bagno e camera.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 46,00 x 300,00 = **13.800,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione per inagibilità locali oggetto di incendio	-10.000,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.800,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.800,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Nella valutazione è stato adottato un procedimento estimativo sintetico di comparazione diretta del bene con altri beni analoghi della zona. I dati di comparazione sono stati desunti da fonti emerografiche (tra cui la Banca dati dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate), nonché da un'analisi delle offerte commerciali di beni simili presenti nella zona e aree limitrofe, tenendo conto degli andamenti di mercato per lo specifico segmento. Gli elementi principali considerati per determinare il valore unitario includono tra gli altri: l'ubicazione del bene con riferimento al contesto territoriale ed ai collegamenti viabilistici presenti, lo stato di conservazione, la tipologia dei materiali impiegati e le finiture adottate, le condizioni degli impianti, la presenza di eventuali servitù nonché la regolarità urbanistica ed edilizia (qualora accertabile).

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di Veduggio con Colzano, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	46,00	0,00	3.800,00	3.800,00
				<b>3.800,00 €</b>	<b>3.800,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.016,00**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.784,00**

**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**  
Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**  
**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.784,00**

data 06/08/2025

il tecnico incaricato  
RENATO LO FORTE