



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

94/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa CALIARI GIULIA

CUSTODE:

Dott. D'AMICO PASQUALE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/02/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Gerardo Di Benedetto

CF:DBNGRD75D06B729A

con studio in CARATE BRIANZA (MB) Via Fabio Filzi, 26

telefono: 0362805458

email: dibenedetto.g@libero.it

PEC: gerardo.dibenedetto@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 94/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento cielo-terra (piani T, 1), **oltre a box/ripostiglio**, a MONZA, via GEROLAMO BORGAZZI, n. 105, quartiere San Rocco, della superficie lorda di pavimento (si intende comprensiva della muratura interna ed esterna ad esclusione del balcone, del locale lavanderia da ripristinare come ballatoio, del box) di circa 100,00 mq, per la quota di:

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

Unità immobiliare con sviluppo su 2 piani fuoriterza (T,1) comunicanti mediante scala interna, costituita da tre locali, cucina e un servizio igienico*, oltre ad un balcone ed un box/ripostiglio.

Altezza netta di interpiano pari a ca 3,0 m per ciascun livello.

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra. NON vi sono porzioni interrato. Immobile costruito nel 1908, ristrutturato tra il 1986 ed il 1989.

**NOTA: è escluso dalla descrizione un secondo servizio igienico/lavanderia ricavato dalla chiusura impropria di una porzione di ballatoio per il quale si prevede la rimessa in pristino.*

Identificazione catastale:

- appartamento: foglio **111**, particella **83**, sub. **4** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 511,29 Euro.

Indirizzo catastale: MONZA, via GEROLAMO BORGAZZI, n. 105 , piano: T-1.

Ditta intestata: *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***

Coerenze dell'appartamento su 2 livelli in un sol corpo: Nord-Est: proprietà di terzi di cui al mapp. 81; Sud-Est: proprietà di terzi di cui al mapp. 84; Sud-Ovest: proprietà di terzi di cui al mapp. 86 e cortile comune di cui al mapp. 82; Nord-Ovest: cortile comune di cui al mapp. 82. Salvo errori e come meglio in fatto.

A.1

Box/ripostiglio, composta da unico vano, le cui dimensioni e conformazione non sono compatibili col ricovero di autovetture se non di modesta grandezza. Altezza interna ca 2,70 m.

- Superficie lorda: ca 8 mq.
- Superficie commerciale: ca 2 mq.

NOTE:

La superficie commerciale del box/ripostiglio è già stata computata insieme all'alloggio. NON viene pertanto evidenziato a parte il valore di mercato dell'accessorio.

Descrizione sommaria:

- pareti in laterizio intonacato parzialmente rivestite con piastrelle.
- portone di ingresso: battente, a 2 ante, in ferro;

- pavimento: battuto di cemento;
- solaio: in laterizio intonacato;
- impianto elettrico: sottotraccia (da verificare).

Identificazione catastale:

- **box:** foglio **111**, particella **83**, sub. **3** (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 8, classe 3, consistenza 8 mq, rendita 44,62 Euro,

Indirizzo catastale: VIA GEROLAMO BORGAZZI, n. 105 MONZA, piano: T.

Corenze e confini del box: Nord-Est: proprietà di terzi di cui al mapp. 81; Sud-Est e Sud-Ovest: appartamento di cui al sub 4 di proprietà stessa ditta; Nord-Ovest: cortile comune di cui al mapp 82. Salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	103,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 70.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 70.000,00
Data di conclusione della relazione:	11/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (05/11/2025) l'immobile risultava occupato dai debitori.

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:

Tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive, anche non apparenti, relative all'unità in questione, risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso, anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

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

PROCEDURA:*4.2.1. Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria attiva**, stipulata il 21/02/2019, a firma di Notaio Cimmino Antonio, ai nn. 120867/29263 di repertorio, iscritta il 21/03/2019 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 35519/6193, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 198.000,00.

Importo capitale: € 132.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

- **Pignoramento**, trascritto il 07/04/2025 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 47160/32658, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario n. 1974/1202 del 08/03/2025 - Tribunale di Monza.
- **Pignoramento**, trascritto il 15/04/2025 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 52161/36102, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario n. 1747 del 08/03/2025 - Tribunale di Monza.

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 2.100,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 10.471,78
Millesimi condominiali:	70,79

Ulteriori avvertenze:

CONDOMINIO BORGAZZI 105

SPESE CONDOMINIO

- spese ordinarie annue di gestione dell'immobile preventivo 2025: € 2.112,23
- spese ordinarie insolte:
 - gestione 2024: € 6.390,62 (di cui € 4.414,49 di spese personali)
 - gestione 2025: € 2.112,23
 - conguagli anni precedenti: € 1.352,73
- spese straordinarie insolte (opere verbale assembeare 13/02/2025): € 616,20.

Lo stato delle spese condominiali sarà da aggiornare al momento dell'aggiudicazione. VERIFICARE CON L'AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO LO STATO DELLE SPESE INSOLTE AL MOMENTO DELL'AGGIUDICAZIONE.

MILLESIMI

- appartamento+box: 70,79/1000,000

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***

proprietari (dal 21/02/2019 ad oggi), per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà in comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita stipulato il 21/02/2019, a firma di Notaio Cimmino Antonio, ai nn. 120866/29262 di repertorio, trascritto il 21/03/2019 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 35518/23319.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***

proprietari (da ante ventennio fino al 21/02/2019), per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà in comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita stipulato il 15/11/1989 a firma di Notaio Rodino Giulio ai nn. 89743 di repertorio, trascritto il 06/12/1989 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 97171/70016.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia **N. 286 del 28/11/1908 prot. 2240** e successiva integrazione del 08/02/1910 prot 2126 per costruzione di fabbricati ad uso abitazione e varianti.

Domande intestate a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 28/11/1908 con il n. 2240 di protocollo.

NOTA: I riferimenti sono indicativi in quanto la documentazione acquisita presso l'archivio storico del Comune di Monza appare parziale e risulta di difficile lettura; attesta, comunque, la realizzazione e l'autorizzazione dei corpi di fabbrica nei primi del '900.

Autorizzazione Edilizia **N. 71**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento copertura con modifica delle falde, presentata il 26/03/1986 con il n. 5154 Prot. Gen. di protocollo, rilasciata il 28/04/1986.

Protocollato all'Uff. tecnico in data 28/03/1986 al n. 2889.

Autorizzazione Edilizia **N. 332**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione di casa d'abitazione esistente mediante modifiche interne ai piani terra e primo; modifica scala interna; formazione autorimessa e relativo ingresso carraio.

Domanda presentata il 07/10/1986 con il n. 19030 Prot. Gen. di protocollo. Autorizzazione rilasciata il 18/11/1986 con il n. 332 di protocollo.

Protocollato all'Uff. tecnico in data 14/10/1986 al n. 12875.

Art 26 L. n. 47 del 28/02/1985 **N. 384**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione di casa d'abitazione esistente mediante modifiche distributive interne ai piani terra e

primo, presentata il 09/06/1989 con il n. 384 di protocollo.
Protocollato all'Uff. Gestione Urbanistica in data 12/06/1989.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

NOTA IMPORTANTE: Le informazioni sotto riportate sono da considerarsi parziali e con finalità meramente indicative e riferite al momento della stima. **Si rimanda alla consultazione integrale degli strumenti urbanistici vigenti al momento della vendita giudiziaria.**

PGT - piano di governo del territorio vigente:

Il Comune di Monza è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.8 del 06/02/2017 "Variante al PGT vigente (avvio di procedimento Del. G.C. n. 403/2012): controdeduzioni alle osservazioni e approvazione definitiva." ed entrato in vigore a seguito della pubblicazione dell'avviso sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 18 del 03/05/2017.

Il PGT approvato nel 2017 è stato successivamente variato e modificato con i seguenti provvedimenti:

- Variante parziale al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole conseguente all'approvazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni - 2018 (D.C.C. n.13/2018) in vigore dal 30/05/2018: gli elaborati modificati dall'approvazione della presente variante sono indicati con "var1"
- Variante parziale al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole conseguente all'approvazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni - 2019 (D.C.C. n.84/2019) in vigore dal 04/11/2020: gli elaborati modificati dall'approvazione della presente variante sono indicati con "var2"
- Diversa destinazione di tipologia di area a Servizi ai sensi dell'art.9, comma 15, L.R. n.12/2005" (D.C.C. n.62/2021) in vigore dal 06.09.2021: l'elaborato modificato dall'approvazione di questo atto è indicato con "modif_art.9"

La Variante al Piano di Governo del Territorio (PGT) finalizzata alla revisione della relativa normativa e degli atti conseguenti - comprendente l'Adeguamento della Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica al Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) -, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n.98 del 20/12/2021, è entrata in vigore il 02/02/2022 a seguito della pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 5 del 02/02/2022.

L'immobile ricade in zona: Aree residenziali di completamento: B2 - classe I

La zona B è regolamentata dall'**art. 17 delle NTA** (Norme Tecniche di Attuazione) del PdR (Piano delle Regole).

L'edificio è indicato come: **Edificio antico di valore testimoniale (Art. 15 del PdR)**

Parte dell'edificio ricade in Fasce di rispetto strade 1° e 2° livello (Art. 1 - PdR).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero edificio/comparto edilizio

Quanto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche non sottoposte alla visione di chi scrive in sede di accesso agli atti, siano esse migliorative o peggiorative della situazione di fatto.

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

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Potrebbero esservi difficoltà già nello stabilire quale sia lo stato legittimo dell'immobile poichè:

- la porzione di fabbricato oggetto di procedura è stata edificata tra il 1908 ed il 1910 con le originarie destinazioni di:
 - rimessa con soprastante locale cavalcante
 - stalla con soprastante fienile
- sull'unica tavola grafica allegata alla suddetta pratica edilizia **sono state annotate a matita le modifiche che hanno portato all'attuale consistenza**, conformazione, **destinazione d'uso**.
In particolare:
 - modifica destinazione d'uso in abitativo,
 - aggiunta balconcino al piano primo,
 - aggiunta volume attualmente utilizzato come lavanderia sul fronte nord-ovest,
 - incremento SLP conseguente all'aumento della dimensione longitudinale del fabbricato.

NOTA:

Le consistenze rilevate in loco:

- **rientrano nelle tolleranze ammesse dall'art 34 bis** se considerate rispetto a quelle risultanti **dalle correzioni a matita** apportate al progetto originario del 1908-1910;
- **NON rientrano nelle tolleranze ammesse dall'art 34 bis** se considerate rispetto alle quote del progetto originario .

Va, inoltre, precisato che:

- nel 1986 sono state presentate 2 Autorizzazioni Edilizie ex art 48 L. 457/78 (P.E.71 e P.E.332): la prima per la modifica della sagoma della copertura, la seconda per "sistemazione interna di casa di abitazione";
- nel 1989 è stato presentato (con Art 26 L. 47/85) un nuovo progetto di sistemazione interna dell'unità (P.E. 384/89) che rispecchia, al netto di alcune imprecisioni dimensionali, l'attuale distribuzione.

NOTE.

Lo stato di fatto delle suddette pratiche dà atto della presenza del box di cui, tuttavia, non è stata rintracciata la pratica edilizia originaria (ciò potrebbe essere anche dovuto ad una non ottimale efficienza del sistema di ricerca dei fascicoli edilizi).

*Si rileva la **NON corrispondenza delle dimensioni planimetriche** riportate in entrambi gli elaborati grafici allegati alle pratiche degli anni '80 (n.332 e n. 384) **sia rispetto alle dimensioni autorizzate con la pratica originaria dei primi del '900, sia rispetto alle correzioni apportate a matita** (queste ultime, peraltro, più in linea con quelle rilevate in loco).*

La reale consistenza dell'unità è inferiore a quella dichiarata nella pratica edilizia del 1989; nella poco probabile circostanza che venisse ammesso, dall'Amministrazione Comunale, quest'ultimo come stato legittimo, anziché quello derivante dalla pratica del 1908 e dalla scheda di impianto, la difformità relativa alla consistenza risponderebbe all'attuale definizione di tolleranza esecutiva in quanto l'unità è stata realizzata di dimensioni inferiori rispetto a quanto dichiarato nel 1989.

Da quanto sopra esposto emerge con evidenza come l'aspetto maggiormente critico e controverso, (poiché soggetto ad interpretazione della norma e, dunque, da accertare direttamente col Comune in base all'orientamento prevalente al momento della presentazione dell'istanza di regolarizzazione) **è quale versione del progetto possa essere assunta come stato legittimo (se quello della tavola originaria o quello delle correzioni a matita apportate sulla stessa).**

Sebbene interpellato sul punto, ad oggi NON vi è stato alcun pronunciamento da parte dell'ufficio tecnico.

Nell'ipotesi che l'orientamento del Comune NON ammetta né il cambio di destinazione d'uso,

nè le variazioni dimensionali come legittime (entrambe derivanti dalle modifiche apportate a matita sugli elaborati della suddetta pratica edilizia originaria), i costi di regolarizzazione sarebbero rilevanti, dovendo quantificare l'oblazione sugli oneri e sul contributo derivante dal costo di costruzione nonchè sulla fiscalizzazione della SLP in esubero, per un importo che si stima non inferiore a € 35.000,00 ma che potrebbe anche approssimarsi a € 50.000,00 nel caso la fiscalizzazione venisse applicata sull'incremento di SLP senza scorporare la quota ammessa in tolleranza.

Se, al contrario, fossero assunte come legittimi:

- **la destinazione residenziale,**
- **lo stato di progetto come da disegno originario (P.Edil. 1908-1910) con recepimento delle modifiche a matita (dimensioni e aggiunta del balconcino al piano primo),**
- **la distribuzione interna come autorizzata con le P.E. degli anni '80,**

le difformità relative all'unità sarebbero limitate a quelle di seguito elencate:

Relativamente alla consistenza/dimensioni:

- NON risulta regolarmente autorizzata la lavanderia ottenuta dalla parziale chiusura di un ballatoio, non indicata neppure nella scheda catastale del 1964, nè nella mappa (si prevede la rimessa in pristino del ballatoio);
- difformità nelle misure rilevate rispetto a quelle indicate nelle pratiche edilizie (peraltro manca la continuità tra le misure autorizzate nella pratica originaria e quelle riportate nelle pratiche degli anni '80). Le difformità dimensionali rilevate, se considerate rispetto alle Pratiche edilizie degli anni '80, rientrerebbero nelle tolleranze ammesse perchè realizzate in riduzione.
- è difforme la larghezza della scala interna che risulta più stretta rispetto a quanto dichiarato;

Relativamente ai prospetti:

- assenza di una apertura nel locale soggiorno, risultante nelle pratiche originarie e nella scheda di impianto ma non presente nell'ultimo art. 26 del 1989, nè in loco; ciò comporta il mancato soddisfacimento del relativo RAI (Rapporto Aero-Illuminate). Si impone pertanto il ripristino dell'apertura;
- assenza di una seconda apertura al piano terra, in cucina (tale difformità non incide sul rispetto dei Rai, potrebbe pertanto non essere imposto, dal Comune, il ripristino dello stato autorizzato);
- presenza di una tettoia non autorizzata sul fronte Nord-Ovest;
- difformità nell'altezza del fabbricato (incremento inferiore al 5%).

Relativamente al sottotetto:

- è difforme l'altezza interna del vano tecnico sottocopertura (accessibile unicamente con scala retrattile): in loco rilevate h imposta=60 cm; h colmo=150 cm; nella pratica n. 71/1986: h imposta=0 cm; h colmo=120 cm;
- è stato aperto un lucernario senza autorizzazioni.

Relativamente alle altezze:

- vi sono gradoni non dichiarati nell'ingresso e nel disimpegno del piano terra che sopraelevano la quota di pavimento dell'intero piano.
- il box ha altezza interna ridotta rispetto a quanto dichiarato nelle pratiche degli anni 80.

Si segnala, inoltre, la presenza di un camino aperto nel locale soggiorno, il cui uso NON è più ammesso in regione Lombardia.

Regolarizzazione:

Per regolarizzare le criticità edilizie su descritte occorrerà:

- presentare SCIA in sanatoria ai sensi del combinato degli artt. 34 bis- 34 ter e 36 bis del DPR 380/01, corredata di esame di impatto paesistico per modifiche ai prospetti e certificato di idoneità statica per le modifiche strutturali apportate all'immobile originario (formazione scala interna) e che, eventualmente, preveda il cambio di destinazione d'uso e la fiscalizzazione della SLP realizzata in esubero, qualora il Comune ritenga di non poter assumere come legittime le modifiche apportate a matita sulla tavola del 1908-1910;
- effettuare la rimessa in pristino di quanto non sanabile (in particolar modo la demolizione del locale lavanderia e la realizzazione dell'apertura mancante nel locale soggiorno);
- presentare nuova segnalazione certificata di agibilità (obbligatoria dopo interventi che influiscono sulle condizioni di igiene e sicurezza).

Costi di regolarizzazione:

Come già evidenziato i costi di regolarizzazione possono variare significativamente in base al posizionamento del Comune rispetto a ciò che può essere assunto come stato legittimo. Purtroppo tale posizionamento non viene anticipato dall'ufficio tecnico in assenza della completa istruttoria della sanatoria.

Nell'impossibilità di determinare in modo analitico e definitivo i costi di regolarizzazione, ne è stata effettuata una stima sommaria.

Questi potrebbero variare da ca € 10.000,00 (nella più ottimistica e poco probabile eventualità che siano ammesse dal Comune tutte le condizioni più favorevoli per la definizione dello stato legittimo, ovvero le correzioni a matita sulla tavola dei primi del 1900) a ca € 50.000,00 (nella più pessimistica delle eventualità).

Si è ritenuto opportuno, in fase di valutazione applicare l'abbattimento prudenziale che tenesse conto del peggiore degli scenari e della scarsa appetibilità del bene sino a definizione delle modalità di regolarizzazione.

Detto abbattimento è stato quantificato forfettariamente nella misura del 45% rispetto al valore risultante dalle indagini di mercato della zona, per immobili da ristrutturare.

Il valore unitario espresso al par 9. tiene già conto di tale abbattimento.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità catastali:

- La mappa catastale NON corrisponde pienamente allo stato dei luoghi nè alla nuova sagoma che l'edificio avrà una volta eliminato il volume della lavanderia. Dopo la rimessa in pristino occorrerà apportare una variazione al tipo mappale con procedura PREGEO.
- Vanno eseguite opere di ripristino per regolarizzare situazioni non sanabili (in particolare va demolita la lavanderia ottenuta mediante chiusura di parte del ballatoio e va ripristinata l'apertura del soggiorno). Una volta regolarizzata l'unità sotto il profilo urbanistico-edilizio andrà aggiornata la planimetria catastale con procedura DOCFA.

L'immobile risulta NON CONFORME ma regolarizzabile sotto il profilo catastale.

Stima dei costi di regolarizzazione catastale:

- i COSTI TECNICI necessari alla regolarizzazione CATASTALE si stimano indicativamente pari a € 2.000,00.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Si rimanda alle difformità urbanistico/edilizie già descritte al par. 8.1)

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Il valore assegnato all'immobile tiene conto che gli impianti vanno tutti revisionati da parte di personale qualificato, eventualmente adeguati e certificati.

BENI IN MONZA VIA GEROLAMO BORGAZZI 105, QUARTIERE SAN ROCCO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento cielo-terra (piani T, 1), **oltre a box/ripostiglio**, a MONZA, via GEROLAMO BORGAZZI, n. 105, quartiere San Rocco, della superficie lorda di pavimento (si intende comprensiva della muratura interna ed esterna ad esclusione del balcone, del locale lavanderia da ripristinare come ballatoio, del box) di circa 100,00 mq, per la quota di:

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

Unità immobiliare con sviluppo su 2 piani fuoriterza (T,1) comunicanti mediante scala interna, costituita da tre locali, cucina e un servizio igienico*, oltre ad un balcone ed un box/ripostiglio.

Altezza netta di interpiano pari a ca 3,0 m per ciascul livello.

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra. NON vi sono porzioni interrato. Immobile costruito nel 1908, ristrutturato tra il 1986 ed il 1989.

**NOTA: è escluso dalla descrizione un secondo servizio igienico/lavanderia ricavato dalla chiusura impropria di una porzione di ballatoio per il quale si prevede la rimessa in pristino.*

Identificazione catastale:

- appartamento: foglio **111**, particella **83**, sub. **4** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 511,29 Euro.

Indirizzo catastale: MONZA, via GEROLAMO BORGAZZI, n. 105 , piano: T-1.

Ditta intestata: *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***

Coerenze dell'appartamento su 2 livelli in un sol corpo: Nord-Est: proprietà di terzi di cui al mapp. 81; Sud-Est: proprietà di terzi di cui al mapp. 84; Sud-Ovest: proprietà di terzi di cui al mapp. 86 e cortile comune di cui al mapp. 82; Nord-Ovest: cortile comune di cui al mapp. 82. Salvo errori e come meglio in fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale, in un'area a destinazione mista residenziale/commerciale. Le zone limitrofe hanno anch'esse destinazione mista.

Importanti centri limitrofi: MILANO (distanza dal centro ca 15 Km).

Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento su due livelli ed annesso box/ripostiglio costituenti un corpo di fabbrica in corte, edificato nei primi anni del '900 e ristrutturato nella seconda metà degli anni '80.

Esternamente l'edificio si presenta in condizioni di manutenzione scarse. Rivestito con intonaco di cemento, copertura a 4 falde con struttura lignea e manto in tegole di laterizio.

Caratteristiche e finiture interne dell'unità immobiliare in questione: serramenti in legno con tapparelle in pvc, davanzali e soglie in serizzo - porte interne in legno ad apertura a battente, quella d'ingresso di tipo blindato - pavimentazione in ceramica (ad eccezione nel soggiorno tipo laminato) così come il rivestimento della cucina e dei bagni - pareti e plafoni intonacati al civile - impianto elettrico 220 V sottotraccia - impianto termico di tipo autonomo (generatore di calore posizionato esternamente), termosifoni in ghisa - impianto di condizionamento a pompa di calore attraverso elementi split. In copertura risulta installato un impianto fotovoltaico che, da indagini condotte tramite foto aeree estratte da "Google Earth", parrebbe essere stato installato indicativamente nel Marzo 2020. Nessuna informazione è stata rilasciata dal debitore e/o acquisita dallo scrivente in merito a tale impianto e alla relativa conformità e funzionamento.

Nel complesso le condizioni di manutenzione sono mediocri. Si segnalano in particolare alcuni fenomeni infiltrativi su entrambi i livelli (tra cui i più rilevanti a PT, in cucina ed al P1 nel disimpegno in corrispondenza della scala e nella lavanderia da ripristinare a ballatoio).

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
INGRESSO	6,20	x	100 %	=	6,20
CUCINA	7,70	x	100 %	=	7,70
SOGGIORNO	21,20	x	100 %	=	21,20
incidenza muri interni ed esterni	10,60	x	100 %	=	10,60
DISIMPEGNO e SCALA INTERNA	8,00	x	100 %	=	8,00
RIPOSTIGLIO	0,70	x	100 %	=	0,70
BAGNO PRINCIPALE	5,80	x	100 %	=	5,80
LAVANDERIA (non autorizzata - si prevede rimessa in pristino del ballatoio)	2,50	x	0 %	=	0,00
CAMERA DOPPIA	19,60	x	100 %	=	19,60
CAMERA SINGOLA	8,40	x	100 %	=	8,40
incidenza muri interni ed esterni PIANO 1°	12,00	x	100 %	=	12,00
balcone	4,10	x	30 %	=	1,23

arrotondamento	superficie	-0,51	x	100 %	=	-0,51
commerciale						
box/ripostiglio (SUP. LORDA)		8,30	x	25 %	=	2,08
Totale:		114,60				103,00

ACCESSORI:

Box/ripostiglio, composta da unico vano, le cui dimensioni e conformazione non sono compatibili col ricovero di autovetture se non di modesta grandezza. Altezza interna ca 2,70 m.

- Superficie lorda: ca 8 mq.
- Superficie commerciale: ca 2 mq.

NOTE:

La superficie commerciale del box/ripostiglio è già stata computata insieme all'alloggio. NON viene pertanto evidenziato a parte il valore di mercato dell'accessorio.

Descrizione sommaria:

- pareti in laterizio intonacato parzialmente rivestite con piastrelle.
- portone di ingresso: battente, a 2 ante, in ferro;
- pavimento: battuto di cemento;
- solaio: in laterizio intonacato;
- impianto elettrico: sottotraccia (da verificare).

Identificazione catastale:

- **box:** foglio **111**, particella **83**, sub. **3** (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 8, classe 3, consistenza 8 mq, rendita 44,62 Euro,

Indirizzo catastale: VIA GEROLAMO BORGAZZI, n. 105 MONZA, piano: T.

Corenze e confini del box: Nord-Est: proprietà di terzi di cui al mapp. 81; Sud-Est e Sud-Ovest: appartamento di cui al sub 4 di proprietà stessa ditta; Nord-Ovest: cortile comune di cui al mapp 82. Salvo errori e come meglio in fatto.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 21/10/2024

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 428/2022

Descrizione: appartamento di mq 54,00 al piano 2, soggiorno cucina con angolo cottura, bagno, camera e solaio.

Indirizzo: Via Borgazzi, 105 Monza, MB

Superfici principali e secondarie: 54

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 1.203,70 Euro/mq

Valore Ctu: 21.812,21 pari a: 403,93 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 22.000,00 pari a: 407,41 Euro/mq

Distanza: 6.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 04/04/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 722/2021

Descrizione: APPARTAMENTO di mq. 40, terzo piano, 2 locali, bagno e solaio. Occupato da terzi con titolo opponibile.

Indirizzo: Via Gerolamo Borgazzi , 105 Monza, MB

Superfici principali e secondarie: 40

Superfici accessorie:

Prezzo: 48.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

Valore Ctu: 26.919,20 pari a: 672,98 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 22.800,00 pari a: 570,00 Euro/mq

Distanza: 6.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 21/04/2022

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2

Descrizione: appartamento al piano 3° con accesso da ballatoio comune, così composto: camera, soggiorno con angolo cottura, bagno, disimpegno; oltre a solaio posto al piano quarto, avente accesso da corridoio comune.

Indirizzo: MONZA, via Borgazzi 105 (stessa corte di cui fa parte il subject)

Superfici principali e secondarie: 54

Superfici accessorie:

Prezzo: 63.000,00 pari a 1.166,67 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 19/02/2024

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2

Descrizione: appartamento su 2 livelli: P. T: ingresso, soggiorno, cucina; P. 1°: 2 camere, bagno, disimpegno, rip.- oltre a locale hobby con annesso servizio al P.T- edificio della prima metà del '900 - stato presunto: da ristrutturare. Cl En: G

Indirizzo: MONZA, via MONTE PASUBIO, N.4 (distanza dal bene oggetto d'esecuzione ca 100 m)

Superfici principali e secondarie: 97

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 1.185,57 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 19/02/2024

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2

Descrizione: appartamento P. 3° composto da - ingresso, soggiorno, cucina, 2 camere, bagno, disimpegno, rip.- oltre a cantina al P S1- edificio edificio del 1965-66- presumibilmente ristrutturato nel 1998 - stato presunto: sufficiente. Cl En: G

Indirizzo: MONZA, via MONTE PASUBIO, N.8 (distanza dal bene oggetto d'esecuzione ca 100 m)

Superfici principali e secondarie: 87

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 1.034,48 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate (OMI) - 2° semestre 2024;

Valore minimo: 1.075,00

Valore massimo: 1.275,00

Note: I valori sopra riportati si riferiscono ad Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare, in zona S. ROCCO - S. ALESSANDRO.

Osservatorio del Mercato Immobiliare del BORSINO IMMOBILIARE di MONZA – Ottobre 2025;

Valore minimo: 1.228,00

Valore massimo: 1.404,00

Note: I valori sopra riportati si riferiscono ad abitazioni in stabili di 2° fascia (qualità inferiore alla media di zona), in zona semicentrale.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata secondo lo stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti.

Il valore di mercato è stato individuato:

- analizzando le offerte presenti oggi sul mercato;
- intervistando gli operatori del territorio;
- comparando il bene oggetto di valutazione con altri beni della stessa zona, di prezzo noto recentemente compravenduti o aggiudicati, aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche.. etc.

Come parametro fisico/metrico di confronto è stata utilizzata la **superficie commerciale**, calcolata secondo gli usi e le consuetudini locali e precisamente:

- **superficie dell'unità principale** computata al 100% al lordo dei muri interni e perimetrali (I muri perimetrali esterni che sono computati per intero, sono considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25).
- **superficie del locale accessorio** (box) determinata dai rapporti mercantili per la tipologia (cantine/depositi/ripostigli) poichè dimensioni e conformazione non consentono il parcheggio di autovetture al suo interno.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	103,00	x	700,00	=	72.100,00
Valore superficie accessori:	0,00	x	700,00	=	0,00
					72.100,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 72.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 72.100,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile si è utilizzata la stima per comparazione, ricercando, nel mercato locale, beni aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche.. etc.. (dati desunti sia dalle compravendite recentemente avvenute che dagli annunci immobiliari attualmente pubblicati, che dai listini e dalle banche dati di riferimento).

Il valore è stato determinato per confronto delle caratteristiche ritenute peculiari per l'unità (qualitative e quantitative) rispetto ai comparabili opportunamente selezionati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MONZA, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di MONZA, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI),TEMA C.C.I.A.A. MB, BORSINO IMMOBILIARE di MONZA, ed inoltre: annunci immobiliari in rete

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	103,00	0,00	72.100,00	72.100,00
				72.100,00 €	72.100,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene **NON risulta comodamente divisibile in quote.**

NOTE/AVVERTENZE:

- Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data di accesso;
- le verifiche catastali ed edilizie sono state condotte solo sui beni oggetto di pignoramento;
- la mancata regolarizzazione delle difformità elencate potrà comportare problemi alla commerciabilità futura del bene in questione in condizioni di libero mercato;
- la stima viene fatta a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);

Il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, degli ingenti costi di regolarizzazione edilizia da doversi sostenere per

sanare le difformità rilevate, come più dettagliatamente descritti al cap.8.
Non vengono, pertanto, evidenziati a parte ulteriori costi di regolarizzazione
ad eccezione di quelli catastali.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 2.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 70.100,00

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:	€. 100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 70.000,00

data 11/02/2026

il tecnico incaricato
Gerardo Di Benedetto