



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

392/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Arianna Toppan

CUSTODE:

Avv. Carlo Trancossi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/01/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Architetto Davide Brambilla

CF:BRMDVD67R19F704E

con studio in MONZA (MB) via Carlo Alberto n°48

telefono: 039327156

email: db@architetturaedesign.com

PEC: davide.brambilla@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 392/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

negozio a MONZA via Arrigo Boito 77 angolo via Wagner, della superficie commerciale di **67,32** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in esame consiste in un negozio ad uso commerciale posto al piano terra di un edificio dei primi anni del Novecento, avente un ingresso principale posto in fregio a via Arrigo Boito, un secondo ingresso ubicato sul prospetto verso il cortile interno comune oltre che un'ulteriore accesso posto in prossimità della scala interna comune.

Il negozio è composto da un unico locale open space di circa 50 mq calpestabili avente altezze differenti, la porzione corrispondente a parte del sub 7 risulta ribassata mediante pannelli metallici ad un'altezza utile di 3,10 m, mentre la porzione posta a sud del sub 4 presenta la struttura portante in acciaio con altezza utile sottotrave pari a 3,46 m e altezza all'assito di 3,65 m.

In corrispondenza di tale porzione è presente un sistema di sollevamento tipo montacarichi motorizzato che collega il piano terra al piano soprastante, detto accessorio non risulta regolarmente autorizzato nè collaudato e come già indicato al capitolo relativo alle conformità edilizie si ritiene necessaria la relativa rimozione e messa in pristino della porzione di solaio.

Durante il sopralluogo eseguito si è rilevata la mancanza di idoneo servizio igienico interno all'unità immobiliare, come richiesto dalla vigente normativa igienico-sanitaria.

Dall'analisi delle pratiche edilizie esistenti e della planimetria catastale attuale si rileva che detto servizio risulta identificato quale corpo aggiuntivo esterno collocato lungo il confine nord-ovest del cortile comune "in uso" alla presente attività commerciale.

Per una migliore fruibilità, si ritiene necessario realizzare un servizio igienico autonomo interno all'unità immobiliare conforme alla normativa vigente al fine di adeguare dal punto di vista sanitario i locali commerciali.

L'unità immobiliare presenta finiture vetuste e che necessitano di una sostanziale riqualificazione.

Nel dettaglio il pavimento interno è in piastrelle di ceramica, le pareti verticali sono interamente intonacate e tinteggiate di colore giallo con porzioni ammalorate e scrostate.

Il serramento di accesso all'unità immobiliare posto sul fronte di via A. Boito è in alluminio con vetrocamera e serranda avvolgibile di sicurezza, mentre i restanti serramenti sono in metallo dotati di grate di sicurezza.

L'impianto elettrico è del tipo a vista con sistema di ventilazione a soffitto, non si è rilevata l'esistenza degli impianti di riscaldamento e di climatizzazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,45 m/3,10 m.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 28 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 38 mq, rendita 1.100,98 Euro, indirizzo catastale: via Arrigo Boito 77, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: u.i. al subalterno 7 della medesima Proprietà a est: sede stradale di via A.

Boito a sud: sede stradale di via Wagner a ovest: affaccio su cortile interno comune.

La porzione di subalterno 4 ricadente nel corpo A consiste nel solo piano terra dell'u.i. ad uso negozio.

- foglio 15 particella 28 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 38 mq, rendita 1.100,98 Euro, indirizzo catastale: via Arrigo Boito 77, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: vano scala interno comune a est: sede stradale di via A. Boito a sud: u.i. al subalterno 7 della medesima Proprietà a ovest: affaccio su cortile interno comune.

La porzione di subalterno 7 ricadente nel corpo A consiste nel solo piano terra dell'u.i. ad uso negozio.

L'intero edificio sviluppa 2 piani. Immobile costruito nel 1912.

B

appartamento a MONZA via Arrigo Boito 77 angolo via Wagner, della superficie commerciale di **104,48** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I luoghi oggetto di accertamento si sviluppano ai piani primo e secondo di un edificio di vetusta costruzione inserito in una cortina edilizia risalente ai primi anni del Novecento.

Il piano primo ad uso residenziale è composto da soggiorno con angolo cottura in ambiente open space, disimpegno, servizio igienico e una camera da letto. Gli ambienti presentano altezze interne conformi alla destinazione d'uso, fermo restando che l'unità immobiliare risulta attualmente in fase di riqualificazione edilizia non ultimata, con assenza delle finiture interne e con impianti tecnologici non completati né collaudati.

Il piano secondo è costituito da un sottotetto accessibile non abitabile (S.N.R.) di pertinenza esclusiva dell'appartamento sottostante e raggiungibile mediante scala interna in ferro.

Tale piano presenta altezze variabili con altezza di colmo pari a 2,50 m e altezza minima sotto travetti di 1,50 m/1,27 m, e risulta destinato a uso ripostiglio e guardaroba, non disponendo dei requisiti di abitabilità previsti dalla normativa vigente.

L'unità immobiliare risulta attualmente allo stato rustico con partizioni interne realizzate e predisposizioni impiantistiche con opere di completamento ancora da eseguirsi.

In particolare risultano mancanti le pavimentazioni, i rivestimenti, le tinteggiature, le porte interne, nonché il completamento e collaudo degli impianti elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento, ove previsti.

Per quanto sopra esposto, l'immobile non risulta attualmente abitabile, subordinato al completamento and delle opere edilizie/impiantistiche nonché al rilascio delle prescritte certificazioni di conformità per il titolo attestante l'agibilità.

Tali condizioni risultano già considerate al fine della presente valutazione, applicando un idoneo deprezzamento del valore dell'unità immobiliare in proporzione alle finiture e/o dotazioni mancanti oltre che alla situazione urbanistico/edilizia e catastale descritta ai capitoli successivi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e secondo sottotetto.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 28 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 38 mq, rendita 1.100,98 Euro, indirizzo catastale: via Arrigo Boito 77, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: u.i. al subalterno 7 della medesima Proprietà a est: sede stradale di via A. Boito a sud: sede stradale di via Wagner a ovest: affaccio su cortile interno comune.

- foglio 15 particella 28 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 38 mq, rendita 1.100,98 Euro, indirizzo catastale: via Arrigo Boito 77, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: vano scala interno comune a est: sede stradale di via A. Boito a sud: u.i. al subalterno 7 della medesima Proprietà a ovest: affaccio su cortile interno comune.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1912 ristrutturato nel 2024.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	171,80 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 245.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 245.000,00
Data di conclusione della relazione:	29/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Si specifica inoltre che le porzioni delle unità immobiliari al piano terra ad uso commerciale identificate al corpo A sono interessate da un'attività commerciale di lavanderia condotta dal debitore.

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 04/05/2004 a firma di Dott. Carlo Conti ai nn. 9306/5764 di repertorio, registrata il 12/03/2024 a Milano 2 ai nn. 31199/5223, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 150.000,00 euro.

Importo capitale: 100.000,00 euro.

Trattasi di ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 29/10/2025 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Monza ai nn. 9950 di repertorio, trascritta il 30/10/2025 a Milano 2 ai nn. 153970/105506, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Monza.

La formalità è riferita solamente all'unità immobiliare al foglio 15 mappale 28 subalterno 7.

pignoramento, stipulata il 16/07/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Monza ai nn. 6500 di repertorio, trascritta il 13/08/2024 a Milano 2 ai nn. 115440/82306, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente all'unità immobiliare al foglio 15 mappale 28 subalterno 4.

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:

LIMITI ED ASSUNZIONI

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui di seguito:

Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.

Non sono state effettuate misurazioni per verificare l'effettivo lotto edificato e le relative distanze dai confini e dalle costruzioni circostanti.

Non sono state effettuate indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanza tossiche e/o nocive e di eventuale contaminazione dei suoli.

Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto.

Non sono state effettuate indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari.

Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geo-tecnici di sorta sul terreno di sedime a corredo.

Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti né gli impianti tecnologici (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del D.M.M22.01.2008 numero 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.

Non sono state effettuate indagini specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.lgs 192/2005, D.lgs 311/2006 e s.m.i.) della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la

conformità ai dispositivi di legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in maniera di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato del quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Si precisa infine che per l'U.I.U. in oggetto non è stato redatto l'APE, per cui la sua eventuale realizzazione sarà a carico dell'aggiudicatario.

INOLTRE:

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici uffici (salvo diversamente specificato).

Né il valutatore né altri soggetti si assumono alcune responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata.

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile. Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

L'immobile ha diritto su tutte le parti ed i servizi che per uso e consuetudine sono di ragione condominiale ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e seguenti.

Con riferimento ai terreni: Non sono state effettuate indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanza tossiche e/o nocive o di eventuale contaminazione dei suoli.

Non sono state eseguite indagini relative alla presenza sui terreni di materiali contenenti amianto.

Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geo-tecnici di sorta sul terreno di sedime a corredo.

Non sono state eseguite azioni di riconfinamento delle particelle per verificarne la conformità catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/06/1995), con atto stipulato il 02/06/1995 a firma di Dott.ssa Maria Teresa Schettino ai nn. 53723/5395 di repertorio, trascritto il 17/06/1995 a Milano 2 ai nn. 327368/53318.

Il titolo è riferito solamente all'unità immobiliare al foglio 15 mappale 28 subalterno 4.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata (dal 04/05/2004), con atto stipulato il 04/05/2004 a firma di dott. Carlo Conti ai nn. 9305/5763 di repertorio, trascritto il 12/05/2004 a Milano 2 ai nn. 65988/33089.

Il titolo è riferito solamente all'unità immobiliare al foglio 15 mappale 28 subalterno 7.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/05/1967 fino al 02/06/1995), con atto stipulato il 05/05/1967 a firma di Dott. Nando Viale ai nn. 65655/3809 di repertorio, trascritto il 13/06/1967 a Milano 2 ai nn. 35605/26722.

Il titolo è riferito solamente all'unità immobiliare al foglio 15 mappale 28 subalterno 4.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 in separazione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 05/05/1987 fino al 04/05/2004), con atto stipulato il 05/05/1987 a firma di Dott. Carlo Mussi ai nn. 22606 di repertorio. Il titolo è riferito solamente all'unità immobiliare al foglio 15 mappale 28 subalterno 7.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e in precedenza descritti esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli Enti preposti e/o asseverato dei professionisti tecnici.

Al capitolo 8 si riportano le difformità edilizio-urbanistiche rilevate comparando lo stato attuale dei luoghi rispetto all'elaborato grafico autorizzativo sopra indicato.

In merito alla pratica edilizia SCIA 119/2024 che risulta attualmente sospesa, si precisa che dall'accesso agli atti eseguito non risultano definitivi dal SUE di Monza né ad oggi versati gli oneri e contributi correlati alla realizzazione dell'incremento di superficie non abitabile al nuovo piano secondo sottotetto.

In considerazione della complessità della pratica in esame e dell'articolato iter istruttorio della medesima, non è possibile definire concretamente e con assoluta certezza l'importo complessivo dei suddetti oneri e costi da corrispondere al Comune di Monza per la definizione della pratica, in mancanza della conclusione dell'istruttoria tecnica attualmente sospesa; si specifica che i medesimi importi si intendono sommariamente già considerati ai fini della presente valutazione.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia **N. 32/1912**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di una casa colonica, rilasciata il 23/02/1912 con il n. 32 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria **N. 1085/1997**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione d'uso con opere di unità immobiliare posta al piano terra da residenziale a commerciale, presentata il 01/03/1995 con il n. 1027 di protocollo, rilasciata il 19/05/1997 con il n. 1085 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente alla porzione di piano terra dell'unità immobiliare al foglio 15 mappale 28 subalterno 4.

Denuncia di inizio attività **N. 298/04**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria copertura (struttura primaria, secondaria, tegole e lattoneria), rifacimento facciate e manutenzione ordinaria balconi, presentata il 12/05/2004 con il n. 298 di protocollo

Denuncia di inizio attività **N. 949/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche distributive interne e formazione di servizio igienico ad uso del personale al piano primo del fabbricato in unità immobiliare ad uso magazzino, presentata il 15/11/2006 con il n. 949 di protocollo

SCIA in sanatoria **N. 853/2023**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di regolarizzazione opere realizzate in difformità alla licenza edilizia originaria, presentata il 02/11/2023 con il n. 195077 di protocollo.

Conclusione del procedimento di sanatoria in data 05.01.2024.

SCIA inizio lavori art. 22 **N. 11/2024**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria e formazione sottotetto non abitabile con incremento di snr, presentata il 06/01/2024 con il n. 3636 di protocollo.

In data 30.01.2024 con protocollo 19460 è stata emessa un'ordinanza di sospensione e archiviazione della pratica in esame in quanto le opere in progetto sono state definite non assentibili ai sensi dell'art.

22 del DPR 380/2001 e per carenza documentale della medesima. Pertanto tale SCIA 11/2024 è stata annullata ed archiviata.

N. 119/2024, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere interne di manutenzione straordinaria e formazione sottotetto non abitabile con incremento di snr, presentata il 15/02/2024 con il n. 30692 di protocollo.

La presente pratica edilizia risulta sospesa dalla data del 18.04.2024. In seguito il tecnico incaricato per l'esecuzione dei lavori in progetto a comunicato con missiva del 10.07.2025 l'impossibilità di definizione della pratica per l'intervenuto pignoramento pendente sulle unità immobiliari in esame.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sull'immobile, in ordine alle limitazioni di indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto Estimatore, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Si tenga conto che per determinare i costi necessari per l'eliminazione di eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla tutela di vincoli territoriali involgenti il bene immobile.

Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e gli Uffici preposti al tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto- grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi a oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

Detti oneri non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore determinato al capitolo 9 – "Valutazione complessiva del lotto".

Per quanto concerne il corpo A ad uso commerciale, durante il sopralluogo eseguito si è rilevata la mancanza di idoneo servizio igienico interno all'unità immobiliare, come richiesto dalla vigente normativa igienico-sanitaria.

Dall'analisi delle pratiche edilizie esistenti e della planimetria catastale attuale si rileva che detto servizio risulta identificato quale corpo aggiuntivo esterno collocato lungo il confine nord-ovest del cortile comune "in uso" alla presente attività commerciale.

Per una migliore fruibilità, si ritiene necessario realizzare un servizio igienico autonomo interno all'unità immobiliare conforme alla normativa vigente al fine di adeguare dal punto di vista sanitario i locali commerciali.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

L'unità immobiliare al corpo B è difforme in quanto risulta in itinere una pratica edilizia SCIA, come meglio individuato al capitolo precedente, attualmente sospesa e avente istruttoria tecnica incompleta. Non si rileva l'identificazione degli oneri e contributi da parte del SUE del Comune di Monza da corrispondersi per la definizione formale della p.e.

Al fine di rendere conforme l'intera Proprietà oggetto di pignoramento, si ritiene pertanto necessario completare l'istruttoria formale della medesima attualmente sospesa, comunicando il completamento dei lavori mancanti e il pagamento degli oneri correlati, che allo stato attuale non risultano definibili e

quantificabili.

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

Questa situazione è riferita al corpo B ai piani primo e secondo sottotetto delle unità immobiliari pignorate.

Inoltre dal sopralluogo eseguito si sono rilevate alcune opere e dotazioni già realizzate e non previste nel progetto autorizzato con la pratica edilizia sopra descritta che non possono essere mantenute in quanto in contrasto con la normativa vigente, pertanto da rimuoversi:

- presenza velux al piano sottotetto;
- presenza di impianto di riscaldamento e idrico-sanitari nei locali non abitabili al piano sottotetto.

Tutto quanto sopra rilevato e non quantificabile in termini di oneri e/o costi da attribuire per la regolarizzazione dell'unità immobiliare è stato già considerato nella determinazione del valore di mercato secondo la presente perizia di stima.

CRITICITÀ: MEDIA

Si è rilevata l'esistenza di un montacarichi non autorizzato nè collaudato che collega il piano terra al piano primo sul lato sud della Proprietà.

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

Costi di regolarizzazione:

- rimozione montacarichi e ripristino solaio (esclusi oneri e costi correlati): €5.000,00

Questa situazione è riferita alle porzioni immobiliari di cui ai corpi A e B identificati al foglio 15 mappale 28 subalterno 4.

Si imputa detto onere di ripristino al corpo A in quanto il montacarichi esistente è attualmente a servizio dell'unità commerciale.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta difforme in quanto risulta in itinere una pratica edilizia SCIA, come meglio individuato al capitolo precedente, attualmente sospesa e avente istruttoria tecnica incompleta.

Al fine di rendere conforme l'intera Proprietà oggetto di pignoramento, si ritiene necessario completare l'istruttoria tecnica con il proseguimento dei lavori e la loro conclusione e procedendo con idonea pratica di variazione/fusione catastale al fine di rendere conformi i luoghi realizzati.

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

Questa situazione è riferita al corpo B ai piani primo e secondo sottotetto delle unità immobiliari pignorate.

Tutto quanto sopra rilevato e non quantificabile in termini di oneri e/o costi da attribuire per la regolarizzazione dell'unità immobiliare è stato già considerato nella determinazione del valore di mercato secondo la presente perizia di stima.

CRITICITÀ: BASSA

Dal punto di vista catastale le unità immobiliari al piano terra risultano suddivise in due subalterni separati, di fatto consistenti in un'unica unità immobiliare ad uso commerciale identificata nella presente valutazione al corpo A.

Le difformità sono regolarizzabili mediante pratica di fusione delle due porzioni al piano terra per la costituzione di un unico subalterno ad uso negozio, da definirsi in seguito alla conclusione delle opere previste ai piani soprastanti delle medesime unità immobiliari e del relativo iter tecnico-amministrativo occorrente alla regolarizzazione del corpo B.

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

Questa situazione è riferita al corpo A al piano terra delle unità immobiliari pignorate.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONZA VIA ARRIGO BOITO 77 ANGOLO VIA WAGNER

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a MONZA via Arrigo Boito 77 angolo via Wagner, della superficie commerciale di **67,32 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in esame consiste in un negozio ad uso commerciale posto al piano terra di un edificio dei primi anni del Novecento, avente un ingresso principale posto in fregio a via Arrigo Boito, un secondo ingresso ubicato sul prospetto verso il cortile interno comune oltre che un'ulteriore accesso posto in prossimità della scala interna comune.

Il negozio è composto da un unico locale open space di circa 50 mq calpestabili avente altezze differenti, la porzione corrispondente a parte del sub 7 risulta ribassata mediante pannelli metallici ad un'altezza utile di 3,10 m, mentre la porzione posta a sud del sub 4 presenta la struttura portante in acciaio con altezza utile sottotrave pari a 3,46 m e altezza all'assito di 3,65 m.

In corrispondenza di tale porzione è presente un sistema di sollevamento tipo montacarichi motorizzato che collega il piano terra al piano soprastante, detto accessorio non risulta regolarmente autorizzato nè collaudato e come già indicato al capitolo relativo alle conformità edilizie si ritiene necessaria la relativa rimozione e messa in pristino della porzione di solaio.

Durante il sopralluogo eseguito si è rilevata la mancanza di idoneo servizio igienico interno all'unità immobiliare, come richiesto dalla vigente normativa igienico-sanitaria.

Dall'analisi delle pratiche edilizie esistenti e della planimetria catastale attuale si rileva che detto servizio risulta identificato quale corpo aggiuntivo esterno collocato lungo il confine nord-ovest del cortile comune "in uso" alla presente attività commerciale.

Per una migliore fruibilità, si ritiene necessario realizzare un servizio igienico autonomo interno all'unità immobiliare conforme alla normativa vigente al fine di adeguare dal punto di vista sanitario i locali commerciali.

L'unità immobiliare presenta finiture vetuste e che necessitano di una sostanziale riqualificazione.

Nel dettaglio il pavimento interno è in piastrelle di ceramica, le pareti verticali sono interamente intonacate e tinteggiate di colore giallo con porzioni ammalorate e scrostate.

Il serramento di accesso all'unità immobiliare posto sul fronte di via A. Boito è in alluminio con vetrocamera e serranda avvolgibile di sicurezza, mentre i restanti serramenti sono in metallo dotati di grate di sicurezza.

L'impianto elettrico è del tipo a vista con sistema di ventilazione a soffitto, non si è rilevata l'esistenza degli impianti di riscaldamento e di climatizzazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,45 m/3,10 m.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 28 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 38 mq, rendita 1.100,98 Euro, indirizzo catastale: via Arrigo Boito 77, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: u.i. al subalterno 7 della medesima Proprietà a est: sede stradale di via A. Boito a sud: sede stradale di via Wagner a ovest: affaccio su cortile interno comune.
La porzione di subalterno 4 ricadente nel corpo A consiste nel solo piano terra dell'u.i. ad uso negozio.
- foglio 15 particella 28 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 38 mq, rendita 1.100,98 Euro, indirizzo catastale: via Arrigo Boito 77, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: vano scala interno comune a est: sede stradale di via A. Boito a sud: u.i. al subalterno 7 della medesima Proprietà a ovest: affaccio su cortile interno comune.
La porzione di subalterno 7 ricadente nel corpo A consiste nel solo piano terra dell'u.i. ad uso negozio.

L'intero edificio sviluppa 2 piani. Immobile costruito nel 1912.



fronte verso via Arrigo Boito



ingresso principale negozio



negozio



negozio



montacarichi esistente da rimuovere



ingresso dal cortile comune

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

ospedale

nella media



COLLEGAMENTI

autobus

al di sotto della media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media



panoramicità:

scarso



livello di piano:

mediocre



stato di manutenzione:

scarso



luminosità:

scarso



qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio



pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica



plafoni: realizzati in struttura metallica a vista



rivestimento interno: posto in locale commerciale realizzato in intonaco a civile e tinteggiatura di colore giallo. Sono presenti tracce di umidità e/o scrostamenti parziali dell'intonaco.



**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
locale ad uso commerciale open space	51,00	x	132 %	=	67,32
Totale:	51,00				67,32

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valore negozio = 90.000,00 euro

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **90.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 90.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 90.000,00**

BENI IN MONZA VIA ARRIGO BOITO 77 ANGOLO VIA WAGNER

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a MONZA via Arrigo Boito 77 angolo via Wagner, della superficie commerciale di **104,48** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I luoghi oggetto di accertamento si sviluppano ai piani primo e secondo di un edificio di vetusta costruzione inserito in una cortina edilizia risalente ai primi anni del Novecento.

Il piano primo ad uso residenziale è composto da soggiorno con angolo cottura in ambiente open space, disimpegno, servizio igienico e una camera da letto. Gli ambienti presentano altezze interne conformi alla destinazione d'uso, fermo restando che l'unità immobiliare risulta attualmente in fase di riqualificazione edilizia non ultimata, con assenza delle finiture interne e con impianti tecnologici non completati né collaudati.

Il piano secondo è costituito da un sottotetto accessibile non abitabile (S.N.R.) di pertinenza esclusiva dell'appartamento sottostante e raggiungibile mediante scala interna in ferro.

Tale piano presenta altezze variabili con altezza di colmo pari a 2,50 m e altezza minima sotto travetti di 1,50 m/1,27 m, e risulta destinato a uso ripostiglio e guardaroba, non disponendo dei requisiti di abitabilità previsti dalla normativa vigente.

L'unità immobiliare risulta attualmente allo stato rustico con partizioni interne realizzate e predisposizioni impiantistiche con opere di completamento ancora da eseguirsi.

In particolare risultano mancanti le pavimentazioni, i rivestimenti, le tinteggiature, le porte interne, nonché il completamento e collaudo degli impianti elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento, ove previsti.

Per quanto sopra esposto, l'immobile non risulta attualmente abitabile, subordinato al completamento anche delle opere edilizie/impiantistiche nonché al rilascio delle prescritte certificazioni di conformità per il titolo attestante l'agibilità.

Tali condizioni risultano già considerate al fine della presente valutazione, applicando un idoneo deprezzamento del valore dell'unità immobiliare in proporzione alle finiture e/o dotazioni mancanti oltre che alla situazione urbanistico/edilizia e catastale descritta ai capitoli successivi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e secondo sottotetto.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 28 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 38 mq, rendita 1.100,98 Euro, indirizzo catastale: via Arrigo Boito 77, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: u.i. al subalterno 7 della medesima Proprietà a est: sede stradale di via A. Boito a sud: sede stradale di via Wagner a ovest: affaccio su cortile interno comune.
- foglio 15 particella 28 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 38 mq, rendita 1.100,98 Euro, indirizzo catastale: via Arrigo Boito 77, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: vano scala interno comune a est: sede stradale di via A. Boito a sud: u.i. al subalterno 7 della medesima Proprietà a ovest: affaccio su cortile interno comune.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1912 ristrutturato nel 2024.



fronte verso via Arrigo Boito



ingresso dal cortile comune



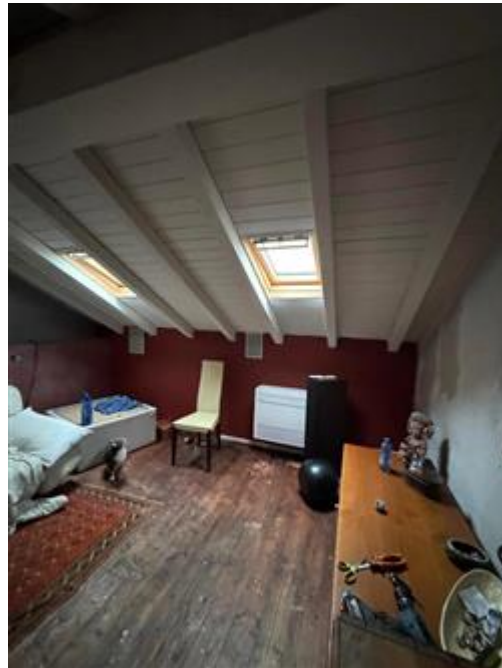
piano primo



piano primo



piano primo



piano secondo sottotetto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

ospedale

nella media ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

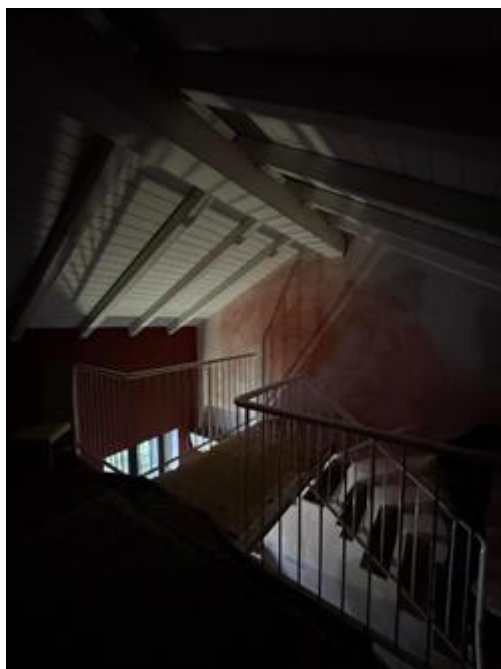
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in pvc con vetrocamera. serramenti di recente fornitura e posa al di sopra della media ★★☆☆☆☆

protezioni infissi esterni: ante a battente realizzate al di sopra della media ★★☆☆☆☆

in pvc. persiane di recente fornitura e posa

portone di ingresso: anta singola a battente
realizzato in legno tamburato , gli accessori
presenti sono: serratura blindata. porta di ingresso
di recente fornitura e posa

al di sopra della media



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 con angolo cottura	22,00	x	135 %	=	29,70
camera	21,00	x	136 %	=	28,56
antibagno	1,30	x	216 %	=	2,81
bagno	4,50	x	143 %	=	6,44
sottotetto non abitabile	55,30	x	60 %	=	33,18
ballatoio	11,50	x	33 %	=	3,80
Totale:	115,60				104,48

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valore appartamento = 160.000,00 euro

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **160.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 160.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 160.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

criterio sintetico-comparativo

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano 2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Monza, agenzie: Monza, osservatori del mercato immobiliare Monza

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	67,32	0,00	90.000,00	90.000,00
B	appartamento	104,48	0,00	160.000,00	160.000,00
				250.000,00 €	250.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 5.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 245.000,00

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:	€. 245.000,00
---	---------------

data 29/01/2026

il tecnico incaricato
Architetto Davide Brambilla