TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

563/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA CATERINA RIZZOTTO

CUSTODE:

AVV. ANNAMARIA FEDELI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/05/2025

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

ARCH. CHRISTIAN MAGNI

CF:MGNCRS74T11F704J
con studio in CORREZZANA (MB) via Enrico Fermi 2/D
telefono: 3409128929
email: christian.magni@ymail.com
PEC: christian.magni@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 563/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

3 appartamenti accatastati in due unità a MISINTO, piazza dello Statuto n°4 - via Risorgimento n°7, della superficie commerciale complessiva di **273 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

In contesto di corte storica, porzione terra cielo di fabbricato attualmente suddivisa in tre unità immobiliari, una delle quali avente accesso indipendente dall'area esterna di proprietà e due, con ingresso al piano primo, servite da un corpo scala comune ad altre proprietà.

Le unità immobiliari oggetto di valutazione sono poste ai piani terra, primo e secondo sottotetto e vantano altezze interne da un minimo di 2,68 m (al piano terra) ad un massimo di 4,70 m (al colmo del sottotetto).

Identificazione catastale:

- foglio 4, particella 55, sub. 501 graffato alla particella 53 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 176,11 Euro, indirizzo catastale: piazza dello Statuto n°4, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 4, particella 55, sub. 701 graffato alla particella 54 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 69,72 Euro, indirizzo catastale: piazza dello Statuto n°4, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze in un sol corpo per le due unità e le pertinenze esterne da Nord in senso orario:

- del piano terra: cortile al mappale 66, mappale 52, altra proprietà al mappale 55, ancora cortile al mappale 66, scala e portico comuni, altra proprietà al mappale 55;
- del piano primo: affaccio su area esterna di proprietà ai mappali 54 e 53, altra proprietà al mappale 55, ballatoio, scala e portico comuni, altra proprietà al mappale 55;
- della porzione Nord di sottotetto: affaccio su area esterna di proprietà ai mappali 54 e 53, altra proprietà al mappale 55, corridoi comuni, altra proprietà al mappale 55;
- della porzione Sud di sottotetto: corridoi e scala comuni, altra proprietà al mappale 55, affaccio sul cortile al mappale 66, altra proprietà al mappale 55.

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra oltre al sottotetto. Immobile probabilmente costruito nei primi anni del '900 e ristrutturato nel 2015.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **273,00 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 164.100,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 164.000,00**
Data di conclusione della relazione:	**21/05/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

- l'unità al piano terra con esterne pertinenze risulta occupata da *** DATO OSCURATO *** in virtù di un contratto di comodato d'uso gratuito stipulato il 20/09/2017 e registrato il 28/09/2017 a Saronno al n°2458 serie S3; si segnala che oggetto del contratto è il sub. 501 che non individua correttamente il bene concesso in comodato;
- l'unità al piano primo (lato Nord) con la soprastante porzione di sottotetto risulta occupata dalla debitrice;
- l'unità al piano primo (lato Sud) con la soprastante porzione di sottotetto risulta occupata senza titolo da soggetti terzi non meglio precisati ed assenti in occasione di entrambi i sopralluoghi.

CANONI DI LOCAZIONE ATTESI

Tralasciando lo stato di difformità, irrilevante per gli occupanti che fruiscono anche delle porzioni difformi, in accordo con la richiesta media del mercato di zona si stimano canoni di locazione attesi di 720 €/mese per l'appartamento al piano terreno e di 610 €/mese per il duplex occupato da terzi.

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:

domanda giudiziale, nascente da azione negatoria del 31/03/2017 al n°7869 di repertorio del Tribunale di Monza, trascritta il 14/04/2017 a Milano 2 ai nn. 44680/29057, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** . La formalità è riferita solamente al sub. 701 della particella 55 graffato alla particella 54.
Con la citazione in giudizio gli attori chiedevano che venisse loro riconosciuta la proprietà esclusiva sulla corte di via Risorgimento nn. 4/9 (che individua il confine a Nord dei manufatti in oggetto) così da vietarne il transito pedonale e soprattutto carraio alla convenuta. Con sentenza n°1824/2022 pubblicata il 13/09/2022 (che si allega) le domande azionate venivano rigettate ad accezione della condanna *"ad eliminare la porzione di tettoia del cancello pedonale ed il canale di scolo, nonché la porzione delle copertine in serizzo ed il lampeggiante del cancello carraio, nelle parti che sporgono oltre il margine esterno del muro di confine."* Per tali adempimenti s'introduce una decurtazione forfettaria di 5.000 € in calce alla perizia.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna.***

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuno.***

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca giudiziale attiva, derivante da decreto ingiuntivo emesso il 06/06/2022 dal Tribunale di Monza al n°1964 di repertorio, iscritta il 01/07/2022 a Milano 2 ai nn. 95900/19086, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: 36.000 €
Importo capitale: 31.675,65 €
La formalità è riferita anche ad altri beni estranei alla procedura.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, derivante da verbale di pignoramento immobili emesso il 07/10/2022 dal Tribunale di Monza al n°7074 di repertorio, trascritto il 02/11/2022 a Milano 2 ai nn. 153958/103987, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

pignoramento, derivante da verbale di pignoramento immobili emesso il 08/11/2023 dal Tribunale di Monza al n°7348 di repertorio, trascritto il 24/11/2023 a Milano 2 ai nn. 159406/111543, 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:	**€. 0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (dal 08/05/2014) in forza dell'atto di compravendita del 08/05/2014 a firma della dott.ssa notaio DE SIMONE Daniela ai nn. 27020/6877 di repertorio, trascritto il 30/05/2014 a Milano 2 ai nn. 48547/33969.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000 della piena proprietà in ragione di 1/2 ciascuno (dal 07/12/2005 fino al 12/04/2006) in forza di successione al sig. *** DATO OSCURATO *** deceduto il 07/12/2005 con denuncia presentata il 10/04/2006 a Desio 2 al n°492 vol. 2006, trascritta il 06/10/2007 a Milano 2 ai nn. 150223/79147.
Con atto ricevuto dal notaio MARSALA Antonio in data 16/02/2006 ai nn. 24264/9715 di repertorio, registrato a Monza 2 il 24/02/2006 al n°574/1, la sig.ra *** DATO OSCURATO *** rinunciava all'eredità del marito in favore dei figli i quali accettavano tacitamente l'eredità con trascrizione del

02/05/2006 a Milano 2 ai nn. 65866/33653.

Al sig. *** DATO OSCURATO *** il bene pervenne in forza dei seguenti titoli:

- per la quota di 3/6 in forza di successione al sig. *** DATO OSCURATO *** deceduto il 24/04/2004 con denuncia presentata il 06/09/2004 a Milano al n°1192 vol. 2004, trascritta il 10/09/2009 a Milano 2 ai nn. 118945/75356. Accettazione tacita di eredità trascritta il 13/09/2013 a Milano 2 ai nn. 84149/58159;
- per la quota di 1/6 in forza di successione al sig. *** DATO OSCURATO *** deceduto il 02/04/1996 con denuncia presentata il 10/04/1998 a Desio al n°68 vol. 694, trascritta il 20/12/1999 a Milano 2 ai nn. 121483/82406. Accettazione tacita di eredità trascritta il 13/09/2013 a Milano 2 ai nn. 84148/58158;
- per la quota di 2/6 in forza di successione al sig.ra *** DATO OSCURATO *** deceduta il 30/09/1973 con denuncia presentata il 22/05/1974 a Como al n°16 vol. 13, trascritta il 19/06/1974 a Milano 2 ai nn. 29721/25738. **NON risulta trascritta alcuna accettazione di eredità.**

N.B. I suddetti titoli sono riferiti solamente al sub. 701 della part. 55 graffato alla part. 54.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000 della piena proprietà suddivisa in diverse quote (dal 07/12/2005 fino al 12/04/2006) in forza dei seguenti titoli:

- per la quota di 1/4 ciascuno in capo ai sig.ri *** DATO OSCURATO *** in forza di successione al sig. *** DATO OSCURATO *** deceduto il 07/12/2005 con denuncia registrata il 10/04/2006 a Desio 2 al n°492 vol. 2006, trascritta il 06/10/2007 a Milano 2 ai nn. 150223/79147. Con atto ricevuto dal notaio MARSALA Antonio in data 16/02/2006 ai nn. 24264/9715 di repertorio, registrato a Monza 2 il 24/02/2006 al n°574/1, la sig.ra *** DATO OSCURATO *** rinunciava all'eredità del marito in favore dei figli i quali accettavano tacitamente l'eredità con trascrizione del 02/05/2006 a Milano 2 ai nn. 65866/33653;
- per la quota di 2/4 in capo alla sig.ra *** DATO OSCURATO *** (unitamente alla pari quota in capo al marito sig. *** DATO OSCURATO ***) in forza di atto di compravendita del 25/04/1971 a firma del dott. notaio STELLA Luigi ai nn. 40835/11006 di repertorio, registrato il 03/05/1971 a Como al n°2054 serie I, trascritto il 06/07/1971 a Milano ai nn. 44590/35647.

N.B. I suddetti titoli sono riferiti solamente al sub. 501 della part. 55 graffato alla part. 53.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (dal 12/04/2006 fino al 08/05/2014) in forza dell'atto di compravendita del 12/04/2006 a firma del dott. notaio MARSALA Antonio ai nn. 24415/9812 di repertorio, trascritto il 02/05/2006 a Milano 2 ai nn. 65867/33654.
Essendo le restanti quote già di proprietà in forza di titoli precedenti, l'atto è riferito solamente a:

- 1/2 del sub. 701 della part. 55 graffato alla part. 54;
- 3/4 del sub. 501 della part. 55 graffato alla part. 53.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Trattandosi di un contesto cortilizio l'edificazione dei beni risale sicuramente ad epoca vetusta (probabilmente agli inizi del '900) e pertanto non è rintracciabile una pratica edilizia originaria (mai presentata, vigendo in quegli anni il regime di libera edificazione). Dalla ricerca agli atti emerge una

licenza (pratica n°1053/1973) inerente il solo fabbricato accessorio esterno; quanto licenziato veniva però superato dalla più recente pratica del 2015 che individua lo stato autorizzato di riferimento per l'intero compendio.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **n°2/2015**, intestato a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edilizia con adeguamento igienico sanitario, presentata il 09/02/2015 al n°1139 di protocollo, rilasciata il 16/10/2015. La pratica non risulta ultimata per cui **l'agibilità non veniva rilasciata**.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza della delibera di Consiglio Comunale n°4 del 20/04/2022 (terza variante). L'immobile ricade in zona CS: centri storici e nuclei di antica formazione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Tralasciando la pratica del ‘73 inerente il manufatto accessorio esterno, l’unico titolo reperibile nell’archivio comunale veniva rilasciato nel 2015 (permesso di costruire n°2/2015) per una ristrutturazione mai ufficialmente completata; infatti nell’aprile del '17 il direttore dei lavori rinunciava all’incarico perché *“le opere eseguite risultano in difformità rispetto a quanto assentito […] senza la condivisione/autorizzazione della direzione dei lavori”* non avendo partorito alcun esito i solleciti rivolti a committenza ed impresa volti *“a ripristinare lo stato dei luoghi o in alternativa a produrre apposita sanatoria (se possibile).”*

Le opere venivano comunque ultimate, nonostante l’esplicito divieto del Comune (in data 12/04/2017) a proseguire i lavori in assenza di una nuova nomina, per cui il fabbricato si presenta oggi marcatamente difforme dal titolo edilizio. Segue un elenco delle criticità rilevate.

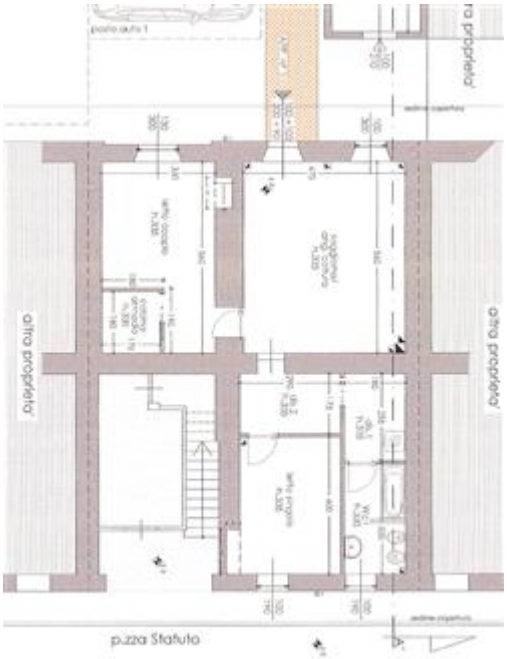
1. Il permesso di costruire prevedeva la formazione di due unità abitative, una al piano terreno e l’altra al piano primo con annessa porzione di sottotetto non abitabile (lato Sud), oltre ad un ulteriore vano di sottotetto (lato Nord sempre non abitabile) accessibile da corridoio comune. Ferma restando l’unità al piano terreno, al piano primo venivano ricavate due unità, una con affaccio a Nord e l’altra a Sud, entrambe collegate internamente alla soprastante porzione di sottotetto.
2. Il bagno dell’appartamento al piano terreno occupa una porzione di portico comune.
3. Sull’affaccio Nord veniva realizzato un balcone non autorizzato né autorizzabile.
4. Il piano di calpestio del piano terreno appare rialzato di circa 50 cm rispetto alla quota zero prevista in progetto.
5. Le quote dei solai dei piani primo e secondo risultano ribassate di due gradini (circa 36 cm) così da ottenere una maggior altezza libera nei sottotetti.
6. Il progetto prevedeva una facciata ordinata con allineamento di tutte le aperture, incluse quelle delle adiacenti proprietà di terzi; invece le menzionate variazioni di quota dei solai hanno comportato uno spostamento delle finestre con pregiudizio dei prospetti. Inoltre la porta finestra al piano terreno si presenta molto più larga del previsto a dispetto dell’allineamento verticale. Tali modifiche, che parrebbero di secondaria importanza, sono invece di complicata

regolarizzazione essendo l’immobile ubicato nel centro storico per cui ogni intervento che incida sull’estetica dai manufatti è vincolato all’assenso di una Commissione del Paesaggio.

7. Tutte le predette finestre, eccezion fatta per la già menzionata porta finestra al piano terreno, appaiono più piccole (90 x 140 e 90 x 90 anziché 100 x 190 e 100 x 100) con pregiudizio dei rapporti illuminanti in molti locali d'abitazione. Inoltre la loro chiusura avviene con avvolgibili in pvc a dispetto delle persiane in legno dichiarate in progetto.
8. La distribuzione interna degli ambienti risulta totalmente difforme da quella autorizzata.
9. I sottotetti non abitabili vengono utilizzati come camere da letto; a tale scopo venivano realizzati anche due bagni e 5 aperture in falda; inoltre, nella porzione Nord, sono presenti due soppalchi che comportano aumenti di s.l.p. (superficie lorda di pavimento) non ammessi.
10. Ai fini di migliorare le prestazioni energetiche del manufatto, il progetto prevedeva delle contropareti interne coibentate non realizzate.

L'immobile risulta **non conforme e regolarizzabile solo con opportune modifiche e previo parere favorevole della Commissione Paesaggio.**

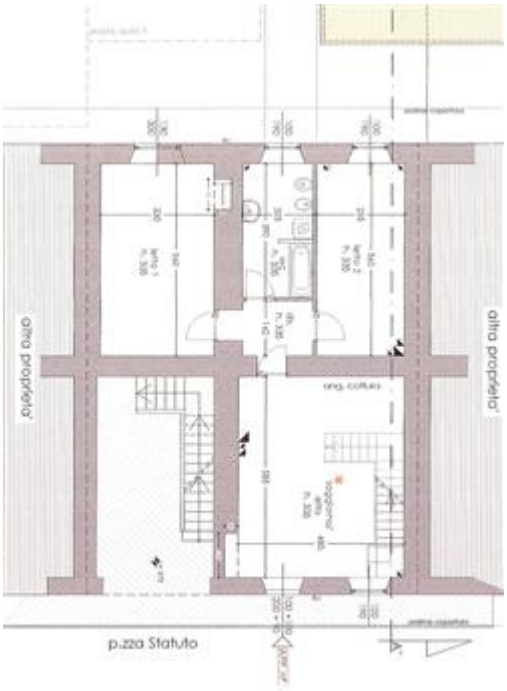
N.B. Le difformità rilevate e la loro incerta sanabilità, vincolata al giudizio di una commissione, condizionano significativamente la stima del valore commerciale dei beni. Per una trattazione estesa si rimanda allo sviluppo della valutazione in cui si esaminano tutte le sopraelencate criticità e si quantificano i conseguenti abbattimenti.



Stato di progetto del piano terra



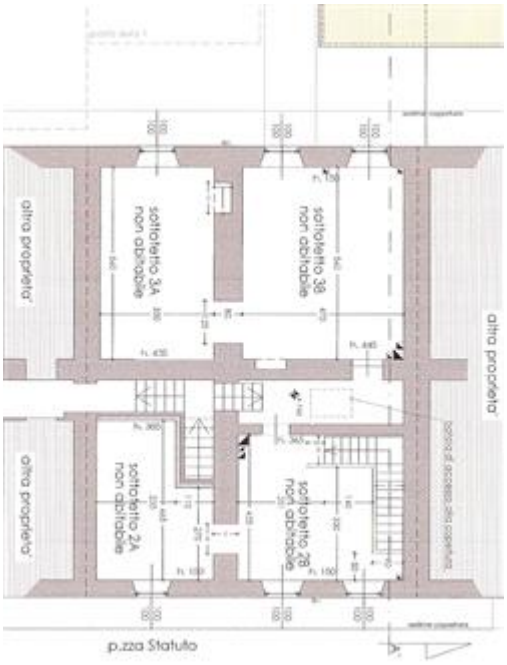
Rilievo del piano terra



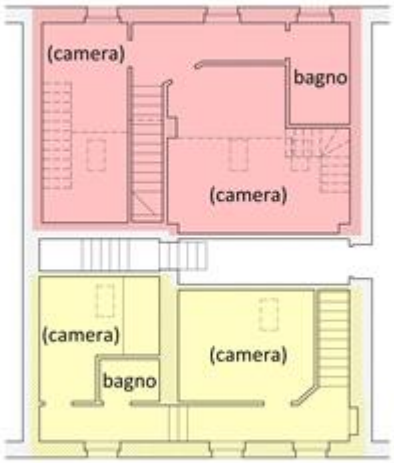
Stato di progetto del piano primo



Rilievo del piano primo



Stato di progetto del sottotetto



Rilievo del sottotetto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Le attuali schede rappresentano la situazione in essere al momento dell'acquisto che non corrisponde più allo stato dei luoghi: dalle originarie due unità ne venivano ricavate tre oltre al ripostiglio esterno

e ad un piccolo sottoscala (attualmente inglobato nel bagno del piano terra) che andranno accatastati a parte. A conclusione della sanatoria andranno quindi soppresse le due vecchie schede e costituite cinque nuove unità.

N.B. L'attuale situazione non è accatastabile perché gran parte del bagno al piano terreno occupa una porzione di portico comune: una siffatta scheda verrebbe rigettata per difetto di titolarità.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile previa esclusione della porzione di parti comuni indebitamente annessa**.

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale con soppressione delle vecchie schede e costituzione di cinque nuove unità: €.2.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MISINTO PIAZZA DELLO STATUTO N°4 - VIA RISORGIMENTO N°7

3 APPARTAMENTI ACCATASTATI IN DUE UNITÀ

DI CUI AL PUNTO A

3 appartamenti accatastati in due unità a MISINTO, piazza dello Statuto n°4 - via Risorgimento n°7, della superficie commerciale complessiva di **273 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

In contesto di corte storica, porzione terra cielo di fabbricato attualmente suddivisa in tre unità immobiliari, una delle quali avente accesso indipendente dall'area esterna di proprietà e due, con ingresso al piano primo, servite da un corpo scala comune ad altre proprietà.

Le unità immobiliari oggetto di valutazione sono poste ai piani terra, primo e secondo sottotetto e vantano altezze interne da un minimo di 2,68 m (al piano terra) ad un massimo di 4,70 m (al colmo del sottotetto).

Identificazione catastale:

- foglio 4, particella 55, sub. 501 graffato alla particella 53 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 176,11 Euro, indirizzo catastale: piazza dello Statuto n°4, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 4, particella 55, sub. 701 graffato alla particella 54 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 69,72 Euro, indirizzo catastale: piazza dello Statuto n°4, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze in un sol corpo per le due unità e le pertinenze esterne da Nord in senso orario:

- del piano terra: cortile al mappale 66, mappale 52, altra proprietà al mappale 55, ancora cortile al mappale 66, scala e portico comuni, altra proprietà al mappale 55;
- del piano primo: affaccio su area esterna di proprietà ai mappali 54 e 53, altra proprietà al mappale 55, ballatoio, scala e portico comuni, altra proprietà al mappale 55;
- della porzione Nord di sottotetto: affaccio su area esterna di proprietà ai mappali 54 e 53, altra proprietà al mappale 55, corridoi comuni, altra proprietà al mappale 55;
- della porzione Sud di sottotetto: corridoi e scala comuni, altra proprietà al mappale 55,

affaccio sul cortile al mappale 66, altra proprietà al mappale 55.

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra oltre al sottotetto. Immobile probabilmente costruito nei primi anni del '900 e ristrutturato nel 2015.



L'affaccio a Sud del fabbricato



La porzione oggetto della procedura (in puntinato il bagno realizzato su parti comuni)



L'affaccio a Nord



La porzione oggetto della procedura (oltre alle pertinenze esterne cintate)



L'area esterna di proprietà



L'ingresso dell'appartamento al piano terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in centro storico in un'area a destinazione residenziale e commerciale; i più importanti centri limitrofi sono Saronno (7,5 km), Meda (9 km) e Seregno (13 km). Il traffico in centro è prevalentemente di tipo locale; sono presenti due parcheggi di discrete dimensioni, uno su via Risorgimento e l'altro a fianco di piazza dello Statuto. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.



Vista aerea



Piazza dello Statuto



Via Risorgimento



Ingresso alla corte da via Risorgimento

SERVIZI

asilo nido	nella media
scuola per l'infanzia	nella media
scuola elementare	nella media
farmacie	nella media
biblioteca	nella media
municipio	nella media
negozi al dettaglio	al di sotto della media
supermercato	al di sotto della media

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m (linee Z160, Z163 e Z191)	nella media
ferrovia distante 6 km (Camnago) e 7 km (Rovellasca)	nella media
superstrada distante 4 km (SS35 Milano-Lentate)	nella media
tangenziale distante 17 km (A52 Tangenziale Nord)	buono
autostrada distante 10 km (A9 Milano-Como)	nella media
aeroporto distante 37 km (Malpensa), 39 km (Linate) e 64 km (Orio)	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
panoramicità:	nella media
stato di manutenzione:	al di sopra della media
luminosità:	mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nel centro storico di Misinto, porzione di fabbricato di vetusta edificazione affacciato su due corti: a Nord con ingresso da via Risorgimento e a Sud raggiungibile da piazza dello Statuto.
Originariamente il compendio consisteva in due distinte unità affiancate (come ancora appare catastalmente) e distribuite in verticale ai piani terra, primo e sottotetto per mezzo di un vano scala comune ricavato nel portico. A seguito della ristrutturazione del 2015 la distribuzione delle unità veniva variata (in maniera difforme da quanto autorizzato in progetto; a tal proposito si rimanda al paragrafo 8) tanto da contarsi oggi tre unità a sé stanti.

L'appartamento al piano terreno, con accesso dalla corte di via Risorgimento, si compone di un locale di soggiorno con adiacente separata cucina; un disimpegno distribuisce poi ad un locale cieco (impropriamente utilizzato come cameretta), alla camera da letto matrimoniale (di generosa metratura con finestre che affacciano nell'altra corte) ed al bagno realizzato occupando senza titolo una porzione di portico comune. Completano l'unità le pertinenze esterne, ovvero un piccolo vano ripostiglio ed un'area scoperta di un centinaio di metri quadrati in cui, nella porzione più ad Ovest complanare alla corte, è possibile posteggiare tre veicoli grazie ad un accesso carraio (oggetto di una controversia risolta con sentenza del 2022 alla quale si rimanda); la restante porzione di area esterna è invece sopraelevata di due alzate (+ 32 cm) e per accedere all'abitazione occorre superare un ulteriore gradino (il pavimento dell'alloggio è quindi rialzato di circa mezzo metro rispetto alla corte, ma non si rileva la presenza di bocchette per l'aerazione di un ipotetico vespaio).

Per raggiungere le altre due unità occorre guadagnare il piano primo utilizzando il vano scala comune che si apre sull'altra corte. L'appartamento esposto a Nord si compone di una cucina con balcone (abusivo e non sanabile) e di un piccolo soggiorno, oltre al bagno (con antibagno) e ad un ripostiglio; una scala interna conduce nel sottotetto (non abitabile) dove sono state ricavate due camere da letto ed un ulteriore bagno. Il sottotetto, che appariva già molto alto in origine, si presenta oggi ancora più alto grazie all'abbassamento (non autorizzato) del solaio, modifica che ha consentito d'inserire in entrambe le camere un soppalco in legno (anche questi da rimuovere perché non sanabili). L'altro alloggio, che affaccia a Sud, si compone di un solo locale (diviso con un arco in due zone, soggiorno e cucina) oltre al servizio igienico non adeguatamente disimpegnato. Anche qui una scala interna conduce nel sottotetto che ospita due camere (una delle quali attualmente utilizzata come ripostiglio) ed un piccolo bagno cieco.

In merito al numerose difformità e alle possibili soluzioni si rimanda al paragrafo 8 ed al successivo sviluppo della valutazione.

Al momento del sopralluogo i beni sono apparsi in buone condizioni essendo stati ristrutturati di recente (si evidenzia solamente la presenza di alcune muffe al piano terreno in bagno e in un angolo del soggiorno). Dal punto di vista impiantistico gli immobili sono sembrati completamente funzionanti tuttavia, in mancanza di dichiarazioni che attestino la conformità delle varie reti, si consiglia di sottoporle al vaglio di tecnici qualificati prima del loro utilizzo.

Delle Componenti Edilizie:

cancello carraio: in metallo a scorrimento orizzontale con apertura elettrica	nella media
infissi esterni: a singola e doppia anta battente con telai in pvc e vetrocamere	al di sopra della media
infissi interni: porte a battente e a scomparsa in legno tamburato; il piccolo bagno nel sottotetto a Sud è chiuso da una porta a soffietto in pvc	al di sopra della media
manto di copertura: tegole portoghesi in cotto	al di sopra della media

pareti esterne: murature portanti in mattoni pieni (senza coibentazione) con finitura esterna ad intonaco — al di sopra della media

pavimentazione pertinenze esterne (part.lle 53 e 54): quadrotti in cls e battuto di cemento — nella media

pavimentazioni interne: piastrelle in gres — buono

portoncini d'ingresso: blindati — al di sopra della media

protezioni infissi esterni: avvolgibili in pvc ad accezione della porta finestra al piano terra (persiane in pvc); le finestre nel sottotetto sono prive di sistemi oscuranti, mentre le aperture al piano terra e quelle al piano primo (lato ballatoio) sono protette anche da inferiate — al di sopra della media

rivestimenti interni: realizzati con piastrelle in gres — al di sopra della media

Degli Impianti:

ascensore: ASSENTE

citofonici: video — al di sopra della media

di condizionamento: nell'appartamento al piano terra ed in quello ai piani 1° e 2° con affaccio a Nord sono presenti delle pompe di calore ad alimentazione elettrica e diffusori split: impianti da revisionare

elettrici: sottotraccia con tensione di 220V; impianti da revisionare e certificare

di adduzione gas: alimentazione a metano; impianti da revisionare e certificare

idrici: sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale; impianti da revisionare e certificare

termici: autonomi con alimentazione da caldaie a gas e diffusione a mezzo di termosifoni in alluminio; impianti da revisionare e certificare

Delle Strutture:

scala esterna: comune, ubicata nel portico, con pedate in pietra naturale — nella media

scale interne: di collegamento ai due sottotetti; struttura in laterocemento con rivestimento in gres — buono

balcone (abusivo): soletta laterocemento poggiante su pilastri in c.a. con parapetti in metallo — nella media

copertura: a falde con struttura a vista (travi, travetti ed assiti in legno) — buono

solai: in laterocemento realizzati ex novo a quote diverse dalle originarie: il piano terreno risulta rialzato, mentre il piano primo ed il solaio di sottotetto appaiono ribassati di due alzate (circa 36 cm) rispetto alla quota d'ingresso dal portico comune — 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
PT: Soggiorno (26,3 mq netti)	32,20	x	100 %	=	32,20
PT: Cucina (14,4 mq netti)	19,00	x	100 %	=	19,00
PT: disimpegno (9,3 mq netti)	12,80	x	100 %	=	12,80
PT: locale cieco uso camera - stireria (9,8 mq netti)	11,20	x	100 %	=	11,20
PT: camera doppia (17,7 mq netti)	23,50	x	100 %	=	23,50
PT: bagno porzione non di proprietà (8,8 mq netti)	12,20	x	0 %	=	0,00
PT: bagno porzione di proprietà - sottoscala (2,5 mq netti)	4,30	x	25 %	=	1,08
PT: ripostiglio esterno (6 mq netti)	9,20	x	25 %	=	2,30
PT: area esterna particella 54	116,00	x	10 %	=	11,60
P1 lato Nord: ingresso/vano scala una tantum per entrambi i piani (6 mq netti)	9,00	x	100 %	=	9,00
P1 lato Nord: cucina/pranzo (16,5 mq netti)	20,30	x	100 %	=	20,30
P1 lato Nord: balcone abusivo	6,30	x	0 %	=	0,00
P1 lato Nord: soggiorno (13,5 mq netti)	16,70	x	100 %	=	16,70
P1 lato Nord: antibagno (3 mq netti)	3,80	x	100 %	=	3,80
P1 lato Nord: bagno (4,6 mq netti)	6,50	x	100 %	=	6,50
P1 lato Nord: ripostiglio (6,5 mq netti)	7,80	x	100 %	=	7,80
P2 non abitabile lato Nord: disimpegno (6,1 mq netti)	8,70	x	50 %	=	4,35
P2 non abitabile lato Nord: locale uso camera (22,3 mq netti)	24,60	x	50 %	=	12,30
P2 non abitabile lato Nord: soppalco abusivo (13 mq netti)	14,20	x	0 %	=	0,00
P2 non abitabile lato Nord: locale uso camera (14,8 mq netti)	18,60	x	50 %	=	9,30

P2 non abitabile lato Nord: soppalco abusivo (8,4 mq netti)	9,70	x	0 %	=	0,00
P2 non abitabile lato Nord: bagno non autorizzato (5,3 mq netti)	7,30	x	50 %	=	3,65
P1 lato Sud: soggiorno (8,8 mq netti)	12,70	x	100 %	=	12,70
P1 lato Sud: cucina/pranzo (13,3 mq netti)	15,90	x	100 %	=	15,90
P1 lato Sud: bagno (6,5 mq netti)	8,90	x	100 %	=	8,90
P1 lato Sud: vano scala una tantum per entrambi i piani (4,3 mq netti)	5,30	x	100 %	=	5,30
P2 non abitabile lato Sud: disimpegno (10,3 mq netti)	15,90	x	50 %	=	7,95
P2 non abitabile lato Nord: locale uso camera (13 mq netti)	14,70	x	50 %	=	7,35
P2 non abitabile lato Nord: bagno cieco non autorizzato (2,2 mq netti)	2,80	x	50 %	=	1,40
P2 non abitabile lato Nord: locale uso ripostiglio (10,4 mq netti)	12,60	x	50 %	=	6,30
arrotondamento	-0,18	x	100 %	=	-0,18
Totale:	**482,53**				**273,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il rilevante stato di difformità dei beni (meglio precisato al paragrafo 8) incide significativamente sul loro valore commerciale. Il ripristino dello stato di progetto autorizzato emenderebbe ogni problematica ma comporterebbe la demolizione dei solai al piano primo e secondo sottotetto; in sostanza, di quanto in essere, si riuscirebbe a conservare solamente l'involucro esterno (comunque anch'esso da rimaneggiare) con pesante deperimento del valore commerciale del manufatto. Pertanto tale soluzione verrà assunta come ultima istanza, nel caso in cui la domanda di sanatoria successivamente descritta non dovesse ottenere l'approvazione della Commissione Paesaggio.

Ribadendo che quanto a seguire è una mera ipotesi di massima che andrà opportunamente vagliata nell'abito di un progetto esecutivo, si ritiene che l'aumento del numero di unità abitative (da 2 a 3) non comporti di per sé particolari problematiche; occorre però rispettare il vincolo della superficie utile (s.u.) ovvero netta minima che il PGT (art. 79.2) impone nel centro storico a 40 mq; inoltre si evidenzia che il regolamento d'igiene vieta la realizzazione di alloggi che abbiano un solo affaccio a Nord. Ne consegue che entrambi i sottotetti vanno recuperati (altrimenti il duplex con affaccio a Sud non raggiungerebbe la superficie minima richiesta) e scambiati: al piano primo a Nord va unito il sottotetto a Sud e viceversa così che nessuna delle due unità affacci solamente a Nord. Per evitare di demolire tutto si potrebbe sfruttare il ripostiglio dell'alloggio a Nord come zona d'interscambio tra le due unità in modo da dover adattare solamente i primi 3 o 4 gradini di entrambe le scale preservando

il resto. Includendo nella spesa le sistemazioni murarie (demolizioni, nuovi divisori e rifacimenti delle finiture) si stima una spesa di almeno 25.000 €.

Indi si stimano i costi di demolizione, smaltimento e ripristino delle opere che non possono essere sanate: il balcone, i soppalchi nel sottotetto ed il bagno al piano terreno che occupa una porzione di portico comune. Balcone e soppalchi possono essere rimossi con una spesa complessiva di 2.500 €, mentre per il bagno abusivo si stima che l'intervento possa arrivare a costare 8.500 € (inclusa la risistemazione delle finiture del portico). Inoltre andrà ricavato un nuovo bagno interno al perimetro di proprietà (s'ipotizza che possa occupare una porzione di corridoio e di cucina) con un intervento edile che si può contenere nei 10.000 €.

Le criticità maggiori derivano invece dalle aperture esterne per due motivi: perché devono inquadrarsi in un disegno di facciata ordinata, con precisi allineamenti da rispettare, e perché le attuali dimensioni (per la gran parte inferiori a quelle di progetto) non garantiscono l'apporto illuminante minimo in molti locali. Va però evidenziato che l'abbassamento dei solai non consente di ripristinare le aperture come da progetto (riportando il davanzale alla quota originaria ed aprendo un vano alto 190 cm s'intercetterebbe il soffitto) per cui l'allineamento andrà ottenuto con degli sfondati ciechi. Andranno quindi rimossi i cassonetti per le avvolgibili da sostituire con persiane in legno che, per ragioni estetiche, si presume dovranno richiudersi anche sulle porzioni cieche. Inoltre, la porta finestra troppo larga al piano terreno andrà riportata alla larghezza originaria, onde preservare l'allineamento verticale, ed al portoncino d'ingresso andrà aggiunto un sopraluce; invece al piano primo andranno inserite due porte finestre: una (lato Sud) dove il progetto prevedeva l'ingresso all'abitazione dal ballatoio e l'altra (lato Nord) da affiancare a quella già esistente che attualmente dà accesso al balcone; entrambe si reputano indispensabili a garantire un adeguato apporto illuminante ai locali.

Si stima che tutti i sopraelencati interventi possano comportare una spesa di 25.000 € da intendersi comprensiva di opere murarie, di fornitura e posa di nuovi serramenti, persiane, soglie e davanzali, nonché dei rappezzi d'intonaco.

Nonostante l'aggiunta di un sopraluce, il soggiorno al piano terreno soffrirebbe comunque di una carenza d'illuminazione per cui andrà esclusa una porzione di circa 7 mq da destinarsi a ripostiglio: ipotizzando pareti in cartongesso si prevede una spesa (porta inclusa) di 1.500 €. Un identico intervento andrà eseguito anche la piano primo (lato Sud) per ricavare un piccolo antibagno (spendendo altri 1.500 €).

Per recuperare i sottotetti, che già originariamente vantavano un'altezza media più che adeguata (2,90 m oggi aumentata a 3,30), il problema maggiore discende ancora una volta dai rapporti illuminanti deficitari perché le piccole finestre in falda realizzate abusivamente appaiono ben lungi dall'essere sufficienti. Occorrerà inserire almeno 8 nuove finestre in falda, 4 per parte, indicativamente di dimensioni 50x120 oltre ad escludere una porzione della camera più grande del sottotetto Nord da destinarsi a cabina armadio. Si calcola che l'inserimento in falda delle finestre possa costare 2.500 €/cad e la realizzazione della cabina armadio 1.500 € per un importo complessivo di 21.500 €.

Si puntualizza poi che, ai fini del risparmio energetico, il progetto prevedeva delle contropareti interne coibentate lungo tutte le superfici disperdenti (cioè verso l'esterno ed il portico). Un siffatto intervento potrebbe comportare un'ulteriore spesa di 17.000 € (incluso il rifacimento dei rivestimenti nei bagni); tuttavia andrebbe anche considerato che l'isolamento dall'interno comporta sempre problematiche di condensa per cui sarebbe auspicabile l'inserimento di almeno una decina di unità di ventilazione/aspirazione puntuale per un costo di circa 7.000 €

Infine, a seguito di interventi così invasivi, si ritiene doverosa la completa ritinteggiatura interna (7.000 €) ma soprattutto esterna (5.000 €).

Fatto salvo quanto sopra si calcola il costo complessivo degli adeguamenti necessari a poter presentare un permesso di costruire in sanatoria in:

25.000 + 2.500 + 8.500 + 10.000 + 25.000 + 1.500 + 1.500 + 21.500 + 17.000 + 7.000 + 7.000 + 5.000 = 131.500 €

All'importo delle opere va poi aggiunto il noleggio dei ponteggi (5.000 €), i costi di progettazione, direzione lavori e sicurezza (13.000 €), la verifica/dichiarazione di idoneità statica del manufatto

perché variato strutturalmente (3.500 €) oltre all'oblazione da calcolarsi ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 pari al doppio degli oneri urbanistici previsti (25.000 €). Infine, si conteggiano altri 3.000 € per eventuali monetizzazioni qualora, nell'ambito dei calcoli di progetto, i posti auto presenti dovessero risultare insufficienti.

In conclusione la sanatoria ipotizzata potrebbe comportare una spesa complessiva di:

131.500 + 5.000 + 13.000 + 3.500 + 25.000 + 3.000 = 181.000 € oltre all'IVA che andrebbe ad incidere almeno per altri 18.000 € per un totale di 199.000 €.

Sulla base degli annunci di vendita della zona per immobili ristrutturati ubicati in contesti storici, si estrae un valore unitario medio di 1.350 €/mq. Detto valore va moltiplicato per la superficie commerciale che i beni andrebbero ad assumere a seguito della sanatoria che ammetterebbe l'uso abitativo dei sottotetti (ad oggi pertinenze accessorie) e, di contro, una perdita di superficie utile per via delle opere di coibentazione dall'interno.

Detta superficie ammonterebbe a:

- Appartamento al piano terreno: 97 mq
- Appartamento ai piani primo Nord + sottotetto Sud = 106 mq
- Appartamento ai piani primo Sud + sottotetto Nord = 102 mq
- Vano ripostiglio esterno (part. 53): 9,2 x 0,25 = 2,3 ovvero 2 mq
- Sottoscala: 4,3 x 0,25 = 1,1 ovvero 1 mq
- Area esterna (part.lle 53 e 54): 116 x 0,1 = 11,6 ovvero 12 mq
- TOTALE: 320 mq

Ne consegue un valore commerciale di 320 x 1.350 = 432.000 € da scontare dei costi di sanatoria, vale a dire 432.000 – 199.000 = 233.000 €

Come già accennato, però, la domanda di sanatoria dovrà ottenere un parere favorevole dalla commissione. In caso contrario, qualora venisse ordinato il ripristino dello stato di progetto, il compendio subirebbe un notevole deprezzamento: dello stato attuale rimarrebbe ben poco e l'immobile andrebbe completamente ristrutturato come se l'intervento del 2015 non fosse mai stato eseguito. In pratica il valore commerciale regredirebbe a quello degli immobili da ristrutturare che versano in pessime, cioè 400 €/mq (estratto dalla media di zona). Moltiplicando detto valore per la superficie commerciale attualmente in essere si ottiene 400 x 273 = 109.200 €.

Non potendo prevedere l'esito della domanda di sanatoria, a tutela dell'acquirente che si assumerà il rischio dell'eventuale insanabilità degli abusi, si determina il valore commerciale del compendio allo stato attuale come media delle due precedenti stime, ovvero:

(233.000 + 109.200)/2 = 171.100 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**171.100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 171.100,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 171.100,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato utilizzato un metodo di stima monoparametrico basato sul prezzo medio di zona estratto dalla comparazione dei prezzi richiesti negli annunci di vendita di immobili aventi simili caratteristiche considerando entrambe le ipotesi, ovvero che lo stato di difformità risulti sanabile oppure che occorra

ripristinare lo stato di progetto con sostanziale annullamento delle migliorie apportate con la ristrutturazione del 2015. La superficie commerciale è stata calcolata secondo le *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"* dell'Agenzia del Territorio, moltiplicando le consistenze lorde per l'indice/rapporto mercantile ivi suggerito; nella definizione dei vari ambienti è stata comunque riportata la loro superficie netta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Misinto, ed inoltre: annunci immobiliari editi su portali web dedicati

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	3 appartamenti accatastati in due unità	273,00	0,00	171.100,00	171.100,00
				171.100,00 €	**171.100,00 €**

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
Adeguamenti esterni come da sentenza n°1824/2022 del Tribunale di Monza		-5.000,00
		5.000,00 €

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: **€. 164.100,00**

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: **€. 164.000,00**

data 21/05/2025

il tecnico incaricato
ARCH. CHRISTIAN MAGNI