



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

341/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. FRANCESCO AMBROSIO

CUSTODE:

DOTT. ANDREA AMODEO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/01/2026

creata con Tribù Office 6



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 341/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

magazzino a MISINTO, via per Rovellasca n°2, della superficie commerciale di **109 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà così suddivisa:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In contesto di corte storica ubicata a ridosso del centro paese, piccolo fabbricato ad uso magazzino (potenzialmente recuperabile ai fini abitativi), con sviluppo ai piani interrato e terra oltre all'annesso giardino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione vanta altezze interne di 2,10 m al piano interrato e variabile da 3,10 a 4,25 m al piano terra.

Identificazione catastale:

- foglio 2, particella 131 graffata alla particella 132 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 116 mq, rendita 191,71 Euro, indirizzo catastale: via per Rovellasca n°2, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** Coerenze in un sol corpo con l'annessa area esterna, da Nord e in senso orario: corte comune al mappale 128; strada comune al mappale 128; via per Rovellasca; proprietà di terzi al mappale 130.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, dei quali uno fuori terra ed uno interrato. Immobile costruito nel 1979.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	109,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 70.114,00
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:	29/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 attiva, stipulata il 12/04/2019 a firma del dott. notaio ROMANELLI Luca Saverio Felice ai nn. 1005/8246 di repertorio, registrata il 18/04/2019 a Milano 1 al n°13310 serie 1T, iscritta il 18/04/2019 a Milano 2 ai nn. 50558/8975, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 180.000 €

Importo capitale: 90.000 €

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, derivante da verbale di pignoramento immobili notificato il 03/07/2025 dal Tribunale di Monza ai nn. 6588/2025 di repertorio, trascritto il 15/07/2025 a Milano 2 ai nn. 102791/70805, 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 in ragione di 1/2 ciascuno (dal 12/04/2019) in forza dell'atto di compravendita del 12/04/2019 a firma del dott. notaio ROMANELLI Luca Saverio Felice ai nn. 10004/8245 di repertorio, trascritto il 18/04/2019 a Milano 2 ai nn. 50553/33107.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (fino al 12/04/2019) in forza di scrittura privata con autentica delle firme del 25/02/1980 a rogito del dott. notaio SESSA Giovan Giuseppe al n°58197 di repertorio, registrata il 07/03/1980 a Desio al n°1414, trascritta il 20/03/1980 a Milano 2 ai nn. 17155/14229.

Si precisa che con atto del 25/12/1989 a firma del dott. notaio CHIAMBRETTI Alessio Michele ai nn. 106061/11494 di repertorio, trascritto il 20/02/1990 a Milano 2 ai nn. 16424/12468 la predetta società si trasformava in *** DATO OSCURATO *** ; con successivo atto del 29/01/1999 a firma del già citato notaio CHIAMBRETTI al n°167959 di repertorio, trascritto il 09/02/1999 a Milano 2 ai nn. 10861/7921 la medesima si trasformava in *** DATO OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia n°1720/1979, intestata a *** DATO OSCURATO *** (volturata a *** DATO OSCURATO *** il 06/03/1980), per "*sistemazione e ristrutturazione deposito ad uso magazzino*"; istanza presentata il 17/07/1978; rilascio del 12/04/1979; agibilità del 19/07/1980.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n°4 del 20/04/2022.

L'immobile ricade in zona CS - centri storici e nuclei di antica formazione.

Nella tavola PR 03_02 la corte viene identificata col n°1, mentre nella tavola PR 03_01 si precisa che i beni in oggetto, unitamente agli immobili di terzi che insistono sulle adiacenti particelle 130 e 129, individuano la "*unità spaziale di riferimento*" n°1.3 ricompresa nell'ambito della "*riqualificazione architettonica*", di cui all'art. 31.4 delle norme di governo del territorio che si riporta:

1. *Riguarda azioni progettuali da promuovere nelle unità edilizie caratterizzate da edifici di recente costruzione o di sostituzione urbana, a volte incoerenti sotto il profilo dell'impianto insediativo, della tipologia architettonica e della relazione dimensionale con le caratteristiche morfologiche dell'unità urbana di riferimento.*
2. *Gli interventi devono essere tesi alla riqualificazione urbana ed edilizia, alla promozione di una migliore qualificazione architettonica delle unità edilizie in rapporto con il contesto storico, con particolare attenzione alla tipologia edilizia, al linguaggio architettonico, all'utilizzo dei materiali e dei colori.*
3. *Il PR si attua ordinariamente attraverso interventi edilizi diretti. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.*
 - *If: esistente*
 - *Rcf: esistente*
 - *Ip: esistente*
 - *H max: esistente*

4. Sono altresì ammessi interventi di sostituzione edilizia previo PCC, esteso all'intera unità edilizia di riferimento, finalizzato alla ricomposizione di un impianto insediativo compatibile e coerente con il carattere morfologico e testimoniale desumibile dallo studio dei valori storico-culturali e dei caratteri paesaggistici del contesto di matrice storica di riferimento.

- If: esistente
- Rcf: esistente
- Ip: esistente
- H max: esistente e comunque non superiore all'altezza massima presente nell'unità di riferimento

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Dal raffronto tra gli elaborati grafici allegati alla Concessione n°1720/1979, unica pratica edilizia rinvenuta, e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo emergono le seguenti difformità:

1. il piano interrato sviluppa una superficie superiore all'impronta a terra del fabbricato (si veda l'immagine in calce al paragrafo): lungo i lati Nord ed Est, al di sotto della corte comune e della strada che vi dà accesso, è stata realizzata un'intercapedine aerata con griglie nel marciapiede perimetrale; lungo il lato Sud sono stati ricavati dei vani accessori, tra i quali un servizio igienico nell'angolo Sud-Est;
2. il progetto prevedeva una scala interna, mentre il collegamento avviene attualmente tramite scala esterna nell'angolo Sud-Ovest;
3. al piano terra, i solai perimetrali previsti, sfalsati e profondi 2,00 m, che costituivano una sorta di balconata con affaccio centrale sull'interrato, sono stati sostituiti da un unico solaio pieno complanare all'ingresso;
4. a sostegno del predetto solaio, nell'interrato sono stati inseriti due pilastri non previsti nella tavola allegata alla concessione;
5. il progetto prevedeva un fabbricato ortogonale con un'unica accentuata strombatura lungo il lato Ovest; in realtà tutti i lati risultano leggermente fuori squadra, compreso il lato Ovest che non presenta una strombatura maggiore;
6. con l'aggiunta dei marciapiedi perimetrali è stato annullato il dislivello previsto tra la corte (più alta) e l'ingresso da Sud al fabbricato; su questo lato, l'innalzamento del piano di calpestio esterno ha di fatto traslato di 25 cm verso l'alto anche la quota d'imposta della falda di copertura;
7. una delle due finestre che affacciano a Nord è stata trasformata in porta, creando un nuovo accesso dalla corte comune.

Per quanto possano apparire di rilevanza non trascurabile, nessuna delle sopra elencate difformità comporta alcun aggravio del peso urbanistico del manufatto.

Infatti il piano interrato sviluppa un'altezza netta di soli 2,10 m, tale da non cubare; né gli ambienti aggiunti possono determinare un incremento della superficie non residenziale (s.n.r.), in quanto, trattandosi di un magazzino, tale superficie non risulta computabile ai fini dei parametri urbanistici vigenti. Andrà invece rimosso il bagno (con una spesa che si stima in 500 €) perché non

regolarizzabile, avendo un'altezza interna inferiore a 2,40 m.

Anche i fuori squadra dei muri perimetrali non producono s.l.p. (superficie lorda di pavimento) aggiuntiva che, al contrario, appare leggermente diminuita (di circa 1 mq) per via della minor strombatura del lato Ovest.

Infine, la modifica della falda Sud della copertura determina un lieve aumento del volume reale che, nel caso di specie, non risulta rilevante ai fini dei parametri urbanistici vigenti ed è comunque ampiamente ricompreso nella tolleranza costruttiva ammessa del 5%.

Tutte le variazioni introdotte rientrano nella fattispecie delle parziali difformità dal permesso di costruire, regolarizzabili mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36-bis del DPR 380/2001, il quale prevede il pagamento di una sanzione pecuniaria (comma 5, lett. b) *“pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a euro 1.032 e non superiore a euro 10.328”*.

Al riguardo, si osserva come la quantificazione dell'incremento del valore venale risulti spesso di difficile applicazione pratica; ne consegue che, nella prassi amministrativa, i Comuni tendono frequentemente ad applicare la sanzione minima, verosimilmente al fine di prevenire possibili contenziosi.

A titolo meramente esemplificativo, nel caso di specie, se da un lato le variazioni apportate hanno migliorato la fruibilità del piano terra mediante l'eliminazione del vuoto centrale, dall'altro esse hanno inciso negativamente sul valore del piano interrato, che, seppure ampliato, è divenuto una pertinenza accessoria priva di collegamento diretto con l'ambiente principale. Ne consegue che il valore venale complessivo dell'immobile potrebbe risultare sostanzialmente invariato, circostanza che giustificerebbe l'applicazione della sanzione nella misura minima.

Tale sanzione dovrebbe ritenersi onnicomprensiva di tutte le variazioni eseguite in assenza di titolo abilitativo. Ciononostante, il tecnico comunale interpellato, pur concordando nella quantificazione della sanzione in euro 1.032, ritiene che la modifica della copertura configuri una ristrutturazione edilizia eseguita in assenza di titolo, assoggettata al pagamento del doppio degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria previsti per le ristrutturazioni, da calcolarsi sull'intera superficie lorda di pavimento del fabbricato, per un importo pari a:

$$(7,6 + 4,0) \times 2 \times 67 = 1.554 \text{ €}.$$

Nonostante tale richiesta non risulti espressamente prevista dalla normativa di riferimento, si consiglia di corrispondere tale ammenda – comunque di modesta entità – così da concludere rapidamente l'iter amministrativo senza ulteriori complicazioni, evitando soprattutto che l'Ufficio Tecnico proceda ad una valutazione discrezionale dell'aumento del valore venale del bene che potrebbe produrre una sanzione più elevata.

In aggiunta alle oblazioni, si considera che il Comune richiederà sicuramente una verifica dell'idoneità statica del fabbricato, in quanto oggetto di variazioni strutturali, che si stima possa comportare una spesa di circa 2.500 €. Infine, si conteggiano ulteriori 2.000 € a titolo di compenso per il tecnico incaricato della presentazione della pratica di sanatoria.

AVVERTENZE

L'analisi condotta tiene conto esclusivamente degli aspetti urbanistici e non di quelli civilistici. Come già evidenziato, parte del piano interrato – nello specifico l'intercapedine perimetrale – interessa porzioni di sottosuolo esterne ai mappali di proprietà, corrispondenti alla strada di accesso e alla corte comune. Tale circostanza non pregiudica la regolarizzazione urbanistica del bene, in quanto i titoli edilizi vengono rilasciati “salvo diritti di terzi”, la cui verifica non rientra nelle competenze dell'amministrazione comunale; tuttavia, sebbene allo stato appaia oramai improbabile, detta occupazione potrebbe essere oggetto di rivendicazione da parte di terzi.

In tale evenienza, la scheda catastale del 1980, che attesta la consistenza del piano interrato acquisita da oltre vent'anni, non conferisce automaticamente alcun diritto di usucapione, che andrebbe fatto valere in sede giudiziaria.

È probabile che tali contenziosi non si concretizzino; tuttavia, il persistere di questa incongruenza potrebbe comportare complicazioni dal punto di vista catastale (per le quali si rimanda al paragrafo 8.2).

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

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione e smaltimento sanitari: € 500,00
- Sanzione per opere in difformità dal titolo edilizio (1.032 + 1.554): € 2.586,00
- Costi tecnici per la presentazione della sanatoria: € 2.000,00
- Verifica statica del manufatto: € 2.500,00



L'ingombro del piano interrato (tratteggiato) che eccede le aree di proprietà (campite in grigio e verde)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

A conclusione della sanatoria di cui al paragrafo precedente, verrà richiesto l'aggiornamento della planimetria catastale, nella quale dovrà essere rappresentata anche l'area esterna di proprietà attualmente non riportata.

Fermo restando che non si può escludere che la pratica DOCFA possa comunque andare a buon fine senza particolari complicazioni, in occasione di tale adempimento potrebbe emergere la criticità relativa all'intercapedine al piano interrato che interessa porzioni di sottosuolo esterne alle particelle di proprietà (corte comune e strada di accesso).

Infatti, a differenza del Comune, il Catasto presta maggiore attenzione alla titolarità del soggetto che presenta l'istanza: a seguito di un eventuale controllo da parte di un tecnico particolarmente scrupoloso, il DOCFA potrebbe essere rigettato per difetto di titolarità.

Fatto salvo l'avvio di una causa di usucapione – soluzione dai costi e dai tempi ingiustificati rispetto al valore della porzione oggetto del contendere – in via cautelativa, al fine di allineare la rappresentazione catastale alla realtà giuridica, si suggerisce di rendere l'intercapedine un vano chiuso, intercluso, non fruibile e dichiaratamente escluso dalle porzioni di proprietà, mediante la chiusura delle aperture (due porte e una finestra) che vi affacciano. In tal modo, il vano potrà essere omissso dalla rappresentazione planimetrica oppure raffigurato con la dicitura “vano intercluso non di proprietà”.

N.B. Al netto dei costi edili, che si stimano in € 1.000, la conseguente inutilizzabilità dell'intercapedine non comporta alcuna variazione del valore stimato dell'immobile, in quanto essa è considerata vano tecnico e non contribuisce alla consistenza dell'unità immobiliare, essendo assunta con indice mercantile pari a zero.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica DOCFA: €.600,00
- Opere edili finalizzate all'eventuale esclusione dell'intercapedine dalle porzioni di proprietà: €.1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MISINTO VIA PER ROVELLASCA N°2

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO A

magazzino a MISINTO, via per Rovellasca n°2, della superficie commerciale di **109 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà così suddivisa:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In contesto di corte storica ubicata a ridosso del centro paese, piccolo fabbricato ad uso magazzino (potenzialmente recuperabile ai fini abitativi), con sviluppo ai piani interrato e terra oltre all'annesso giardino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione vanta altezze interne di 2,10 m al piano interrato e variabile da 3,10 a 4,25 m al piano terra.

Identificazione catastale:

- foglio 2, particella 131 graffata alla particella 132 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 116 mq, rendita 191,71 Euro, indirizzo catastale: via per Rovellasca n°2, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** Coerenze in un sol corpo con l'annessa area esterna, da Nord e in senso orario: corte comune al mappale 128; strada comune al mappale 128; via per Rovellasca; proprietà di terzi al mappale 130.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, dei quali uno fuori terra ed uno interrato. Immobile costruito nel 1979.



L'immobile visto da via per Rovellasca



L'affaccio sulla corte



La corte comune



Il giardino



Il piano terra



L'interrato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in centro paese, in un'area a prevalente destinazione residenziale; i principali centri limitrofi sono Saronno (8,5 km) e Seregno (17 km). Il traffico nella zona è per lo più di tipo locale. Oltre alla possibilità di parcheggio in corte (che non può essere considerata certa in assenza di un regolamento condominiale) è presente, nelle immediate vicinanze, un parcheggio pubblico con una decina di stalli; è inoltre possibile la sosta lungo via per Rovellasca. Sono infine presenti tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea



Via per Rovellasca

SERVIZI

asilo nido
scuola per l'infanzia
scuola elementare
farmacie
biblioteca
municipio
negozi al dettaglio
supermercato



COLLEGAMENTI

autobus distante 100 m (linee Z160, Z163 e Z191)
ferrovia distante 4,5 km (Camnago) e 5,5 km (Rovellasca)
superstrada distante 4,5 km (SS35 Milano-Lentate)
tangenziale distante 17,5 km (A52 Tangenziale Nord)
autostrada distante 3,5 km (A36 Pedemontana) e 8 km (A9 Milano-Laghi)
aeroporto distante 35 km (Malpensa), 48 km (Linate) e 73 km (Orio)



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
stato di manutenzione:
luminosità:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In contesto di corte storica ubicata a ridosso del centro del paese, piccolo fabbricato autorizzato ad uso magazzino. L'immobile, con sviluppo ai piani terra e interrato, è dotato anche di un giardino di

poco superiore ai cento metri quadrati.

Originariamente, come da progetto del 1979, i due piani risultavano collegati internamente; in epoca recente, invece, a seguito di un intervento di ristrutturazione non autorizzato (probabilmente finalizzato alla trasformazione del bene in abitazione), è stato realizzato un nuovo solaio pieno, demandando il collegamento verticale ad una scala esterna. Al riguardo si precisa che, una volta regolarizzata la situazione in essere (per le difformità rilevate si rimanda al paragrafo 8), lo strumento urbanistico vigente ammette il cambio di destinazione d'uso a fini abitativi.

Il fabbricato presenta infatti caratteristiche più assimilabili a quelle di un villino piuttosto che di un magazzino: la copertura a due falde, con comignolo e finitura in tegole portoghesi, è sorretta da una pregevole struttura in legno a vista (capriata, travi, travetti e assito); le finestre sono schermate da persiane in legno; lungo il basamento del piano terra corre una zoccolatura in pietra naturale. Tali elementi inducono a ritenere che, fin dall'origine, il manufatto fosse stato concepito in previsione di un successivo cambio di destinazione d'uso.

Come già accennato, in tempi recenti l'immobile è stato oggetto di un intervento edilizio parziale, per cui attualmente si presenta allo stato rustico, privo di tramezzi e finiture. Per quanto riguarda gli impianti, si segnala l'esistenza di un quadro elettrico e, al piano interrato, di un bagno in cui è installato un boiler vetusto; se ne desume pertanto che l'immobile risulta dotato degli allacciamenti principali. Tuttavia, considerato il prolungato periodo di inutilizzo e l'assenza di attestazioni che ne comprovino la regolarità, si raccomanda di sottoporre tutte le reti impiantistiche al vaglio di tecnici qualificati prima di qualsiasi utilizzo.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> pedonale in metallo con apertura manuale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> finestre a doppia anta a battente con telaio in metallo e vetro singolo	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> assenti		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> tegole portoghesi in cotto	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> murature in mattoni portanti senza coibentazione	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> camminamenti perimetrali in pietra naturale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna (presente solo nel bagno):</i> in piastrelle di ceramica	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane a battente in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno e realizzato con piastrelle di ceramica	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scala:</i> esterna in laterocemento; rivestimento assente	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>condizionamento:</i> pompa di calore monosplit; impianto da revisionare	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> è presente un quadro elettrico; impianto da revisionare		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> nel bagno risulta installato un boiler a gas, per cui si presume che esista un allacciamento; impianto da revisionare		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> il bagno al piano interrato suggerisce la presenza di un allacciamento alla rete idrica e		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

fognaria; impianto da revisionare

Delle Strutture:

copertura: a due falde con struttura (capriata, al di sopra della media )
travi, travetti ed assito) in legno

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
Piano terra (59,9 mq netti)	68,80	x	100 %	=	68,80
Area esterna scoperta	117,00	x	10 %	=	11,70
Sup. mappali 131 e 132 occupati dalla pubblica viabilità	70,00	x	0 %	=	0,00
Piano interrato: vano principale (59,9 mq netti)	67,80	x	35 %	=	23,73
Piano interrato: disimpegno/sottoscala (1,4 mq netti)	2,10	x	35 %	=	0,74
Piano interrato: vano accessorio separato (5,4 mq netti)	7,10	x	35 %	=	2,49
Piano interrato: bagno (3,1 mq netti)	4,50	x	35 %	=	1,58
Piano interrato: vano tecnico/intercapedine aerata (13,8 mq netti)	16,50	x	0 %	=	0,00
arrotondamento	-0,03	x	100 %	=	-0,03
Totale:	353,78				109,00



Pianta del piano terra



Pianta del piano interrato

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nato come manufatto accessorio di corte, presumibilmente adibito a rimessa con annesso ripostiglio, il fabbricato in oggetto veniva ristrutturato nel 1979 come magazzino. Tuttavia, esso non presenta le caratteristiche dimensionali e funzionali tipiche di tale destinazione: oltre alla limitata consistenza (circa 60 mq netti al piano terreno, con annesso piano interrato oggettivamente disagiato ai fini della movimentazione di carichi), risulta privo di accesso carrabile e di un'area esterna di manovra autonoma, salvo l'eventuale utilizzo della corte comune con possibili rivalse da parte degli altri aventi titolo.

Sotto il profilo tipologico ed estetico, il manufatto appare invece maggiormente assimilabile ad un piccolo villino con annesso giardino. Tale circostanza, unitamente alla compatibilità urbanistica di un eventuale cambio di destinazione d'uso, consente d'ipotizzarne un utilizzo alternativo economicamente più premiante.

Dall'analisi delle offerte di vendita pubblicate sui principali portali immobiliari emerge che il prezzo unitario richiesto per magazzini di ridotta consistenza (al di sotto dei 200 mq) ubicati nel circondario, oscilla tra i 450 ed i 650 €/mq. Applicando una prudente diminuzione del 10%, volta a tener conto delle ordinarie dinamiche di trattativa, si ottiene un valore medio di riferimento di 500 €/mq. Tale importo è tuttavia riferibile ad immobili dotati delle ordinarie caratteristiche funzionali proprie di un magazzino; considerate le specifiche carenze del bene in esame, si ritiene congruo applicare un coefficiente di riduzione non inferiore al 20%, da cui un valore complessivo (quale magazzino) di:

$$109 \times 500 \times 0,8 = 43.600 \text{ €}$$

Tale importo teorico (il bene potrebbe non soddisfare le esigenze di chi ricerca un magazzino "puro") non esprime il massimo valore economicamente conseguibile: un utilizzo a fini residenziali –

urbanisticamente consentito, fisicamente possibile, tecnicamente realizzabile ed economicamente sostenibile – appare idoneo a generare un valore superiore.

Pertanto, fermo restando che l’immobile risulta attualmente autorizzato come magazzino e che come tale potrà essere acquistato ed utilizzato, la stima verrà sviluppata secondo il **criterio di trasformazione**, determinando il valore del bene allo stato attuale come differenza tra il valore del miglior prodotto finale ed i costi necessari per il conseguimento della nuova destinazione d’uso. A tal fine si adotta la seguente relazione:

$$V_f = (V_a + C_e + C_t + O) \times (1 + U)$$

dove:

- **V_f** è il valore del prodotto finale a trasformazione ultimata;
- **V_a** corrisponde all’incognita da determinare, ossia il valore del bene allo stato attuale;
- **C_e** rappresenta i costi edili di trasformazione;
- **C_t** individua i costi tecnici di progettazione, direzione lavori, sicurezza e certificazione;
- **O** rappresenta gli oneri da corrispondere per il cambio di destinazione d’uso;
- **U** individua l’utile d’impresa, ovvero il rendimento percentuale che un operatore del settore immobiliare si attende sul capitale complessivamente investito nell’operazione, oppure, nel caso di un soggetto privato, il margine di convenienza che giustifica l’assunzione dei rischi dell’operazione (diversamente non vi sarebbe interesse ad acquistare il bene allo stato di fatto anziché già ristrutturato).

Sviluppando l’equazione per estrarre l’incognita V_a si ottiene:

$$V_f = V_a \times (1 + U) + (C_e + C_t + O) \times (1 + U)$$

$$V_a \times (1 + U) = V_f - (C_e + C_t + O) \times (1 + U)$$

$$V_a = [V_f / (1 + U)] - (C_e + C_t + O)$$

Ai fini della stima del valore del prodotto finale (V_f), in assenza di una casistica direttamente riferibile al Comune di Misinto, sono state assunte come riferimento le offerte di vendita di sei immobili ubicati nei comuni limitrofi di Rovellasca, Lazzate, Barlassina, Cogliate e, in due casi, Lentate sul Seveso. Tali immobili, analogamente al bene oggetto di stima, risultano ubicati in centro paese, in contesti di corte, e si presentano come ristrutturati (per le unità ristrutturate espressamente ai fini della vendita, ovvero mai abitati successivamente all’intervento, è stato considerato un plusvalore del 20%).

Dai prezzi richiesti è stato inoltre detratto un ordinario sconto di trattativa del 10%, mentre i diversi contesti immobiliari sono stati omogeneizzati sulla base dei valori OMI di riferimento. Nella comparazione è stata infine attribuita rilevanza alla caratteristica dell’esclusività del bene, valutando se l’immobile si configuri o meno come unità indipendente “terra-cielo”.

Dall’analisi comparativa emerge un valore unitario attribuibile al bene, una volta trasformato, pari a 2.300 €/mq. Ne consegue:

$$V_f = 109 \text{ mq} \times 2.300 \text{ €/mq} = 250.700 \text{ €, che si arrotondano a } 250.000 \text{ €}.$$

Mediante l’utilizzo dell’applicativo CRESME, che restituisce una stima di massima dei costi di costruzione parametrizzati, si quantifica l’importo relativo alle opere edili necessarie alla trasformazione in circa 90.000 €. In via cautelativa, s’introduce un correttivo del + 20% in ragione dei possibili imprevisti emergenti in fase esecutiva, quali, a titolo esemplificativo, difficoltà nella collocazione degli impianti, nella distribuzione dei locali, nel rispetto dei rapporti aero-illuminanti, nonché di tutte quelle criticità che, in linea generale, non interessano immobili aventi già destinazione residenziale.

Si assumono pertanto i costi edili (C_e) pari complessivamente a $90.000 \text{ €} \times 1,2 = 108.000 \text{ €}$

In merito ai costi tecnici, si rileva che essi incidono, in linea di massima, tra l’8 e il 12% dell’importo complessivo delle opere. Trattandosi, nel caso di specie, di un intervento che prevede un cambio di destinazione d’uso, elemento di ulteriore complessità, si assume prudenzialmente l’aliquota

superiore, per cui:

$$Ct = 108.000 \text{ €} \times 0,12 = 12.960 \text{ €} \text{ ovvero } 13.000 \text{ €}$$

Per quanto concerne gli oneri, il decreto c.d. “*Salva Casa*” ha introdotto una disciplina speciale dei mutamenti di destinazione d’uso di cui all’art. 23-ter, comma 1-ter, del D.P.R. 380/2001, applicabile alle singole unità immobiliari ubicate nelle zone A), B) e C), senza distinguere tra interventi con o senza opere edilizie. La norma (al comma 1-quater) esclude espressamente l’assoggettamento agli obblighi di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale e alla dotazione minima obbligatoria dei parcheggi, ferma restando la corresponsione degli oneri di urbanizzazione secondaria, senza alcuna menzione di quelli di urbanizzazione primaria.

Pur in assenza di un’esplicita dichiarazione di esenzione, l’interpretazione più diffusa, condivisa dal tecnico comunale informalmente consultato, è che non risultino dovuti gli oneri di urbanizzazione primaria.

Resterebbero pertanto da corrispondere gli oneri di urbanizzazione secondaria, nonché il contributo sul costo di costruzione, per un importo complessivo che, in assenza di un progetto esecutivo definito, viene assunto in via indicativa pari a:

$$O = 8.000 \text{ €}$$

Infine, considerati i rischi connessi all’operazione di trasformazione ed in particolare al cambio di destinazione d’uso, si assume un utile d’impresa (U) pari al 20%.

Introducendo i valori stimati, l’equazione di trasformazione si sviluppa come segue:

$$Va = [250.000 \text{ €} / (1 + 0,2)] - (108.000 \text{ €} + 13.000 \text{ €} + 8.000 \text{ €})$$

ovvero:

$$Va = (250.000 \text{ €} / 1,2) - 129.000 \text{ €}$$

$$Va = 208.333,33 \text{ €} - 129.000 \text{ €}$$

$Va = 79.333,33 \text{ €}$ valore che si arrotonda a:

$$Va = 79.300 \text{ €}$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	79.300,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 79.300,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 79.300,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore del bene è stato determinato mediante applicazione del **criterio di trasformazione**, stimando il valore del cespite nello stato attuale quale differenza tra il più probabile valore di mercato del miglior prodotto finale e l’ammontare dei costi necessari per il completamento della trasformazione.

La superficie commerciale è stata calcolata in conformità alle “*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare*” dell’Agenzia del Territorio, applicando alle consistenze lorde i relativi coefficienti mercantili ivi indicati, con specifica eccezione per il piano interrato.

Quest’ultimo, costituendo una pertinenza accessoria non direttamente collegata ai locali principali, dovrebbe ordinariamente essere considerato con un coefficiente mercantile pari al 25%; tuttavia, in ragione dell’ampia superficie e della conseguente maggiore fruibilità rispetto a un’ordinaria cantina,

pur non potendo essere assimilato ad un locale interrato direttamente collegato all'unità abitativa (c.d. "taverna", normalmente valorizzata al 50%), si è ritenuto congruo adottare un coefficiente intermedio. La media dei citati coefficienti condurrebbe a un valore pari al 37,5%, che, in via prudenziale, è stato arrotondato per difetto e assunto nella misura del 35%.

Per completezza espositiva, nella descrizione dei singoli ambienti è stata comunque indicata la relativa superficie netta.

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	magazzino	109,00	0,00	79.300,00	79.300,00
				79.300,00 €	79.300,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 9.186,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 70.114,00**

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: **€. 114,00**

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 29/01/2026

il tecnico incaricato
ARCH. CHRISTIAN MAGNI