



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

529/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO PIERINA VIA S. ANNA 24 SOLARO

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Francesco AMBROSIO

CUSTODE:
Dott. Marco BALLARIN

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/04/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Cristina TORO

CF: TROCST89H46F205G
con studio in PADERNO DUGNANO (MI) VIA ROSE
telefono: 3203624517
email: cristina.toro@fastwebnet.it
PEC: cristina.toro@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 529/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SOLARO VIA SANT'ANNA 24, della superficie commerciale di **84,00** mq per la quota di:

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

Appartamento in contesto condominiale posto al piano quinto, alla data del sopralluogo il proprietario ha dichiarato di non essere più in possesso della chiave dell'ascensore per l'utilizzo dello stesso.

L'immobile è composto da locale di soggiorno con angolo cottura dal quale si accede a piccolo balcone, due camere da letto oltre a servizi igienici. Al piano interrato è presente una cantina pertinenziale ma il proprietario ha dichiarato di essere sprovvisto di chiavi, per tanto non è stato possibile accedervi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5-S1. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 49 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 mq, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: VIA SANT'ANNA 24 SOLARO, piano: 5 - S1
Coerenze: da nord: affaccio su cortile comune - altra UIU - vano scala/altra UIU - affaccio su cortile comune

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	84,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 75.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 75.000,00
Data della valutazione:	05/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



Le informazioni riportate nel seguente capitolo sono riferite alle ispezioni ipotecarie effettuate, per maggiori informazioni si rimanda alla relazione notarile.

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 **giudiziale**, registrata il 14/08/2007 ai nn. 133129/36717, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/07/2003 a firma di Notaio D'IPPOLITO ai nn. 140744 di repertorio, registrata il 14/06/2023 ai nn. 81642/13791, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: € 269.193,00.

Importo capitale: € 107.677,00.

In rinnovazione dell'ipoteca iscritta il 17/07/2003 ai nn. 109284/22820

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 27/10/2023 a Milano 2 ai nn. 144889/101216, 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:	€. 1.200,00
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:

Le informazioni riportate nel seguente capitolo sono riferite alle ispezioni ipotecarie effettuate, per maggiori informazioni si rimanda alla relazione notarile.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 09/07/2003 a firma di Notaio D'IPPOLITO ai nn. 140743 di repertorio, trascritto il 17/07/2003 a Milano 2 ai nn. 109283/65520

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 09/07/2003 a firma di Notaio D'IPPOLITO ai nn. 140743 di repertorio, trascritto il 17/07/2003 a Milano 2 ai nn. 109283/65520

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento. Quanto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia esse migliorative o peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 0.

Il comune per l'immobile in oggetto no ha reperito pratiche edilizie

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio . BURL – SAC n. 52 del 27/12/2023 – Pubblicazione avviso Adozione del Nuovo Documento di Piano e delle Varianti al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole del PGT Avviso del 14/12/2023 – Adozione del Nuovo Documento di Piano e delle Varianti al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole del PGT – Applicazione delle misure di salvaguardia – Pubblicazione degli atti di PGT e Modalità per la raccolta delle Osservazioni DCC 88/2023 – Adozione del Nuovo Documento di Piano e delle Varianti al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole del PGT Avviso del 07/10/2023 – Convocazione della Seconda conferenza conclusiva VAS Avviso del 07/10/2023 – Messa a disposizione del Rapporto ambientale e della Sintesi non tecnica della VAS, pubblicazione della proposta del Nuovo Documento di Piano e delle Varianti al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole [Termine: 20/11/2023] e convocazione della Seconda conferenza conclusiva VAS DGC 69/2022 – Modifica autorità competente VAS Verbale della prima conferenza VAS del 15 ottobre 2021 (Link a SIVAS/sezione CONSULTAZIONE) Avviso/Lettera – Convocazione della prima conferenza VAS e raccolta osservazioni al Rapporto ambientale preliminare (Scoping) – TERMINE 31 ottobre 2021 Avviso – Proroga del termine per la raccolta dei suggerimenti – TERMINE 30 aprile 2021 Delibera di Giunta Comunale n. 44 del 11 Marzo 2021 – Approvazione delle Linee di indirizzo per il governo del territorio Avviso – Avvio del procedimento e raccolta suggerimenti – TERMINE 25 settembre 2020 Delibera di Giunta Comunale n. 75 del 18 giugno 2020 – Avvio del procedimento di redazione del Nuovo Documento di Piano e Varianti al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole del PGT e relativa procedura di VAS e VINCA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



Non è possibile valutare lo stato assentito dell'immobile in quanto il comune non ha reperito le pratiche edilizie relative.

Per la presentazione di un eventuale pratica edilizia bisognerà prendere contatti con l'ufficio tecnico e stabilire la prassi da seguire.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- onorario tecnico: €500,00
- diritti di registrazione: €100,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SOLARO VIA SANT'ANNA 24

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SOLARO VIA SANT'ANNA 24, della superficie commerciale di **84,00** mq per la quota di:

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

Appartamento in contesto condominiale posto al piano quinto, alla data del sopralluogo il proprietario ha dichiarato di non essere più in possesso della chiave dell'ascensore per l'utilizzo dello stesso.

L'immobile è composto da locale di soggiorno con angolo cottura dal quale si accede a piccolo balcone, due camere da letto oltre a servizi igienici. Al piano interrato è presente una cantina pertinenziale ma il proprietario ha dichiarato di essere sprovvisto di chiavi, per tanto non è stato possibile accedervi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5-S1. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 49 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 mq, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: VIA SANT'ANNA 24 SOLARO, piano: 5 - S1
- Coerenze: da nord: affaccio su cortile comune - altra UIU - vano scala/altra UIU - affaccio su cortile comune

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di



urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

municipio
negozi al dettaglio
spazi verde



COLLEGAMENTI

autobus
superstrada
tram



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In quasi tutti gli ambienti sono presenti tracce di umidità e muffa, probabilmente causate dal cattivo stato di manutenzione e cura dell'immobile.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	75,00	x	100 %	=	75,00
BALCONE	15,00	x	50 %	=	7,50
CANTINA (misura da pln)	5,00	x	30 %	=	1,50
Totale:	95,00				84,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta



Data contratto/rilevazione: 24/03/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 905/2019

Descrizione: Appartamento di mq. 77, in contesto condominiale, piano secondo, locale di soggiorno/pranzo, cucinotto separato, due camere da letto ed un balcone oltre a servizi igienici e a vano cantina pertinenziale nell'interrato, 1

Indirizzo: Via Sant'Anna, 24/B Solaro, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

Distanza: 23.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 06/04/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 30/2008

Descrizione: Appartamento di mq. 80, terzo piano, tre locali oltre servizi, due camere, soggiorno, cucina e bagno più balcone., 1

Indirizzo: Via Sant'Anna, 24 Solaro, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

Distanza: 30.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/07/2015

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 7/2009

Descrizione: Appartamento di mq. 75,3, quarto piano del fabbricato W, tre locali e servizi con annessa cantina., 1

Indirizzo: Via Sant'Anna, 24 Solaro, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

Distanza: 33.00 m

Numero Tentativi: 9

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/05/2014

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 507/2008

Descrizione: Appartamento: mq. 75, piano 4°, cucina, soggiorno, bagno, due camere, balcone e cantina., 1

Indirizzo: Via Sant'Anna, 24 Solaro, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq



Distanza: 33.00 m
 Numero Tentativi: 9

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
 Data contratto/rilevazione: 31/05/2018
 Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1436/2016
 Descrizione: Appartamento di mq. 68,22, secondo piano, disimpegno di ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere e bagno, balcone e vano cantina posto al piano seminterrato., 1
 Indirizzo: Via Sant'Anna, 9 Solaro, MI
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq
 Distanza: 74.00 m
 Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
 Data contratto/rilevazione: 02/03/2015
 Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 391/2011
 Descrizione: Appartamento di mq. 64, piano 2°, ingresso, soggiorno, cucina, bagno e camera da letto; piccolo vano cantina., 1
 Indirizzo: Via Bernini, 21 Solaro, MI
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq
 Distanza: 933.00 m
 Numero Tentativi: 7

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 84,00 x 900,00 = **75.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 75.600,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 75.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio tecnico di Solaro, agenzie: Solaro, osservatori del mercato immobiliare Milano, ed inoltre: OMI e AdE

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni



eventualmente riportate in perizia;

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	84,00	0,00	75.600,00	75.600,00
				75.600,00 €	75.600,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 75.000,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 75.000,00**

data 05/04/2024

il tecnico incaricato
Geom. Cristina TORO

