



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 83/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Francesco Ambrosio

CUSTODE:

Giulia Besta

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/08/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Alberto Colombo**

CF:CLMLRT70S13F704K

con studio in MEDA (MB) viale rimembranze 1/d

telefono: 03621787315

fax: 03621787315

email: colombomolteniarchitetti@gmail.com

PEC: alberto.colombo3@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 83/2025

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **appartamento** a SOLARO Via Mazzini 33, della superficie commerciale di **91,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile si sviluppa su 4 piani fuori terra, il piano terra ed il piano primo ospitano la zona giorno e la zona notte, il piano secondo ed il sottotetto sono invece locali al rustico e non sono collegati direttamente ai piani inferiori ma hanno accesso da una scala comune. L'accesso all'immobile si ha da una corte interna nel centro del comune di Solaro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-3, ha un'altezza interna di 255cm P.T. - 262cm P.1. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 226 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 92,96 Euro, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: Corte Comune, vano scale e mappale 227, mappale 235, mappale 225

L'intestazione catastale risulta errata, in quanto ancora riferita al precedente proprietario Caronno Ivonne e non a Muratore Antonio.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1920.

**A.1 rustico.**

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 222 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 31 mq, rendita 32,02 Euro, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: Corte comune, mappale 223, mappale 231, mappale 221

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>91,80 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>10,85 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 61.185,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 61.185,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>29/08/2025</b>

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

L'esecutato sig. [REDACTED] con atto di compravendita stipulato in data 08/03/2017 da Notaio Rivara Carlo n.rep.183679/33037 subentrava con accollo mutuo con tutti gli obblighi di parte venditrice [REDACTED] (ipoteca a garanzia di mutuo con atto del 17/08/2008 a cura Notaio Antonio Testa ai nn.171745/4656)

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/07/2008 a firma di Notaio TESTA Antonio ai nn. 171745/4656 di repertorio, iscritta il 25/07/2008 a MILANO 2 ai nn. 99144/24850, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 122.300,00.

Importo capitale: 61.150,00.

Durata ipoteca: 30 anni

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 06/02/2025 a firma di Uff. Giudiziario DI MONZA ai nn. 1281/2025 di repertorio, trascritta il 25/02/2025 a MILANO 2 ai nn. 23699/16255, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

##### *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 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 08/03/2017), con atto stipulato il 08/03/2017 a firma di Notaio RIVARA Carlo ai nn. 183679/33037 di repertorio, trascritto il 06/04/2017 a MILANO 2 ai nn. 40167/26172

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 17/07/2008), con atto stipulato il 14/03/2002 a firma di Notaio D'IPPOLITO Salvatore ai nn. 138461 di repertorio, trascritto il 22/03/2002 a MILANO 2 ai nn. 35872/21734

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (dal 17/07/2008 fino al 08/03/2017), con atto stipulato il 17/07/2008 a firma di Tribunale civile e penale di Monza ai nn. 73/2007 di repertorio, trascritto il 25/07/2008 a MILANO 2 ai nn. 99143/55855

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

L'immobile è stato edificato ante 1967 e non sono state reperite pratiche edilizie presso Ufficio tecnico comunale di competenza.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona TITOLO III - NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 14 - QUALIFICAZIONE

1. Sono gli ambiti costruiti di più antica edificazione compresi nel perimetro dell'abitato di Solaro individuato dalla prima levata I.G.M. dell'anno 1888, dalle porzioni immediatamente contigue con caratteri morfologici e tipologici simili, dal complesso della Cascina Emanuela e dalla porzione residua del vecchio macello del quartiere Introini, così come identificati dalle tavole di azionamento.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

L'intestataro della visura catastale non risulta aggiornato a seguito dell'ultimo atto di compravendita stipulato il 08/03/2017 da Notaio Rivara Carlo n.rep.183679/33037, tra l'esecutato [REDACTED] e la parte venditrice [REDACTED]

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'immobile presenta importanti criticità in relazione stato edilizio ed igienico sanitario. Si precisa che non sono state reperite PE di riferimento. Le valutazioni sono riferite alle planimetrie catastali utilizzabili quale riferimento (fatto salvo quanto previsto dal DPR 380/01 in merito per doc. catastale di primo impianto): risulta presente un'ulteriore soletta e quindi un piano aggiuntivo, nonchè una scala di collegamento interna ed uno servizio igienico nel sottoscala. Le altezze interne, al sottotravetto, risultano inferiori a quanto previsto dal D.M. 5/07/1975 e RLI (PT h.255 P1 h.262). Premesso quanto sopra l'immobile allo stato attuale necessita di sanatoria edilizia ed opere di ripristino ed adeguamento al fine di renderlo abitabile.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali e diritti catastali. Pratiche edilizie e strutturali. Sanzioni comunali - importi indicativi: €10.000,00
- opere edilizie - importi indicativi: €20.000,00

Si precisa che l'immobile non risulta abitabile nello stato attuale. Da valutare in relazione al "Salva casa" Legge 105/2024

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: distribuzione interna

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali e diritti catastali: €1.200,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SOLARO VIA MAZZINI 33

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SOLARO Via Mazzini 33, della superficie commerciale di **91,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile si sviluppa su 4 piani fuori terra, il piano terra ed il piano primo ospitano la zona giorno e la zona notte, il piano secondo ed il sottotetto sono invece locali al rustico e non sono collegati direttamente ai piani inferiori ma hanno accesso da una scala comune. L'accesso all'immobile si ha da una corte interna nel centro del comune di Solaro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-3, ha un'altezza interna di 255cm P.T. - 262cm P.I. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 226 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 3

vani, rendita 92,96 Euro, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: Corte Comune, vano scale e mappale 227, mappale 235, mappale 225

L'intestazione catastale risulta errata, in quanto ancora riferita al precedente proprietario

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1920.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

- asilo nido
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- biblioteca
- farmacie
- municipio
- palestra
- parco giochi
- polizia



COLLEGAMENTI

- autobus distante 150m



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:



luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è situato in pieno centro nel Comune di Solaro, all'interno di una cortina edilizia di fine '800 inizio '900. Esternamente risulta in mediocri condizioni manutentive che richiedono lavori di manutenzione straordinaria: in particolare modo la copertura, gli intonaci e gli infissi che risultano degradati. All'interno il Piano terra ed il Piano primo che ospitano la zona giorno e la zona notte dell'abitazione risultano essere in migliori condizioni manutentive, di recente ristrutturazione. Tuttavia necessitano interventi di manutenzione, in particolare infissi e impianti. I due livelli superiori sono finiti al rustico e sono accessibili solo tramite scala di uso comune.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in legno doppio vetro al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*infissi interni:* a battente realizzati in legno tamburato nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*manto di copertura:* realizzato in struttura in legno e coppi in laterizio con coibentazione in assente al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni pieni con coibentazione in assente al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*pavimentazione interna:* realizzata in parquet incollato nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*portone di ingresso:* anta singola a battente realizzato in legno massello nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

*elettrico:* conformità: Certificazione non disponibile nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*termico:* autonomo i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: Certificazione non disponibile. Non è presente la caldaia. Attualmente i locali sono riscaldati con stufette elettriche. nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*idrico:* conformità: Certificazione non disponibile nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★





CLASSE ENERGETICA:



[170,50 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

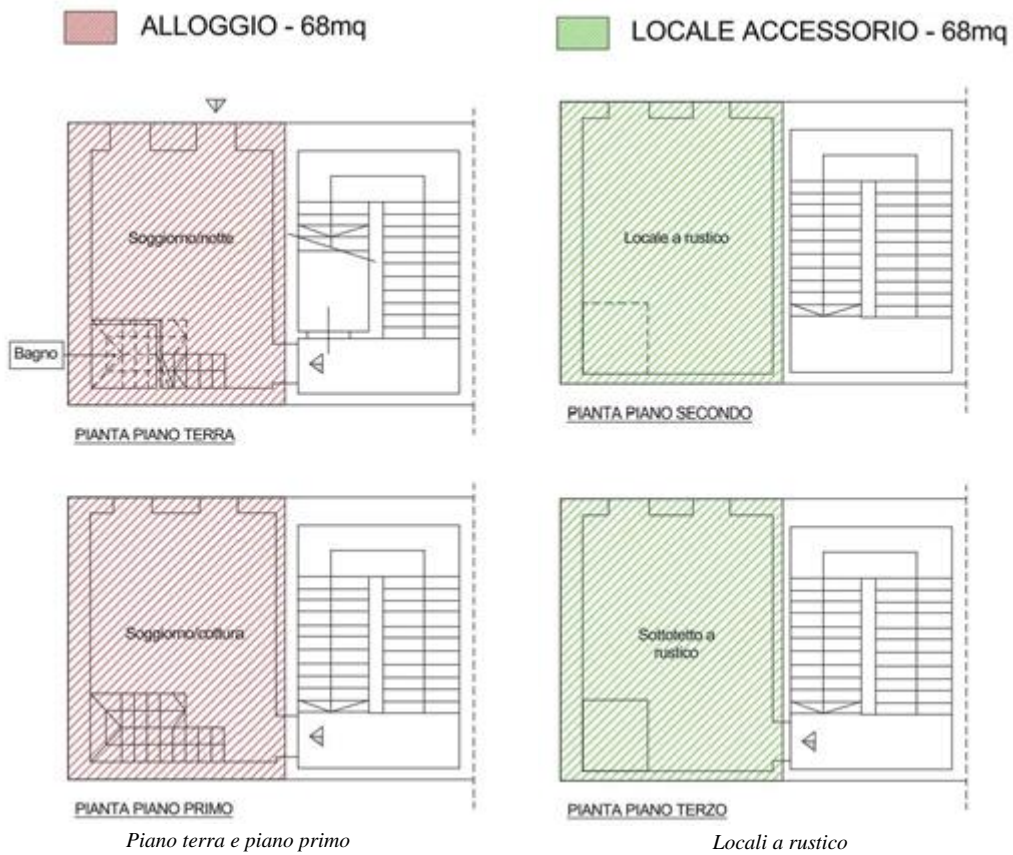
Certificazione APE N. 1521300003517 registrata in data 22/02/2017

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
Alloggio	68,00	x	100 %	=	68,00
Locali a rustico	68,00	x	35 %	=	23,80
<b>Totale:</b>	<b>136,00</b>				<b>91,80</b>



**ACCESSORI:**

**rustico.**

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 222 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 31 mq, rendita 32,02 Euro, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: Corte comune, mappale 223, mappale 231, mappale 221

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Deposito	31,00	x	35 %	=	10,85
<b>Totale:</b>	<b>31,00</b>				<b>10,85</b>



PIANO PRIMO  
Hm. = m. 4,50

## 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: 14/05/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 771/2013

Descrizione: Appartamento di mq 98,50,P1

Indirizzo: Via GIUSEPPE MAZZINI, 53 Solaro, MI

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie:

Prezzo: 93.000,00 pari a 948,98 Euro/mq

Valore Ctu: 176.772,50 pari a: 1.803,80 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 74.500,00 pari a: 760,20 Euro/mq

Distanza: 63.00 m

Numero Tentativi: 4

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/07/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Trilocale in zona centrale a Solaro in buono stato manutentivo

Indirizzo: Via San Pietro, Solaro (MI)

Superfici principali e secondarie: 82

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 112.000,00 pari a 1.365,85 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 100.800,00 pari a 1.229,27 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/07/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Trilocale in condominio in zona centrale di Solaro

Indirizzo: Via Buonarroti 13, Solaro (MI)

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 105.000,00 pari a 1.166,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 94.500,00 pari a 1.050,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/07/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Trilocale in condominio in zona centrale a Solaro

Indirizzo: Via Carlo Porta, Solaro (MI)

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 108.000,00 pari a 1.350,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/07/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Terratetto in zona centrale a Solaro

Indirizzo: Vicolo Sioli 6, Solaro

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 650,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Geopoi OMI - Agenzia delle entrate (29/07/2025)

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.250,00

Borsino immobiliare (29/07/2025)

Valore minimo: 1.245,00

Valore massimo: 1.318,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione avviene dopo aver effettuato l'analisi del mercato degli immobili della zona sulla base delle fonti emerografiche e degli annunci immobiliari e dopo aver effettuato il sopralluogo in loco al fine di verificare visivamente lo stato di conservativo dell'unità immobiliare. Si desume quindi il prezzo medio, considerando altresì le opportune riduzioni al fine di tenere conto nello stesso prezzo medio degli eventuali interventi di ristrutturazione e/o adeguamento ipotizzabili anche se non specificati altrove e separatamente. Si precisa che la superficie commerciale indicata è stata determinata attraverso la consultazione delle planimetrie disponibili e le verifiche a campione eseguite sul posto; la determinazione delle superfici esposta deve considerarsi strumentale alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare che, pur essendo, come consuetudine, ottenuto dal prodotto tra una superficie lorda commerciale e un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta espresso, un valore "a corpo". Variazioni di superficie in assenza di variazione dell'assetto planimetrico e dimensionale dell'unità immobiliare descritta nella planimetria allegata non comportano, pertanto, una variazione del valore di stima qui determinato. Il giudizio di valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dagli ordinari accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti, delle eventuali non conformità edilizie ed urbanistiche inerenti le parti condominiali e pertanto non rilevabili in questa sede in quanto le indagini esperite riguardano la sola unità immobiliare oggetto della perizia.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	91,80	x	900,00	=	<b>82.620,00</b>
Valore superficie accessori:	10,85	x	900,00	=	<b>9.765,00</b>
					<b>92.385,00</b>

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 92.385,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 92.385,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di Solaro, agenzie: Della Zona, osservatori del mercato immobiliare OMI e Borsino immobiliare, ed inoltre: Annunci immobiliari siti Web

#### 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	91,80	10,85	92.385,00	92.385,00
				<b>92.385,00 €</b>	<b>92.385,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 31.200,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 61.185,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 61.185,00**

data 29/08/2025

il tecnico incaricato  
Alberto Colombo