



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

30/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa CATERINA GIOVANETTI

CUSTODE:

doot. Marco RETAZZI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/10/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

ing. Norberto Riva

CF:RVINBR55M151625K

con studio in SEREGNO (MB) VIA Resegone 16

telefono: 3480653855

email: norberto55.riva@gmail.com

PEC: riva.norberto@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 30/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SOLARO piazza San Pietro 24, della superficie commerciale di **95,51** mq per la quota di:

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

Appartamento al secondo piano di complesso edilizio a destinazione prevalente residenziale identificata in planimetria come corpo H, composta da 3 vani scala, parte integrante di un edificio a torre, in linea, che comprende i corpi H e G, quest'ultimo composto da due vani scala. L'intero edificio in linea è composto da 5 vani scala. Stato di manutenzione sufficiente. Ascensore. Riscaldamento autonomo. Piano terra del palazzo adibito a negozi. Interrato cantine e boxes.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala 1, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 141 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: piazza San Pietro 24 Solaro (MI), piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da 30/06/1987 impianto meccanografico; 01/01/92 variaz. quadro tariffario; 27/07/2005 diversa distribuzione spazi interni; pratica n. MI0561936 (n. 100566.1/2005); 0.. segue nelle note
Coerenze: APPARTAMENTO: DA NORD IN SENSO ORARIO: VANO SCALA COMUNE E PER RIENTRO ALTRA U.I.; AD EST ALTRA U.I.; A SUD CORTILE COMUNE; A OVEST CORTILE COMUNE E VANO SCALA COMUNE. Cantina da nord in senso orario: altra u.i., corridoio comune, altra u.i., ambito comune
07/09/2005 variazione per esatta rappresentazione grafica pratica Mi10598076 (n. 10554.1/2005); 25/05/2006 variazione nel classamento pratica MI10342210 (n. 35338.1/2006); 30/08/2011 variazione toponomastica richiesta da Comune pratica MI0829290 (n. 265088.1/2011); 29/11/2014 variazione toponomastica da aggiornamento pratica n. MI0638084 (n. 202068.1/2014). Superficie catastale 96 mq (95mq escluse aree scoperte). La planimetria catastale è errata con riferimento al senso di percorrenza del vano scala ed alla ubicazione dell'ascensore, pertanto anche le coerenze sono differenti da quelle desumibili dalla planimetria catastale; le coerenze sono errate anche rispetto a quanto riportato nell'atto di compravendita in quanto riferibili alla medesima planimetria catastale errata con riferimento al vano scala ed all'ascensore.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961.

B **box singolo** a SOLARO piazza San Pietro 24 per la quota di:

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

Box singolo ubicato al piano terra di un corpo boxes in linea staccato dal fabbricato principale residenziale. Condizioni di manutenzione sufficiente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,29 m

.Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 166 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 11 mq, rendita 28,97 Euro, indirizzo catastale: via San Pietro s.n.c. Solaro (MI), piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico 18/04/1989; variazionedel 01/01/1992 variazione quadro tariffario; variazione toponomastica del 30/08/2011 pratuca n. MI0828924 n.264722.1/2011; variazione toponomastica 28/11/2014 pratica Mi0634884, n.200692.1/2014
Coerenze: da nord insenso orario: corsello comune part 165 , altra u.i.,part. 167, altra u.i. superficie catastale 11,00 mq

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1969.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	95,51 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.026,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.026,25
Data di conclusione della relazione:	13/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/08/2017, con scadenza il 31/07/2021, registrato il 01/08/2017 a Agenzia Entrate Milano 2 ai nn. 7981 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di €. 5.400,00 annui. Si precisa quanto segue:

- il contratto è stato oggetto di proroga fino al 31 luglio 2025; i alla datav di apertura della procedura esecutiva risultava pendente il contratto di locazione stipulato antecedentemente al pignoramento che, pertanto risulta opponibile alla procedura; contratto di locazione scadrà in data 31/07/2029

All'importo contrattuale di € 5.400,00 ANNUI VANNO SOMMATE € 1.200,00 per spese di consumo energia elettrica, acqua, spurghi, pulizie ed altri eventuali servizi comuni; consumi di gas ed energia elettrica delle unità immobiliari sono a carico del Conduttore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/09/2005 a firma di Notaio De Martinis Paolo ai nn. 63699/5550 di repertorio, iscritta il 21/10/2005 a Milano 2 ai nn. 155868/41445, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di mutuo per concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: € 280.000,00.

Importo capitale: € 140.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Ipoteca in rinnovazione a Milano 2 in data 03/10/2024 ai nn. 129169/24305., Nel quadro D della nota si riporta: Con atto in data 20 dicembre 2011 a rogito Marco Porceddo Cilione in Verona, il " [REDACTED] [REDACTED] si sono fuse mediante incorporazione della seconda nella prima - e che, per effetto del citato atto di fusione, [REDACTED] si è assunto tutti i diritti e tutti gli obblighi attivi e passivi della società incorporata, subentrando pertanto alla [REDACTED] di pieno diritto, senza soluzione di continuità, in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi proseguendo in tutti i relativi rapporti anteriori alla fusione, ai sensi del 'art. 2504 bis, comma primo, del codice civile - per effetto di atto di fusione rep. n. 13.501 racc. 7.087 a rogito notaio prof. Carlo Marchetti, stipulato il giorno 13/12/2016, [REDACTED] [REDACTED] si fondono costituendo [REDACTED] il nuovo soggetto subentra in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi ed in tutti i relativi rapporti anteriori alla fusione, ai sensi dell'art. 2504 bis, comma primo, del codice civile.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 13/01/2025 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 17 di repertorio, trascritta il 30/01/2025 a Milano 2 ai nn. 10907/7476, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

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:	€. 1.500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 16.927,08
Ulteriori avvertenze:	

nell'importo delle spese condominiali insolute, si evidenzia il conguaglio di € 10.574,77, oltre all'importo di € 4.536,56 relativo alle spese legali per messa in mora del 01/05/2023, ricorso per decreto ingiuntivo n 98/2024., atto di precetto del 22/01/2024 e del affernte immobili oggetto dell presente procedura esecutiva.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nell'atto notarile di compravendita le coerenze sono indicate come da rappresentazione grafica di cui alla planimetria catastale; a tal proposito si precisa che la planimetria catastale, pur conforme rispetto allo sviluppo dell'appartamento, riporta in modo errato, il senso di percorrenza della scala condominiale e la posizione dell'ascensore, infatti l'ascensore non è confinante con l'appartamento oggetto di procedura esecutiva, ma è ubicato nella posizione opposta del vano scala ed adiacente ad altre unità immobiliari.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 28/09/2005), con atto stipulato il 28/09/2025 a firma di notaio Paolo de Martiinis ai nn. 63698/5549 di repertorio, trascritto il 28/09/2025 a Milano 2 ai nn. 21/10/2005

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 28/09/2005), con atto stipulato il 28/09/2025 a firma di notaio Paolo de Martiinis ai nn. 63698/5549 di repertorio, trascritto il 28/09/2025 a Milano 2 ai nn. 21/10/2005

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 28/09/2005), con atto stipulato il 02/11/1995 a firma di notaio Luca Lori ai nn. 11677/2237 di repertorio, trascritto il 13/11/1995 a Milano 2 ai nn. 5776/95036

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 28/09/2005), con atto stipulato il 02/11/1995 a firma di notaio Luca Lori ai nn. 11677/2237 di repertorio, trascritto il 13/11/1995 a Milano 2 ai nn. 5776/95036

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Domanda costruzione opere edili **N. 175/1962**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di edificio residenziale, presentata il 21/11/1961 con il n. 3502 di protocollo, rilasciata il 08/02/1962, agibilità del 27/03/1963

Pratica di costruzione edile **N. 78/1969**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione boxes, presentata il 22/07/1969 con il n. 3041 di protocollo, rilasciata il 23/09/1969.

Il titolo è riferito solamente a costruzione boxes

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: differente sviluppo tavolati interni, posizione di aperture soggiorno, (normativa di riferimento: pratica edilizia 175/1962)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria per la singola unità immobiliare e pratica edilizia in sanatoria a livello condominiale

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

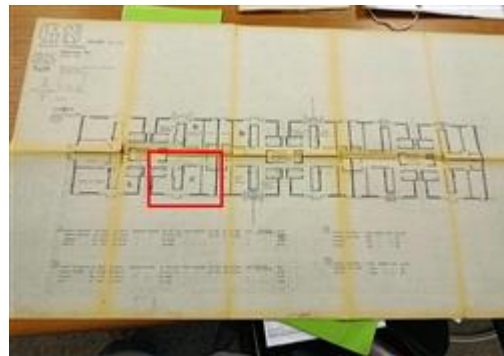
Costi di regolarizzazione:

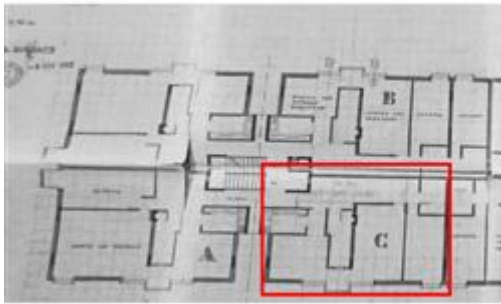
- spese tecniche: €1.500,00
- sanzione amministrativa: €1.000,00
- ipotesi spese tecniche e sanzione amministrativa riferita alla unità immobiliare oggetto della procedura per difformità a livello condominiale: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni

Questa situazione è riferita solamente a appartamento.

Si precisa che vi sono difformità anche rispetto al fabbricato come ad esempio il senso di percorrenza della scala 1 ed anche la posizione dell'ascensore; tali difformità possono essere sanate a livello condominiale, pertanto sotto questo aspetto la criticità può essere più elevata in quanto è riferita ad aspetti condominiali. Gli elaborati allegati alla pratica sono vetusti ed anche poco definiti; ad esempio il piano interrato appare scarso di contenuti e non è possibile identificare con precisione la posizione della cantina che, peraltro, è correttamente rappresentata nella planimetria catastale.





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

(normativa di riferimento: planimetria catastale depositata in N.C.E.U.)

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

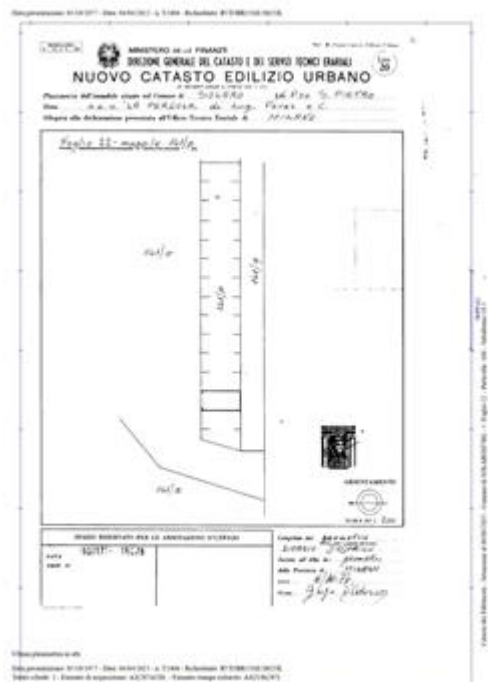
Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche : € 600,00
- diritti catastali: € 140,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a percorso scala condominiale e posizione ascensore condominiale.

L'elaborato grafico è rappresentato nella planimetria catastale corrisponde a quanto verificato in luogo con riferimento allo sviluppo dell'appartamento. Si precisa ed evidenzia che la planimetria catastale non riporta correttamente la posizione dell'ascensore e nemmeno lo sviluppo della scala condominiale.





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SOLARO PIAZZA SAN PIETRO 24

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SOLARO piazza San Pietro 24, della superficie commerciale di **95,51** mq per la quota di:

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

Appartamento al secondo piano di complesso edilizio a destinazione prevalente residenziale identificata in planimetria come corpo H, composta da 3 vani scala, parte integrante di un edificio a torre, in linea, che comprende i corpi H e G, quest'ultimo composto da due vani scala. L'intero edificio in linea è composto da 5 vani scala. Stato di manutenzione sufficiente. Ascensore. Riscaldamento autonomo. Piano terra del palazzo adibito a negozi. Interrato cantine e boxes.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala 1, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

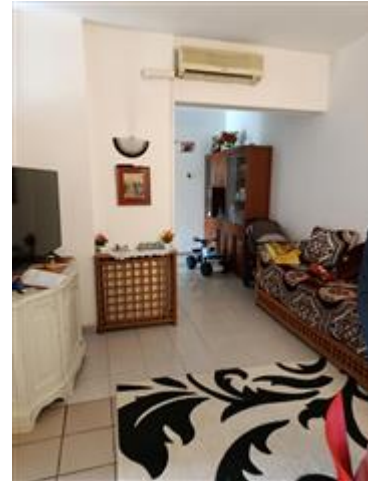
- foglio 22 particella 141 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: piazza San Pietro 24 Solaro (MI), piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da 30/06/1987 impianto meccanografico; 01/01/92 variaz. quadro tariffario; 27/07/2005 diversa distribuzione spazi interni; pratica n. MI0561936 (n. 100566.1/2005); 0.. segue nelle note
Coerenze: APPARTAMENTO: DA NORD IN SENSO ORARIO: VANO SCALA COMUNE E PER RIENTRO ALTRA U.I.; AD EST ALTRA U.I.; A SUD CORTILE COMUNE; A OVEST CORTILE COMUNE E VANO SCALA COMUNE. Cantina da nord in senso orario: altra u.i., corridoio comune, altra u.i., ambito comune
07/09/2005 variazione per esatta rappresentazione grafica pratica Mi10598076 (n. 10554.1/2005); 25/05/2006 variazione nel classamento pratica MI10342210 (n. 35338.1/2006); 30/08/2011 variazione toponomastica richiesta da Comune pratica MI0829290 (n. 265088.1/2011); 29/11/2014 variazione toponomastica da aggiornamento pratica n.

MI0638084 (n. 202068.1/2014). Superficie catastale 96 mq (95mq escluse aree scoperte). La planimetria catastale è errata con riferimento al senso di percorrenza del vano scala ed alla ubicazione dell'ascensore, pertanto anche le coerenze sono differenti da quelle desumibili dalla planimetria catastale; le coerenze sono errate anche rispetto a quanto riportato nell'atto di compravendita in quanto riferibili alla medesima planimetria catastale errata con riferimento al vano scala ed all'ascensore.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961.



ingresso appartamento a lato della scala nella zona opposta a dove è ubicato l'ascensore



ampio corridoio



ampio corridoio



servizio igienico



cucina



soggiorno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Ceriano Laghetto, Cesate, Cogliate, Garbagnate Milanese, Caronno Pertusella, Misinto, LImbiate, Saronno). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



ascensore: tradizionale conformità: conforme alle norme vigenti al periodo di installazione

nella media ★★☆☆☆☆

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: conforme alle norme vigenti al periodo di installazione

nella media ★★☆☆☆☆

condizionamento: puntuale con alimentazione a rete elettrica pubblica con diffusori in split conformità: conforme alle norme vigenti al periodo di installazione

nella media ★★☆☆☆☆

termico: autonomo con alimentazione in gas metano rete pubblica i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: conforme alle norme vigenti al periodo di installazione

nella media ★★☆☆☆☆

idrico: tradizionale con alimentazione in rete pubblica , la rete di distribuzione è realizzata in verticale e suborizzontale conformità: conforme alle norme vigenti al periodo di installazione

nella media ★★☆☆☆☆

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in c.a.

nella media ★★☆☆☆☆



soggiorno



balcone



soggiorno



cantina



camera 1



camera 2

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
-------------	-------------	--------	-------------

ingresso e disimpegno	23,88	x	100 %	=	23,88
soggiorno	14,52	x	100 %	=	14,52
cucina	4,89	x	100 %	=	4,89
bagno	7,77	x	100 %	=	7,77
camera 1	13,80	x	100 %	=	13,80
camera 2	11,52	x	100 %	=	11,52
ripostiglio	3,65	x	100 %	=	3,65
muri interni ed esterni	13,27	x	100 %	=	13,27
balcone	2,35	x	30 %	=	0,71
cantina	6,00	x	25 %	=	1,50
Totale:	101,65				95,51



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: 17/01/2024

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 754/2021

Descrizione: Appartamento di mq 94, piano sesto, ingresso, soggiorno, cucinotto, due camere da letto, servizio igienico e balcone, oltre a cantina al piano interrato. PER L'ASSISTENZA ALLA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA DEI BENI IMMOBILI E MOBILI CI SI PUO' RIVOLGERE ALL'I.V.G. DI MONZA. IL TRIBUNALE DI MONZA NON HA CONFERITO ALCUN INCARICO AD INTERMEDIARI/AGENZIE IMMOBILIARI PER LA PUBBLICITA' GIUDIZIARIA E L'ASSISTENZA ALLA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA., 1

Indirizzo: Piazza San Pietro, 24 Solaro, MI

Superfici principali e secondarie: 94

Superfici accessorie:

Prezzo: 72.010,00 pari a 766,06 Euro/mq
Valore Ctu: 81.285,57 pari a: 864,74 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 53.000,00 pari a: 563,83 Euro/mq
Distanza: 3.00 m
Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 12/11/2021
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 132/2009
Descrizione: Appartamento di mq. 108,40, piano 1°, soggiorno, cucina, tre camere, bagno e ripostiglio con annessa cantina e box singolo di mq.14,6., 1
Indirizzo: Piazza San Pietro, 24 Solaro, MI
Superfici principali e secondarie: 108
Superfici accessorie:
Prezzo: 62.000,00 pari a 574,07 Euro/mq
Valore Ctu: 148.462,50 pari a: 1.374,65 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 49.800,00 pari a: 461,11 Euro/mq
Distanza: 5.00 m
Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 27/09/2025
Fonte di informazione: portale immobiliare
Descrizione: trilocale
Indirizzo: via 5 giornate 1 Solaro
Superfici principali e secondarie: 70
Superfici accessorie:
Prezzo: 89.000,00 pari a 1.271,43 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 27/09/2025
Fonte di informazione: portale immobiliare
Descrizione: trilocale ristrutturato
Indirizzo: piazza san Pietro 24 Solaro
Superfici principali e secondarie: 95
Superfici accessorie:
Prezzo: 120.000,00 pari a 1.263,16 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/09/2025
 Fonte di informazione: portale immobiliare
 Descrizione: bilocale ristrutturato
 Indirizzo: via 5 giornate 1 Solaro
 Superfici principali e secondarie: 68
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 77.000,00 pari a 1.132,35 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile si utilizza il metodo comparativo semplice considerando come parametro il mq di (S.E.L.) Superficie Esterna Lorda (di pavimento, simile alla superficie lorda di pavimento S.L.P.); tale superficie viene determinata sommando alla superficie netta interna dei locali, le pareti perimetrali esterne ed i tavolati interni al 100% (fino max 50 cm), le pareti confinanti con altre u.i. o parti comuni al 50% (fino max 25 cm), i balconi 30% , le logge al 35%, le cantine/solai al 25%. Si considerano, oltre allo stato attuale delle vendite immobiliari, posizione, zona, vetustà, esposizione, livello di piano, stato di manutenzione e tipologia materiali costruttivi, dotazioni, servizi offerti dalla zona. Nella fattispecie si evidenzia una lieve differenza tra la superficie commerciale e la superficie catastale.

Le superfici indicate sono da considerarsi meramente funzionali alla individuazione e descrizione dell'unità immobiliare ed alla relativa superficie totale di riferimento ed alla relativa stima che, pur essendo per prassi ottenuta dal prodotto tra detta superficie ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato come "valore a corpo".

Il valore di stima definitivo determinato è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi ricompresi nella decurtazione del 0% applicata; di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche e/o strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	95,50	x	950,00	=	90.725,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 90.725,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 90.725,00

BENI IN SOLARO PIAZZA SAN PIETRO 24

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a SOLARO piazza San Pietro 24 per la quota di:

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

Box singolo ubicato al piano terra di un corpo boxes in linea staccato dal fabbricato principale residenziale. Condizioni di manutenzione sufficiente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,29 m. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 166 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 11 mq, rendita 28,97 Euro, indirizzo catastale: via San Pietro s.n.c. Solaro (MI), piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico 18/04/1989; variazione del 01/01/1992 variazione quadro tariffario; variazione toponomastica del 30/08/2011 pratica n. MI0828924 n.264722.1/2011; variazione toponomastica 28/11/2014 pratica Mi0634884, n.200692.1/2014
Coerenze: da nord in senso orario: corsello comune part 165 , altra u.i., part. 167, altra u.i. superficie catastale 11,00 mq

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1969.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Ceriano Laghetto, Cesate, Cogliate, Garbagnate Milanese, Caronno Pertusella, Misinto, LImbiate, Saronno). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





accesso al civico 24

SERVIZI

- campo da calcio
- centro sportivo
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- spazi verde



COLLEGAMENTI

- ferrovia distante 2 Km
- autobus distante 0,1 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- stato di manutenzione:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo ubicato in edificio in linea di un solo piano fuori terra adibito a boxes. Serranda metallica, pavimentazione in piastrelle di gres. Stato di manutenzione sufficiente.

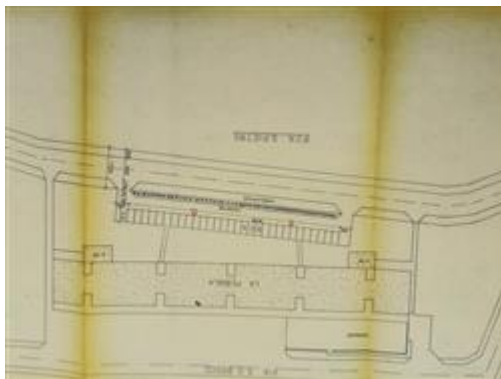


CONSISTENZA:

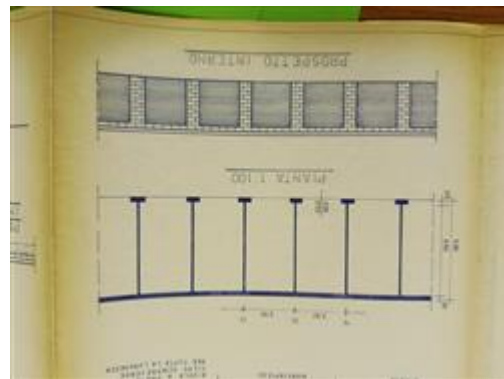
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

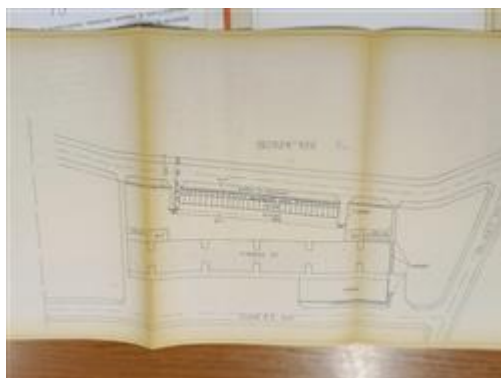
descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo	11,00	x	%	=	0,00
Totale:	11,00				0,00



planimetria corpo boxes particella166



planimetria tipologia box



planimetria corpo boxes particella 166

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutazione a corpo in base alla ubicazione, agli accessi, alla superficie interna, alla vetustà, alla tipologia dei materiali, allo stato di manutenzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	9.000,00
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 9.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 9.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile si utilizza il metodo comparativo semplice considerando come parametro il mq di (S.E.L.) Superficie Esterna Lorda (di pavimento, simile alla superficie lorda di pavimento S.L.P.); tale superficie viene determinata sommando alla superficie netta interna dei locali, le pareti perimetrali esterne ed i tavolati interni al 100% (fino max 50 cm), le pareti confinanti con altre u.i. o parti comuni al 50% (fino max 25 cm), i balconi 30% , le logge al 35%, le cantine/solai al 25%. Si considerano, oltre allo stato attuale delle vendite immobiliari, posizione, zona, vetustà, esposizione, livello di piano, stato di manutenzione e tipologia materiali costruttivi, dotazioni, servizi offerti dalla zona. Nella fattispecie si evidenzia una lieve differenza tra la superficie commerciale e la superficie catastale.

Le superfici indicate sono da considerarsi meramente funzionali alla individuazione e descrizione dell'unità immobiliare ed alla relativa superficie totale di riferimento ed alla relativa stima che, pur essendo per prassi ottenuta dal prodotto tra detta superficie ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato come "valore a corpo".

Il valore di stima definitivo determinato è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi

ricompresi nella decurtazione del 0% applicata; di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche e/o strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di piattaforma SISTER, ufficio del registro di DESIO, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di SOLARO, agenzie: SOLARO, osservatori del mercato immobiliare quotazioni Immobiliari O.M.I. come mero riferimento, ed inoltre: portali immobiliari 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	95,50	0,00	90.725,00	90.725,00
B	box singolo	0,00	0,00	9.000,00	9.000,00
				99.725,00 €	99.725,00 €

Riduzione del 15% per lo stato di occupazione:	€. 14.958,75
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 4.740,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.026,25

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:	€. 80.026,25

data 13/10/2025

il tecnico incaricato
ing. Norberto Riva