



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

PROCEDURE CONCORSUALI

92/2025

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco AMBROSIO

LIQUIDATORE:

Dott.ssa Sabrina LEOPIZZI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/03/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. Maurizio CERANA

CF:CRNMRZ68S22D286E

con studio in SEREGNO (MB) Piazza Risorgimento 1/A

telefono: 0362330247

email: mail@studioexnovo.com

PEC: maurizio.cerana@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - PROCEDURE CONCURSUALI LIQUIDAZIONE
CONTROLLATA DEL SOVRAINDEBITATO CCII 92/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

CASA DI CORTE TERRA-CIELO a MISINTO Vicolo Solaro 7, della superficie commerciale di **83,61** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, Primo e Secondo (sottotetto), ha un'altezza interna di 3.00m. circa al Piano Terra; 2.85m. circa al Piano Primo; 2.30-2.80-2.85 m. circa al Piano Secondo (sottotetto).

Identificazione catastale:

- **foglio 5 particella 145 sub. 701** (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 144,09 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Solaro n. 7 , piano: Terra - Primo - Secondo,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: Mapp. 164 ad est: Mapp. 146 a sud: Passaggio comune e oltre il portico esclusivo di proprietà: cortile comune mapp. 148 ad ovest: Mapp. 144

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra.

B

VANO SOTTOTETTO a MISINTO Vicolo Solaro 7, della superficie commerciale di **2,87** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo (sottotetto), ha un'altezza interna di 1.45m.-1.90m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 5 particella 145 sub. 702** (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 1 vani, rendita 32,02 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Solaro n. 7 , piano: Secondo ,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: Mapp. 164 ad est: altra u.i.u. a sud: altra u.i.u. ad ovest: Mapp. 144

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra.

C

VANO SOTTOTETTO a MISINTO Vicolo Solaro 7, della superficie commerciale di **8,91** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo (sottotetto), ha un'altezza interna di 1.55m. - 2.25m.- 2.60 circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 5 particella 144 sub. 702** (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 1 vani, rendita 32,02 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Solaro n. 7 , piano: Secondo ,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: Mapp. 164 ad est: Mapp. 145 a sud: enti comuni ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	95,39 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 75.742,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 75.742,00
Data di conclusione della relazione:	25/03/2026

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 CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, stipulata il 30/08/2018 a firma di ai nn. 12620/6818 di repertorio, iscritta il 03/09/2018 a Milano 2 ai nn. 113334/20643, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca:

Importo capitale:

La formalità è riferita solamente a Misinto, Fg. 5 Mapp. 144 sub. 702, Mapp. 145 sub. 701 e Mapp. 145 sub. 702.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA, stipulata il 17/12/2025 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 447/2025 di repertorio, trascritta il 21/01/2026 a Milano 2 ai nn. 6220/4296, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a Misinto, Fg. 5 Mapp. 144 sub. 702, Mapp. 145 sub. 701 e Mapp. 145 sub. 702

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

Ulteriori avvertenze:

Il fabbricato non è costituito in condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/12/1999), con atto stipulato il 03/12/1999 a firma di Notaio ai nn. 87967/4692 di repertorio, registrato il 21/12/1999 a Milano ai nn. 35352 serie 1V, trascritto il 23/12/1999 a Milano 2 ai nn. 123733/83861.

Il titolo è riferito solamente a Misinto, Fg. 5 Mapp. 144 sub. 702, Mapp. 145 sub. 701 e Mapp. 145 sub. 702

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 (fino al 03/12/1999).

Il titolo è riferito solamente a Misinto, Fg. 5 Mapp. 144 sub. 702, Mapp. 145 sub. 701 e Mapp. 145 sub. 702.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale, non sono stati reperiti provvedimenti edilizi relativi all'immobile oggetto di stima, pertanto non è stato possibile accertare la conformità edilizia ed urbanistica.

Si declina ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali provvedimenti edilizi, non sottoposti alla visione in sede di accesso agli atti.

Il valore di mercato indicato tiene conto di eventuali costi, al momento non preventivabili, per l'adeguamento delle unità immobiliari sotto il profilo urbanistico ed igienico sanitario

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Dagli accertamenti condotti presso l'Ufficio Tecnico non sono stati reperiti provvedimenti edilizi atti a legittimare lo stato dei luoghi. Il rilievo effettuato ha evidenziato una diversa distribuzione degli spazi interni e il contestuale mancato rispetto dei rapporti aeroilluminanti (R.A.I.).

Questa situazione è riferita solamente a Misinto, Fg. 5 Mapp. 144 sub. 702, Mapp. 145 sub. 701 e Mapp. 145 sub. 702

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni ed errata indicazione delle altezze e delle aperture esterne. Le tre unità immobiliari, sebbene formalmente distinte catastalmente, costituiscono di fatto un'unica consistenza.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale con sistema informatizzato DOC.FA. (redazione di un'unica planimetria catastale)

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri catastali: €70,00
- oneri professionali: €500,00

Questa situazione è riferita solamente a Misinto, Fg. 5 Mapp. 144 sub. 702, Mapp. 145 sub. 701 e Mapp. 145 sub. 702

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MISINTO VICOLO SOLARO 7

CASA DI CORTE TERRA-CIELO

DI CUI AL PUNTO A

CASA DI CORTE TERRA-CIELO a MISINTO Vicolo Solaro 7, della superficie commerciale di **83,61** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, Primo e Secondo (sottotetto), ha un'altezza interna di 3.00m. circa al Piano Terra; 2.85m. circa al Piano Primo; 2.30-2.80-2.85 m. circa al Piano Secondo (sottotetto).

Identificazione catastale:

- **foglio 5 particella 145 sub. 701** (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 144,09 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Solaro n. 7 , piano: Terra - Primo - Secondo,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: Mapp. 164 ad est: Mapp. 146 a sud: Passaggio comune e oltre il portico esclusivo di proprietà: cortile comune mapp. 148 ad ovest: Mapp. 144

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

superstrada	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	-------------------------	---------------------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Casa di corte terra-cielo posta su tre livelli: al piano terra un'unico locale destinato a soggiorno con angolo cottura oltre a portico di proprietà esclusiva; al piano primo un vano abitabile, servizio igienico e disimpegno oltre a portico di proprietà esclusiva; al piano secondo (sottotetto) vano accessorio disimpegnato, collegato direttamente al corpo B della presente relazione. Fa parte dell'intera consistenza immobiliare un'ulteriore locale accessorio al piano secondo (sottotetto), corpo C della presente relazione. I tre piani sono collegati tra loro a mezzo di scala chiocciola interna; tuttavia il piano primo è accessibile anche da una scala esterna comune ad altre unità immobiliari.

Si precisa che il sottotetto (s.p.p.) è assimilabile ad un deposito/cantina e come tale deve mantenerne le caratteristiche, anche in relazione alla presenza degli impianti.

Entrambi i portici in proprietà esclusiva, piano terra e piano primo sono interrotti da una striscia di passaggio ad uso comune per consentire l'accesso alle altre proprietà adiacenti. I loggiati non sono delimitati.

L'immobile di vetusta costruzione ha subito solo in parte interventi di ristrutturazione e manutenzione delle parti interni.

Durante il sopralluogo sono state rilevate infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura dell'edificio e tracce di umidità da risalita capillare lungo il perimetro del vano al piano terra.

Posto in una zona centrale del Comune di Misinto ha accesso da Vicolo Solaro attraverso gli enti comuni.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno con doppio vetro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> inferriate e persiane in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> interna	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente di tipo blindato al Piano terra; anta alluminio e vetro al piano primo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia e con cavi a vista (da collaudare) , la tensione è di 220V	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> autonomo con caldaia interna al piano terra (da revisionare) con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa e alluminio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico:</i> audio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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
Locali abitativi - piano Terra (s.u. mq. circa 28,00)	36,00	x	100 %	=	36,00
Locali abitativi - piano Primo (s.u. mq. circa 27,00)	36,00	x	100 %	=	36,00
Locali accessori - piano Secondo sottotetto (s.u. mq. circa 21,00)	27,00	x	33 %	=	8,91
Portico esclusivo - Piano Terra (mq. circa)	13,50	x	10 %	=	1,35
Portico esclusivo - Piano Primo (mq. circa)	13,50	x	10 %	=	1,35
Totale:	126,00				83,61

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/02/2026

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: appartamento 3 locali terra-cielo, disposto su due livelli, Al piano terra troviamo l'ingresso, soggiorno con cucina a vista, oltre a bagno con zona lavanderia - al piano 1°, Camera matrimoniale con balcone, Locale guardaroba, Secondo bagno,

Indirizzo: Vicolo solaro, Misinto

Superfici principali e secondarie: 87

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 119.000,00 pari a 1.367,82 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 107.100,00 pari a 1.231,03 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del territorio - Quotazioni immobiliari

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.700,00

Note: Abitazioni civili in stato di conservazione normale

Borsino immobiliare
 Valore minimo: 880,00
 Valore massimo: 1.150,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 83,61 x 800,00 = **66.888,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 66.888,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 66.888,00**

BENI IN MISINTO VICOLO SOLARO 7

VANO SOTTOTETTO

DI CUI AL PUNTO B

VANO SOTTOTETTO a MISINTO Vicolo Solaro 7, della superficie commerciale di **2,87** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo (sottotetto), ha un'altezza interna di 1.45m.-1.90m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 5 particella 145 sub. 702** (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 1 vani, rendita 32,02 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Solaro n. 7 , piano: Secondo ,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: Mapp. 164 ad est: altra u.i.u. a sud: altra u.i.u. ad ovest: Mapp. 144

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

negozi al dettaglio
 scuola per l'infanzia
 spazi verde
 farmacie



COLLEGAMENTI

superstrada

al di sotto della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:

nella media

livello di piano:

al di sotto della media

stato di manutenzione:

al di sotto della media

luminosità:

mediocre

qualità degli impianti:

al di sotto della media

qualità dei servizi:

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Vano accessorio posto al piano secondo (sottotetto) annesso e direttamente collegato all'abitazione di cui al corpo A della presente relazione. Si riscontra una destinazione d'uso non conforme del sottotetto, attualmente utilizzato come bagno.

Si precisa che il sottotetto (s.p.p.) è assimilabile ad un deposito/cantina e come tale deve mantenerne le caratteristiche, anche in relazione alla presenza degli impianti.

L'accesso lo si ha esclusivamente dall'unità di cui al corpo A.

L'immobile di vetusta costruzione ha subito solo in parte interventi di ristrutturazione e manutenzione delle parti interni.

Durante il sopralluogo sono state rilevate infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura dell'edificio.

Posto in una zona centrale del Comune di Misinto ha accesso da Vicolo Solaro attraverso gli enti comuni.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

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
Vano sottotetto - piano Secondo (s.u. mq. circa 6,00)	8,70	x	33 %	=	2,87
Totale:	8,70				2,87

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/02/2026

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: appartamento 3 locali terra-cielo, disposto su due livelli, Al piano terra troviamo l'ingresso, soggiorno con cucina a vista, oltre a bagno con zona lavanderia - al piano 1°, Camera matrimoniale con balcone, Locale guardaroba, Secondo bagno,

Indirizzo: Vicolo solaro, Misinto

Superfici principali e secondarie: 87

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 119.000,00 pari a 1.367,82 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 107.100,00 pari a 1.231,03 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del territorio - Quotazioni immobiliari

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.700,00

Note: Abitazioni civili in stato di conservazione normale

Borsino immobiliare

Valore minimo: 880,00

Valore massimo: 1.150,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2,87 x 800,00 = **2.296,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.296,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.296,00**

BENI IN MISINTO VICOLO SOLARO 7

VANO SOTTOTETTO

DI CUI AL PUNTO C

VANO SOTTOTETTO a MISINTO Vicolo Solaro 7, della superficie commerciale di **8,91** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo (sottotetto), ha un'altezza interna di 1.55m. - 2.25m.- 2.60 circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 5 particella 144 sub. 702** (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 1 vani, rendita 32,02 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Solaro n. 7 , piano: Secondo ,

- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: Mapp. 164 ad est: Mapp. 145 a sud: enti comuni ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

superstrada	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	-------------------------	---------------------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Vano accessorio posto al piano secondo (sottotetto) annesso e direttamente collegato al solaio di cui al Corpo B della presente relazione.

Si precisa che il sottotetto (s.p.p.) è assimilabile ad un deposito/cantina e come tale deve mantenerne le caratteristiche, anche in relazione alla presenza degli impianti.

L'accesso oltre che dall'unità adiacente (Corpo B) lo si ha anche esternamente attraverso la scala comune.

L'immobile di vetusta costruzione ha subito solo in parte interventi di ristrutturazione e manutenzione delle parti interni.

Durante il sopralluogo sono state rilevate infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura dell'edificio.

Posto in una zona centrale del Comune di Misinto ha accesso da Vicolo Solaro attraverso gli enti comuni.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

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
Vano sottotetto - piano Secondo (s.u. mq. circa 21,50)	27,00	x	33 %	=	8,91
Totale:	27,00				8,91

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/02/2026

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: appartamento 3 locali terra-cielo, disposto su due livelli, Al piano terra troviamo l'ingresso, soggiorno con cucina a vista, oltre a bagno con zona lavanderia - al piano 1°, Camera matrimoniale con balcone, Locale guardaroba, Secondo bagno,

Indirizzo: Vicolo solaro, Misinto

Superfici principali e secondarie: 87

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 119.000,00 pari a 1.367,82 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 107.100,00 pari a 1.231,03 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del territorio - Quotazioni immobiliari

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.700,00

Note: Abitazioni civili in stato di conservazione normale

Borsino immobiliare

Valore minimo: 880,00

Valore massimo: 1.150,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 8,91 x 800,00 = **7.128,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 7.128,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 7.128,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

Il valore finale 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, di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/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.

Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon,... ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella valutazione determinata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Misinto, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Monza e Brianza, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

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	CASA DI CORTE TERRA-CIELO	83,61	0,00	66.888,00	66.888,00
B	VANO SOTTOTETTO	2,87	0,00	2.296,00	2.296,00
C	VANO SOTTOTETTO	8,91	0,00	7.128,00	7.128,00

	76.312,00 €	76.312,00 €
--	-------------	-------------

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 570,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 75.742,00**

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: **€. 75.742,00**

data 25/03/2026

il tecnico incaricato
 Geom. Maurizio CERANA