



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

428/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Arianna Toppan

CUSTODE:

Dott. Salvatore Leggiero

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/04/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Architetto Davide Brambilla

CF:BRMDVD67R19F704E

con studio in MONZA (MB) via Carlo Alberto n°48

telefono: 039327156

email: db@architetturaedesign.com

PEC: davide.brambilla@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 428/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SOLARO via Sant'Anna 24, della superficie commerciale di **61,72** mq per la quota di:

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

Il compendio in esame consiste in un'unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano rialzato di un complesso costituito da due edifici denominati "Condominio Pierina" edificato in periodo antecedente al 1967

L'accesso pedonale all'unità immobiliare avviene dalla via Sant'Anna mediante pensilina pedonale e attraverso il vano scala comune interno.

L'unità immobiliare è composta da ingresso/disimpegno, cucina abitabile, soggiorno, servizio igienico e camera da letto matrimoniale.

Il portoncino di ingresso è del tipo blindato, le porte interne sono in legno tamburato ad apertura a battente mentre per la zona giorno con apertura a libro.

I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo, sono presenti gli avvolgibili in pvc di colore bianco.

La pavimentazione è realizzata in piastrelle di ceramica di colore scuro mentre le pareti dei locali sono intonacate a civile e tinteggiate ad esclusione del servizio igienico e dell'angolo cottura rivestiti parzialmente con piastrelle di ceramica.

L'impianto elettrico è del tipo tradizionale sottotraccia così come l'impianto idrico-sanitario dotato di caldaia a condensazione installata nel locale cucina.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con diffusori in ghisa di colore bianco.

Alla data del sopralluogo eseguito si è rilevato uno scarso stato di conservazione dell'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, ha un'altezza interna di 3,12 m. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 49 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: via Sant'Anna 24, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: appartamento: a nord affaccio su strada privata interna, a est affaccio su cortile comune in fregio a via Sant'Anna, a sud vano scale comune, a ovest altra Proprietà.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

A.1 **cantina**, composto da un unico vano.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 49 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: via Sant'Anna 24, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: cantina: a nord altra Proprietà, a est terrapieno, a sud altra Proprietà, a ovest corridoio comune.

A.2 box doppio, composto da un unico locale sviluppato in lunghezza con capienza di due autovettura di dimensioni standard/piccole.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 96 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 23 mq, rendita 51,08 Euro, indirizzo catastale: via Sant'Anna C-S, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord corsello comune, a est altra Proprietà, a sud terrapieno, a ovest altra Proprietà.
-

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	61,72 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	33,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.500,00
Data di conclusione della relazione:	01/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/06/2009 a firma di Dott.ssa Simona Guerra ai nn. 14616/7984 di repertorio, iscritta il 09/07/2009 a Milano 2 ai nn. 76106/18281, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia

di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 273.600,00 euro.

Importo capitale: 152.000,00 euro.

Durata ipoteca: 30 anni e 1 mese

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 02/09/2025 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Monza ai nn. 8339 di repertorio, trascritta il 13/10/2025 a Milano 2 ai nn. 142970/97953, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Monza

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:	€. 1.400,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.425,60
Millesimi condominiali:	10,81/1000

Ulteriori avvertenze:

LIMITI ED ASSUNZIONI

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui di seguito:

Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievoli.

Non sono state effettuate misurazioni per verificare l'effettivo lotto edificato e le relative distanze dai confini e dalle costruzioni circostanti.

Non sono state effettuate indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanza tossiche e/o nocive e di eventuale contaminazione dei suoli.

Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto.

Non sono state effettuate indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari.

Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geo-tecnici di sorta sul terreno di sedime a corredo.

Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti né gli impianti tecnologici (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del D.M.M22.01.2008 numero 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.

Non sono state effettuate indagini specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.lgs 192/2005, D.lgs 311/2006 e s.m.i.) della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in maniera di

rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato del quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Si precisa infine che per l'U.I.U. in oggetto non è stato redatto l'APE, per cui la sua eventuale realizzazione sarà a carico dell'aggiudicatario.

INOLTRE:

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici uffici (salvo diversamente specificato).

Né il valutatore né altri soggetti si assumono alcune responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata.

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile. Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

L'immobile ha diritto su tutte le parti ed i servizi che per uso e consuetudine sono di ragione condominiale ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e seguenti.

Con riferimento ai terreni: Non sono state effettuate indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanza tossiche e/o nocive o di eventuale contaminazione dei suoli.

Non sono state eseguite indagini relative alla presenza sui terreni di materiali contenenti amianto.

Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geo-tecnici di sorta sul terreno di sedime a corredo.

Non sono state eseguite azioni di riconfinamento delle particelle per verificarne la conformità catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 25/06/2009), con atto stipulato il 25/06/2009 a firma di Dott.ssa Simona Guerra ai nn. 14615/7983 di repertorio, trascritto il 09/07/2009 a Milano 2 ai nn. 86105/51691

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 07/02/1981 fino al 25/06/2009), con atto stipulato il 07/02/1981 a firma di Dott. Gian Paolo Guidobono Cavalchiri ai nn. 375233 di repertorio, trascritto il 05/03/1981 a Milano 2 ai nn. 14617/11335.

Immobili compravenduti nella loro originaria descrizione catastale.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e in precedenza descritti esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli Enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici.

Al capitolo 8 si riportano le difformità edilizio-urbanistiche rilevate comparando lo stato attuale dei luoghi rispetto all'elaborato grafico autorizzativo sopra indicato.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di costruzione **N. 144/63**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di due condomini uso abitazione, presentata il 05/09/1963 con il n. 3081 di protocollo, rilasciata il 09/12/1964 con il n. 144/63 di protocollo, agibilità del 30/06/1969 con il n. 144/63 di protocollo

Licenza di costruzione **N. 49/72**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione recinzione, presentata il 01/03/1972 con il n. 49/72 di protocollo, rilasciata il 05/06/1972 con il n. 49/72 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a costruzione della recinzione esterna dell'area

Concessione edilizia **N. 13/77**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di una recinzione, presentata il 23/02/1977 con il n. 1266 di protocollo, rilasciata il 03/05/1977 con il n. 1266-13/77 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a costruzione di recinzioni esterne in fregio a via Sant'Anna

Concessione edilizia **N. 28/82**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione boxes, presentata il 13/03/1982 con il n. 2057 di protocollo, rilasciata il 27/07/1983 con il n. 28/82 di protocollo.

In data 06/04/1984 protocollo 2343il Comune di Solaro ha concesso la voltura della concessione edilizia 28/82 dal Sig. Barzon Leonardo alla Impresa Redal s.r.l.

Autorizzazione ad intervento di manutenzione straordinaria **N. 85/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di apertura di una porta di sicurezza al servizio di edificio sotterraneo adibito ad autorimessa, presentata il 12/12/1986 con il n. 85/86 di protocollo, agibilità del 30/08/1986

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sull'immobile, in ordine alle limitazioni di indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto Estimatore, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Si tenga conto che per determinare i costi necessari per l'eliminazione di eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla tutela di vincoli territoriali involgenti il bene immobile.

Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e gli Uffici preposti al tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto- grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi a oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

Detti oneri non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore determinato al capitolo 9 – “Valutazione complessiva del lotto”.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Si rileva una discrepanza tra le misure rilevate in sede di sopralluogo e quanto autorizzato con la

pratica edilizia numero 28/82, in merito all'altezza utile dell'autorimessa pari a 2,41 m anziché 2,50 m e della lunghezza interna pari a 9,10 m anziché 9,30 m.

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di una pratica edilizia in sanatoria SCIA

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

Costi di regolarizzazione:

- parcella professionista per redazione SCIA in sanatoria (esclusi oneri e accessori di legge sanzioni e anticipazioni): €2.000,00

Questa situazione è riferita solamente a corpo autorimessa di cui al N.C.E.U. foglio 27 mappale 96 sub 4

CRITICITÀ: MEDIA

L'appartamento in esame presenta una differente consistenza commerciale rispetto a quanto autorizzato con la C.E. 144/63. Nel dettaglio il tavolato perimetrale della porta d'ingresso risulta traslato di 50 cm verso il pianerottolo comune, di fatto inglobando una porzione del medesimo all'interno della Proprietà. Si è rilevato inoltre che l'appartamento non ricomprende il locale abitabile situato sul lato nord in fronte alla porta d'ingresso che risulta tuttavia ricadente nella consistenza commerciale della proprietà confinante.

Si rilevano inoltre alcune differenti suddivisioni della distribuzione interna in corrispondenza del locale soggiorno-corridoio-servizio igienico non garantendo per quest'ultimo idoneo disimpegno/antibagno richiesto dalla normativa igienico-sanitaria vigente.

Le difformità relative all'effettiva consistenza commerciale dell'abitazione (tavolato perimetrale traslato e locale abitabile non interno all'u.i.) sono sanabili mediante la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, da concordare e verificare in contraddittorio con l'Ufficio tecnico comunale di Solaro. Contestualmente si ritiene necessario procedere con la comunicazione di esecuzione di alcune opere interne necessarie per la regolarizzazione dei locali in esame mediante la rimessa in pristino della suddivisione del locale soggiorno dall'ingresso/corridoio, in modo da ripristinare inoltre il disimpegno del servizio igienico richiesto dalla normativa vigente.

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

Costi di regolarizzazione:

- parcella professionista per redazione pratica edilizia in sanatoria per la regolarizzazione della consistenza commerciale effettiva (esclusi oneri e accessori di legge sanzioni e anticipazioni): €2.500,00
- opere ed interventi di rimessa in pristino dei tavolati del corridoio/disimpegno: €1.500,00
- parcella professionista per redazione di pratica edilizia CILA per la rimessa in pristino dei tavolati (esclusi oneri e accessori di legge sanzioni e anticipazioni): €1.000,00

Questa situazione è riferita solamente all'appartamento al piano rialzato di cui al N.C.E.U. foglio 27 mappale 49 subalterno 2

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Si rileva una discrepanza in merito all'indicazione testuale dell'altezza interna utile del vano autorimessa pari a 2,41 m anziché 2,50 m.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- parcella professionista per redazione aggiornamento catastale (esclusi oneri e accessori di legge sanzioni e anticipazioni): €500,00

Questa situazione è riferita solamente a corpo autorimessa di cui al N.C.E.U. foglio 27 mappale 96 sub 4

CRITICITÀ: MEDIA

Si rileva una diversa consistenza dell'appartamento in quanto il tavolato della porta d'ingresso è traslato di circa 50 cm verso il pianerottolo comune di fatto inglobando all'interno della Proprietà una porzione del medesimo. Inoltre si rileva che il locale soggiorno non presenta i tavolati interni di divisione con la porzione antistante ex corridoio e il disimpegno del servizio igienico, di fatto non regolarizzabili in quanto non conformi alla normativa igienico-sanitaria vigente.

Come indicato al punto precedente sarà necessario procedere con la rimessa in pristino di detti tavolati. Inoltre la planimetria catastale del locale deposito di pertinenza riporta un'altezza utile interna di 2,65 m anziché di 2,57 m.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: L'effettiva consistenza dell'appartamento è regolarizzabile presentando un aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura DOCFA creando due nuovi subalterni riferiti all'appartamento e alla pertinenza ad uso deposito. La suddetta pratica catastale può essere eseguita solo successivamente al procedimento di sanatoria edilizia e all'esecuzione delle opere necessarie come indicate al punto precedente.

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

Costi di regolarizzazione:

- parcella professionista per redazione aggiornamento catastale - due schede catastali (esclusi oneri e accessori di legge sanzioni e anticipazioni): €1.000,00

Questa situazione è riferita ad appartamento al piano rialzato e locale cantina al piano interrato al N.C.E.U. foglio 27 mappale 49 sub 2

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 **61,72** mq per la quota di:

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

Il compendio in esame consiste in un'unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano rialzato di un complesso costituito da due edifici denominati "Condominio Pierina" edificato in periodo antecedente al 1967

L'accesso pedonale all'unità immobiliare avviene dalla via Sant'Anna mediante pensilina pedonale e attraverso il vano scala comune interno.

L'unità immobiliare è composta da ingresso/disimpegno, cucina abitabile, soggiorno, servizio igienico e camera da letto matrimoniale.

Il portoncino di ingresso è del tipo blindato, le porte interne sono in legno tamburato ad apertura a battente mentre per la zona giorno con apertura a libro.

I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo, sono presenti gli avvolgibili in pvc di colore bianco.

La pavimentazione è realizzata in piastrelle di ceramica di colore scuro mentre le pareti dei locali sono intonacate a civile e tinteggiate ad esclusione del servizio igienico e dell'angolo cottura rivestiti parzialmente con piastrelle di ceramica.

L'impianto elettrico è del tipo tradizionale sottotraccia così come l'impianto idrico-sanitario dotato di caldaia a condensazione installata nel locale cucina.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con diffusori in ghisa di colore bianco.

Alla data del sopralluogo eseguito si è rilevato uno scarso stato di conservazione dell'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, ha un'altezza interna di 3,12 m. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 49 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: via Sant'Anna 24, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: appartamento: a nord affaccio su strada privata interna, a est affaccio su cortile comune in fregio a via Sant'Anna, a sud vano scale comune, a ovest altra Proprietà.

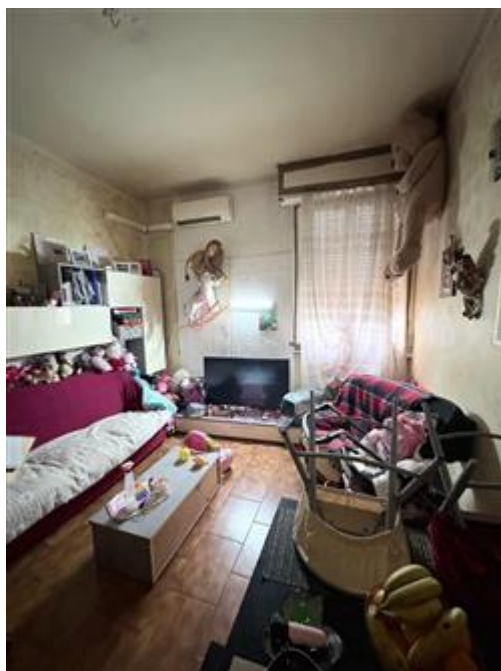
L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.



ingresso-corridoio



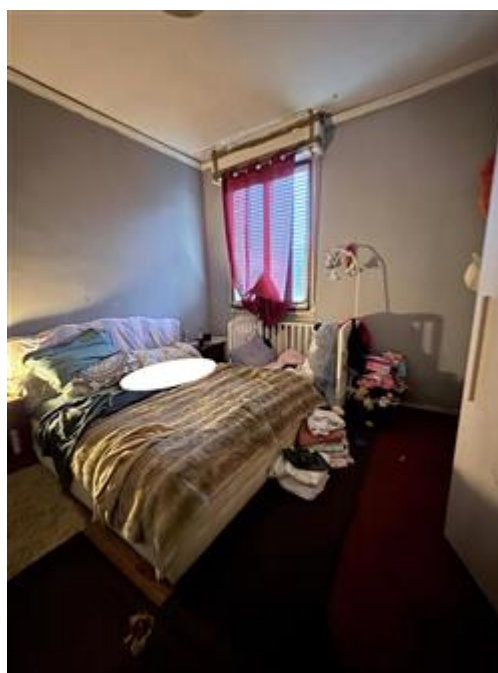
cucina



soggiorno



servizio igienico



camera da letto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Villaggio del Sole - Limbiate e Villaggio Groane). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco delle Groane e della Brughiera Briantea.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scarso

molto scarso 

scarso 

molto scarso

scarso

molto scarso

molto scarso

molto scarso

scarso 



**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-corridoio	10,00	x	115 %	=	11,50
cucina	7,50	x	140 %	=	10,50
soggiorno	14,00	x	118 %	=	16,52
servizio igienico	4,00	x	120 %	=	4,80
camera da letto	16,00	x	115 %	=	18,40
Totale:	51,50				61,72

ACCESSORI:

cantina, composto da un unico vano.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 49 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: via Sant'Anna 24, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: cantina: a nord altra Proprietà, a est terrapieno, a sud altra Proprietà, a ovest corridoio comune.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	10,00	x	100 %	=	10,00

Totale:	10,00	10,00
----------------	--------------	--------------



box doppio, composto da un unico locale sviluppato in lunghezza con capienza di due autovettura di dimensioni standard/piccole.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 96 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 23 mq, rendita 51,08 Euro, indirizzo catastale: via Sant'Anna C-S, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord corsello comune, a est altra Proprietà, a sud terrapieno, a ovest altra Proprietà.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	23,00	x	100 %	=	23,00
Totale:	23,00				23,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valore appartamento = 50.000,00 euro

Valore locale ad uso deposito = 3.000,00 euro

Valore autorimessa = 15.000,00 euro

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **68.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 68.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 68.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

procedimento sintetico-comparativo

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano 2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Solaro, agenzie: Solaro, osservatori del mercato immobiliare Solaro

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	61,72	33,00	68.000,00	68.000,00
				68.000,00 €	68.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 59.500,00**

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: **€. 59.500,00**

data 01/04/2026

il tecnico incaricato

Architetto Davide Brambilla