



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 61/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
INTESA SANPAOLO S.P.A.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
DOTT.SSA GIULIA CALIARI

CUSTODE:  
DOTT. CARLO MARIA PIROVANO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/11/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Aurelio Arnaldino**

CF:RNLRLA54A06I158H  
con studio in MONZA (MB) Via Monte Bianco 4  
telefono: 3935102422  
email: aurelioarnaldino@gmail.com  
PEC: aurelio.arnaldino@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 61/2023

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a CERIANO LAGHETTO via I Maggio 16, della superficie commerciale di **128,70** mq per la quota di:

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

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da una abitazione "con annesso vano scala al piano terra" e due accessori, costituiti da un sottotetto non abitabile ma accessibile direttamente dall'abitazione e, in corpo separato ma sempre nell'ambito della corte, da un box per auto con soprastante locale di deposito. Tali immobili trovano accesso da unico ingresso dalla strada pubblica e quindi da area cortilizia del tipo a "corte lombarda", ovvero tipica costruzione agricola di antica origine, costituita, appunto, da un'area cortilizia non pavimentata con all'intorno edifici, di uno o due piani fuori terra oltre a sottotetto, privi di interrato. Seppure mantenendo le caratteristiche originarie, negli corso degli anni buona parte di tali edifici vennero ristrutturati, come nel caso dell'immobile qui oggetto di pignoramento a carattere residenziale, a cui sono state sostituite le solette interpiano e realizzato un balcone dotato di tenda da sole per tutta la sua lunghezza.

Alla data del sopralluogo l'unità abitativa presentava un sufficiente stato di manutenzione e conservazione relativamente alle finiture. L'accesso è da scala aperta "con annesso vano al piano terra" e, quindi, al piano primo da porta di ingresso che immette in un ampio spazio che funge da disimpegno a tutti i locali dell'abitazione. I pavimenti e rivestimenti di bagno e cucina sono in piastrelle di ceramica di varia tipologia; le porte interne sono in legno con specchiatura in vetro stampato, ad eccezione di quella del bagno interamente in legno tamburato.

I beni oggetto di pignoramento sono relazionati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza anche se non espressamente qui richiamati. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P - T, ha un'altezza interna di mt. 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 29 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: via I Maggio n. 16, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione 10/09/1990  
Coerenze: Per l'abitazione: a nord area mappale 29 e a salto e sempre a nord con i mappali 9, 12 e 11; a est mappale 30; a sud area cortilizia di terzi mappale 29; ad ovest mappale 24. Per il vano scala di piano terra: a nord proprietà di terzi stesso mappale 29; ad est proprietà di terzi stesso mappale 29; a sud area cortilizia di terzi mappale 29; ad ovest mappale 24.

L'intero edificio sviluppa tre piani, tre piani fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1984.

**A.1** sottotetto non abitabile.

Identificazione catastale:



- foglio 20 particella 29 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 117 mq, rendita 175,23 Euro, indirizzo catastale: via I Maggio 16, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da unità afferente edificate in sopraelevazione del 24/09/2007  
Coerenze: Per l'abitazione: a nord area mappale 29 confinante sempre a nord con i mappali 9, 12 e 11; a est mappale 30; a sud area cortilizia di terzi mappale 29; ad ovest mappale 24. Per il vano scala di piano terra: a nord proprietà di terzi stesso mappale 29; ad est proprietà di terzi stesso mappale 29; a sud area cortilizia di terzi mappale 29; ad ovest mappale 24. Per il sottotetto di piano secondo: a nord area mappale 29 confinante sempre a nord con i mappali 9, 12 e 11; a est mappale 30; a sud area cortilizia di terzi mappale 29; ad ovest mappale 24.

Si applica l'indice di riduzione del 30% in quanto l'altezza media complessiva è di circa mt. 1,40, ovvero da mt. 0 in gronda a mt 2,70 al colmo. La superficie indicata è quella catastale

**A.2** **box singolo**, composto da due locali.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 38 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 48 mq, rendita 89,24 Euro, indirizzo catastale: via I Maggio n. 16, piano: T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE in atti dal 10/09/1990 (n. 68262/1988)  
Coerenze: da nord: area cortilizia mappale 39; ad est area cortilizia mappale 43 e mappale 37; a sud mappale 47 e mappale 52; a ovest mappale 39.

Si precisa che la superficie indicata è quella risultante dalla visura di catasto urbano

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>128,70 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>59,10 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 125.760,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 125.700,00</b>
Data della valutazione:	<b>04/11/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'immobile oggetto di pignoramento è occupato dall'esecutato e dai due figli, questi ultimi titolari di regolare contratto di locazione registrato all'Ufficio territoriale di Monza in data 20/01/2023 Prot. n. 459-serie 3T.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La stima viene effettuata tenendo conto dello stato complessivo in cui si trova l'immobile nel suo complesso e delle misure che si sono potute eseguire, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù, pesi e privilegi qui riportati ove



trascritti, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente, sia in forza dei titoli di acquisto citati che per tutti i patti successivamente intervenuti che, nella partecipazione all'asta si hanno per letteralmente accettati, il tutto salvo errori, omissioni e come meglio evidenziato. Si rimanda per ogni ulteriore verifica al Certificato Notarile (art. 567 comma 2 c.p.c.) del Notaio dott.ssa Maria Landolfo oltre che, per la completezza delle formalità, alle ispezioni ipotecarie. Sono fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non trascritto nei Certificati Notarili e/o nell'atto di provenienza, qui inteso come integralmente riportato. La verifica delle formalità pregiudizievoli è stata eseguita solamente sui beni oggetto della presente relazione.

#### **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 22/10/2007 a firma di Notaio Pomarici Evelina ai nn. 328604/9641 di repertorio, iscritta il 16/11/2007 a Milano 2 ai nn. 172552/4551, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: Euro 270.750,00.

Importo capitale: Euro 180.500,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 09/06/2006 a firma di Notaio Trivi Lorenzo ai nn. 41912/10417 di repertorio, iscritta il 15/06/2006 a Milano 2 ai nn. 92786/21788, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: Euro 160.000,00.

Importo capitale: Euro 80.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Elenco annotazioni: Comunicazioni: Cpmunicazione n. 1513 del 18/01/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/10/2007. Cancellazione totale eseguita in data 21/01/2008 (Art. 13, comma 8-devies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

ipoteca **legale** cancellata, stipulata il 21/10/2008 a firma di EQUITALIA ESATRI S.P.A. ai nn. 7526/68 di repertorio, iscritta il 27/10/2008 a Milano 2 ai nn. 162513/32359, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Amministrativo.

Importo ipoteca: Euro 75.212,32.

Importo capitale: Euro 37.606,16.

Alla sezione D - Elenco Annotazioni: ANNOTAZIONE presentata il 13/12/2022 Servizio di P.I. di Milano 2, Registro particolare n. 21324, Registro generale n. 175998, Tipo atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE. L'ipoteca gravava sui beni in Ceriano Laghetto al Catasto con fg. 20,



m.le 29, sub.ni 3 e 701

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 23/01/2023 a firma di Tribunale di Monza - UNEP ai nn. 67 di repertorio, trascritta il 14/02/2023 a Milano 2 ai nn. 18908/12711, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare.

Alla Sezione D si rileva: INTESA SANPAOLO SPA RAPPRESENTATA DA INTRUM ITALY SPA HA NOTIFICATO IN DATA 12.12.2022 ATTO DI PRECETTO, CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 204.656,93 OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO.

*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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

Ulteriori avvertenze:

Dalle informazioni assunte presso il debitore non risulterebbe essere costituito nessun condominio e neppure essere stato nominato un amministratore. Inoltre, il debitore riferisce che non vi sono spese condominiali in quanto ogni proprietario assolve in proprio alle spese riferibili alla propria unità immobiliare.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per una eventuale verifica più ampia si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipotecarie allegate

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 per ciascuno, in forza di atto notarile pubblico (dal 22/10/2007), con atto stipulato il 22/10/2007 a firma di Notaio Pomarici Evelina ai nn. 328603/9640 di repertorio, trascritto il 16/11/2007 a Milano 2 ai nn. 172550/90647.

Con il presente atto: in Ceriano Laghetto, al Catasto con fg. 20, m.le 29, sub. 3 e fg. 20, m.le 38, sub. -- Alla Sezione D: quanto in oggetto è dedotto in contratto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni inerente diritto, ragione, azione, accessione, dipendenza, pertinenza e servitù sia attiva che passiva, così come spetta alla parte venditrice in forza del titolo di provenienza infra richiamato e del possesso maturato; compete inoltre agli immobili venduti la quota proporzionale di comproprietà indivisa degli enti, vani, spazi e servizi comuni dell'intero fabbricato, tali per legge, uso e destinazione. La parte acquirente dichiara di conoscere e si impegna a rispettare il regolamento di condominio con le annesse tabelle millesimali. Ai fini della provenienza si richiama il seguente titolo: -atto di divisione in autentica notaio Chiambretti del 28 aprile 1993 n. 137873



registrato a Saronno il 14 maggio 1993 n. 452 2V e trascritto a Milano 2 il 21 maggio 1993 nn. 38554/26934; a detto titolo le parti fanno pieno riferimento tanto per la migliore identificazione degli immobili in oggetto, quanto per i patti e le clausole negli stessi contenuti e richiamati che si hanno qui per integralmente riportati.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 per ciascuno, in forza di atto notarile pubblico (dal 22/10/2007), con atto stipulato il 22/10/2007 a firma di Notaio Pomarici Evelina ai nn. 328603/9640 di repertorio, trascritto il 16/11/2007 a Milano 2 ai nn. 172551/90948.

Con il presente atto: in Ceriano Laghetto, al Catasto con fg. 20, m.le 29, sub. 701. Alla Sezione D: quanto in oggetto è dedotto in contratto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni inerente diritto, ragione, azione, accessione, dipendenza, pertinenza e servitù sia attiva che passiva, così come spetta alla parte venditrice in forza del titolo di provenienza infra richiamato e del possesso maturato; compete inoltre agli immobili venduti la quota proporzionale di comproprietà indivisa degli enti, vani, spazi e servizi comuni dell'intero fabbricato, tali per legge, uso e destinazione. La parte acquirente ha dichiarato di conoscere e si impegna a rispettare il regolamento di condominio con le annesse tabelle millesimali. Ai fini della provenienza si richiamano i seguenti titoli: - a Gianessi Antonio, per quanto di sua proprietà, per atto di divisione in autentica notaio Chiambretti del 28 aprile 1993 n. 137873 registrato a Saronno il 14 maggio 1993 n. 452 2V e trascritto a Milano 2 il 21 maggio 1993 nn. 38554/26934; a Bertucci Lucia, per quanto di sua proprietà, in forza di atto di donazione a rogito Notaio Chiambretti del 3.11.1993 n. 142250/16075 registrato a Seregno il 16.11.1993 n. 405 e trascritto a Milano 2 il 25.11.1993 n. 86626/5854. A detti titoli le parti fanno pieno riferimento tanto per la migliore identificazione degli immobili in oggetto, quanto per i patti e le clausole negli stessi contenuti e richiamati che si hanno qui per integralmente riportati.

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata per atto di divisione da Bertucci Michelangelo e Mcri Filomena (dal 28/04/1993 fino al 22/10/2007), con atto stipulato il 28/04/1993 a firma di Notaio Chiambretti Alessio Michele ai nn. 137873 di repertorio, trascritto il 21/05/1993 a Milano 2 ai nn. 38554/26934.

Si precisa che il Lotto II assegnato a Gianessi Antonio è riferito agli immobili in Ceriano Laghetto cal Catsato fg 20, m.le 29, sub. 3 e fg. 20, m.le 38. Tale atto è a stipula Notaio Alessio Michele Chiambretti del 16/05/1978 trascritta a Mi 2 il 10/06/19788 nn. 29103/25030

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

Si precisa che lo scrivente non ha avuto accesso diretto all'archivio del Comune di Ceriano Laghetto ed ha potuto consultare le sole pratiche edilizie messe a disposizione dall'Ufficio tecnico Comunale.

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

Pratica Edilizia per Ristrutturazione N. 15 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione porzione di fabbricato, presentata il 31/01/1984 con il n. prot. 574 di protocollo, rilasciata il 22/03/1984.

Dagli atti messi a disposizione del Comune non risulta il certificati di Agibilità

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

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera Consiglio Comunale n. 6



del 18/03/2008, l'immobile ricade in zona d). Norme tecniche di attuazione ed indici: d) edifici privi di valore storico o documentario appartenenti all'impianto urbano originario; edifici che a seguito di interventi edilizi incongrui hanno perso i caratteri di interesse strico-ambientale

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità espressi derivano da indagini e verifiche di tutta la documentazione che è stato possibile reperire e quindi consultare, sia essa messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune che rilevata dagli atti di compravendita e, pertanto, lo scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate, siano esse migliorative o peggiorative. Si precisa, quindi, che eventuali difformità rilevabili da titoli non consultati potranno comunque essere sanate qualora sussista la conformità sia al momento della loro realizzazione sia al momento della presentazione della domanda in sanatoria e del relativo progetto. Solo a seguito della presentazione di tale progetto di regolarizzazione, soggetto a pareri tecnici anche discrezionali da parte degli Enti preposti, siano essi l'Ufficio Tecnico Comunale o altri, sarà possibile avere piena contezza della sanabilità di eventuali abusi edilizi e dell'ammontare delle spese da sostenere. Tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o regolarizzazione e, pertanto, nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione e/o rimozione e/o modifica delle opere non conformi al progetto approvato, con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione sono da intendersi come minimi e, in quanto esposti alla data della presente relazione, potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria. L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia. La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi, difetti, vincoli e servitù presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari. Le planimetrie elaborate a seguito di rilievo sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala. La stima di valore esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, ivi compreso il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e/o ascrivibile a vizi occulti.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne per spostamento tavolati e formazione scala interna per accesso diretto al soprastante sottotetto, identificato catastalmente con subalterno diverso da quello dell'abitazione. (normativa di riferimento: D.P.R., testo coordinato 06/06/2001 n. 380 G.U. 20/10/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

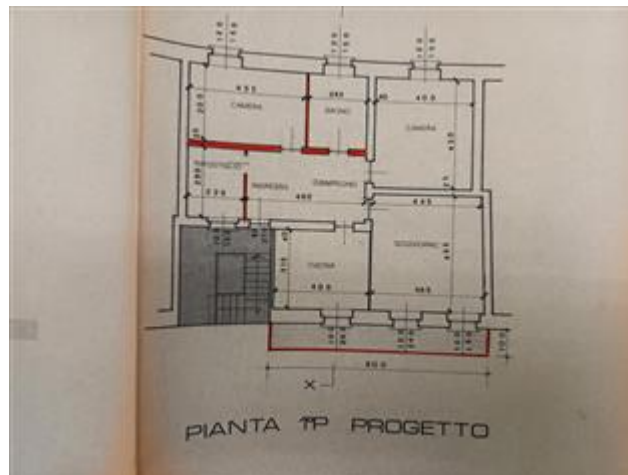
- Progetto in sanatoria: €3.500,00
- Sanzione amministrativa: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Si stimano 60 giorni.

Si evidenzia che il titolo edilizio non riporta la planimetria del sottotetto, comunque evidente nella



sezione e quindi dato come esistente nel 1984. Relativamente al box mappale 38 non risultano titoli edilizi messi a disposizione dell'Ufficio Tecnico Comunale e quindi si assume come stato di fatto la data della scheda catastale del 06/09/1988 e come risulta da visura al Catasto Terreni di impianto meccanografico esistente alla data del 10/12/1964.







## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche interne per spostamento di parete e formazione scala interna per accesso diretto al soprastante sottotetto. La planimetria catastale non evidenzia l'area di proprietà antistante il box, erroneamente indicata come comune, ma comunque rilevabile dall'estratto mappa ivi rappresentato. (normativa di riferimento: D.L. 30 dicembre 1993, n. 557, convertito con modificazioni della legge 26 febbraio 1994, n. 133)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di variazione catastale con procedura Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- predisposizione pratica catastale di aggiornamento con procedura Docfa comprensiva dei diritti catastali: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Si stimano 30 giorni

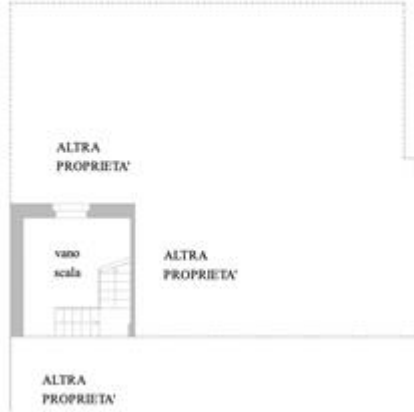


via 1° Maggio 16 - Ceriano Laghetto  
 fg. 20, m.le 29, sub. 3  
 ABITAZIONE 1°P - H 2,80  
 come da rilievo  
 planimetria non in scala

■ pareti e scala rilevati in assenza di titolo edilizio  
■ pareti rimosse in assenza di titolo edilizio

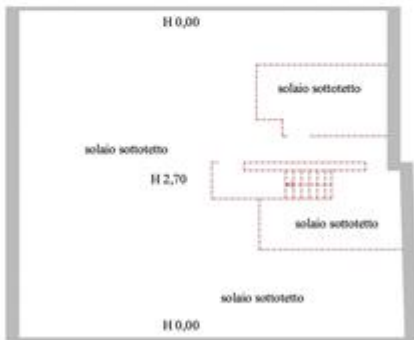


via 1° Maggio 16 - Ceriano Laghetto  
 fg. 20, m.le 29, sub. 3  
 VANO SCALA A PT DI PERTINENZA  
 come da rilievo  
 planimetria non in scala



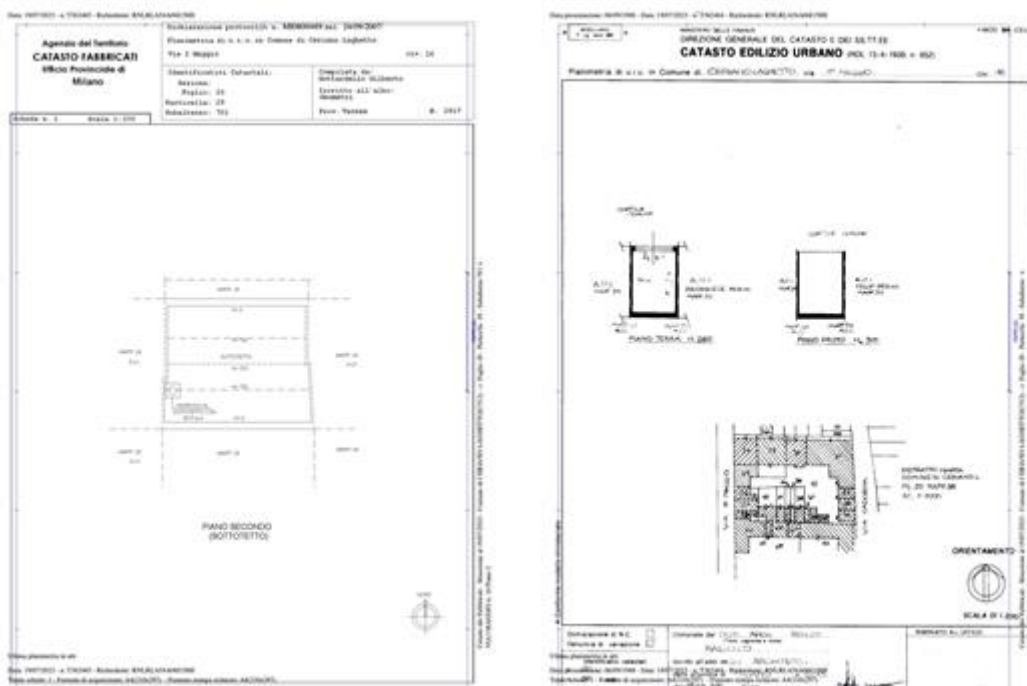
via 1° Maggio 16 - Ceriano Laghetto  
 fg. 20, m.le 29, sub. 701  
 SOTTOIETTO 2°P - H variabile  
 rilievo indicativo a dimostrazione presenza  
 scala di accesso e pareti non autorizzati  
 planimetria non in scala

■ pareti e scala rilevati in assenza di titolo edilizio



abitazione 1P e vano scala PT





P2° sottotetto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CERIANO LAGHETTO VIA I MAGGIO 16

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CERIANO LAGHETTO via I Maggio 16, della superficie commerciale di **128,70** mq per la quota di:

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

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da una abitazione "con annesso vano scala al piano terra" e due accessori, costituiti da un sottotetto non abitabile ma accessibile direttamente dall'abitazione e, in corpo separato ma sempre nell'ambito della corte, da un box per auto con soprastante locale di deposito. Tali immobili trovano accesso da unico ingresso dalla strada pubblica e quindi da area cortilizia del tipo a "corte lombarda", ovvero tipica costruzione agricola di antica origine, costituita, appunto, da un'area cortilizia non pavimentata con all'intorno edifici, di uno o due piani fuori terra oltre a sottotetto, privi di interrato. Seppure mantenendo le caratteristiche originarie, negli corso degli anni buona parte di tali edifici vennero ristrutturati, come nel caso dell'immobile qui oggetto di pignoramento a carattere residenziale, a cui sono state sostituite le solette interpiano e realizzato un balcone dotato di tenda da sole per tutta la sua lunghezza.

Alla data del sopralluogo l'unità abitativa presentava un sufficiente stato di manutenzione e



conservazione relativamente alle finiture. L'accesso è da scala aperta "con annesso vano al piano terra" e, quindi, al piano primo da porta di ingresso che immette in un ampio spazio che funge da disimpegno a tutti i locali dell'abitazione. I pavimenti e rivestimenti di bagno e cucina sono in piastrelle di ceramica di varia tipologia; le porte interne sono in legno con specchiatura in vetro stampato, ad eccezione di quella del bagno interamente in legno tamburato.

I beni oggetto di pignoramento sono relazionati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza anche se non espressamente qui richiamati. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P - T, ha un'altezza interna di mt. 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 29 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: via I Maggio n. 16, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione 10/09/1990

Coerenze: Per l'abitazione: a nord area mappale 29 e a salto e sempre a nord con i mappali 9, 12 e 11; a est mappale 30; a sud area cortilizia di terzi mappale 29; ad ovest mappale 24. Per il vano scala di piano terra: a nord proprietà di terzi stesso mappale 29; ad est proprietà di terzi stesso mappale 29; a sud area cortilizia di terzi mappale 29; ad ovest mappale 24.

L'intero edificio sviluppa tre piani, tre piani fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1984.







DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Saronno, Busto Arsizio, Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PARCO DELLE GROANE.



SERVIZI

- municipio
- asilo nido
- campo da tennis
- campo da calcio
- asilo nido
- centro commerciale
- negozi al dettaglio
- farmacie
- scuola per l'infanzia



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante a circa 36 Km aeroporto Malpensa
- ferrovia distante a circa 350 metri
- autobus distante a circa 150 metri



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In forza del Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015 risulta che, ai sensi dell'art. 3.4 comma c) "L'obbligo di dotazione e allegazione dell' Attestato di Prestazione Energetica, resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali", lo scrivente dichiara l'esenzione dall'obbligo di allegazione di tale Attestato di Prestazione Energetica.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> finestre e porte finestre realizzati in legno con doppio vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagni e cucina realizzato in ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> metallo specchiatura vetro camera e inferriate realizzate in metallo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220 conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in gas i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> interna la reti di smaltimento è realizzata in tubazioni	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> tubazioni con alimentazione a gas conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> tubazioni con alimentazione in acqua , la rete di distribuzione è realizzata in rete cittadina conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★





CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	118,00	x	100 %	=	118,00
vano scala PT	16,00	x	50 %	=	8,00
balcone	9,00	x	30 %	=	2,70
<b>Totale:</b>	<b>143,00</b>				<b>128,70</b>

**ACCESSORI:****sottotetto non abitabile.**

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 29 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 117 mq, rendita 175,23 Euro, indirizzo catastale: via I Maggio 16, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da unità afferente edificate in sopraelevazione del 24/09/2007  
Coerenze: Per l'abitazione: a nord area mappale 29 confinante sempre a nord con i mappali 9, 12 e 11; a est mappale 30; a sud area cortilizia di terzi mappale 29; ad ovest mappale 24. Per il vano scala di piano terra: a nord proprietà di terzi stesso mappale 29; ad est proprietà di terzi stesso mappale 29; a sud area cortilizia di terzi mappale 29; ad ovest mappale 24. Per il sottotetto di piano secondo: a nord area mappale 29 confinante sempre a nord con i mappali 9, 12 e 11; a est mappale 30; a sud area cortilizia di terzi mappale 29; ad ovest mappale 24.

Si applica l'indice di riduzione del 30% in quanto l'altezza media complessiva è di circa mt. 1,40, ovvero da mt. 0 in gronda a mt 2,70 al colmo. La superficie indicata è quella catastale





descrizione	consistenza		indice		commerciale
sottotetto accessibile non abitabile	117,00	x	30 %	=	35,10
<b>Totale:</b>	<b>117,00</b>				<b>35,10</b>





**box singolo**, composto da due locali.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 38 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 48 mq, rendita 89,24 Euro, indirizzo catastale: via I Maggio n. 16, piano: T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE in atti dal 10/09/1990 (n. 68262/1988)  
Coerenze: da nord: area cortilizia mappale 39; ad est area cortilizia mappale 43 e mappale 37; a sud mappale 47 e mappale 52; a ovest mappale 39.

Si precisa che la superficie indicata è quella risultante dalla visura di catasto urbano

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	48,00	x	50 %	=	24,00
<b>Totale:</b>	<b>48,00</b>				<b>24,00</b>





## 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: 12/07/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1203/2014

Descrizione: Appartamento di mq. 49, piano primo di casa di corte, ingresso/soggiorno/cucina, bagno, camera, ripostiglio e balcone., 1

Indirizzo: Via I MAGGIO, 24 Ceriano Laghetto, MB

Superfici principali e secondarie: 49

Superfici accessorie:

Prezzo: 22.500,00 pari a 459,18 Euro/mq

Valore Ctu: 37.675,86 pari a: 768,90 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 30.000,00 pari a: 612,24 Euro/mq

Distanza: 37.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 21/09/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1556/2014

Descrizione: Appartamento di mq. 34, piano terra, un locale oltre il servizio., 1

Indirizzo: Via G. MAZZINI, 16 Ceriano Laghetto, MB

Superfici principali e secondarie: 34

Superfici accessorie:



Prezzo: 16.150,00 pari a 475,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 30.600,00 pari a: 900,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 21.500,00 pari a: 632,35 Euro/mq  
Distanza: 84.00 m  
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 24/06/2015  
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1200/2013  
Descrizione: Appartamento di mq. 122, al PT soggiorno, cucina e bagno. Al P1 due camere. Oltre porzione di cortile e sottotetto non abitabile., 1  
Indirizzo: Via I° maggio , 34 Ceriano Laghetto, MB  
Superfici principali e secondarie: 122  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 67.500,00 pari a 553,28 Euro/mq  
Valore Ctu: 90.000,00 pari a: 737,70 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 67.500,00 pari a: 553,28 Euro/mq  
Distanza: 100.00 m  
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 18/12/2015  
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 14/2010  
Descrizione: Appartamento di mq. 66, fabbricato di tipo a corte, ingresso/soggiorno al piano primo oltre camera da letto e servizio igienico al piano secondo/sottotetto, tra loro collegati da una scala interna., 1  
Indirizzo: Via I° Maggio, 25 Ceriano Laghetto, MB  
Superfici principali e secondarie: 66  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 23.000,00 pari a 348,48 Euro/mq  
Valore Ctu: 150.000,00 pari a: 2.272,73 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 29.000,00 pari a: 439,39 Euro/mq  
Distanza: 100.00 m  
Numero Tentativi: 11

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 22/05/2015  
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 449/2012  
Descrizione: Appartamento di mq. 71, piano 1°, ingresso, soggiorno-cucina, camera e bagno; oltre 1/7 di locale sottotetto adibito stenditoio. , 1



Indirizzo: Via Roma, 2 Ceriano Laghetto, MB  
Superfici principali e secondarie: 71  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 27.000,00 pari a 380,28 Euro/mq  
Valore Ctu: 55.350,00 pari a: 779,58 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 24.000,00 pari a: 338,03 Euro/mq  
Distanza: 110.00 m  
Numero Tentativi: 7

#### COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 15/09/2017  
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1761/2013  
Descrizione: VILLA SINGOLA mq. 262, al 1° piano appartamento di 4 locali e servizi, il piano terra (non abitabile) utilizzato come appartamento indipendente, collegato da scala interna e con impianti in comune all'appartamento del piano 1°, 1  
Indirizzo: Via Silvio Pellico, 17 Ceriano Laghetto, MB  
Superfici principali e secondarie: 262  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 147.000,00 pari a 561,07 Euro/mq  
Valore Ctu: 350.000,00 pari a: 1.335,88 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 195.075,00 pari a: 744,56 Euro/mq  
Distanza: 111.00 m  
Numero Tentativi: 2

#### COMPARATIVO 7

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Fonte di informazione: Aste Florio  
Descrizione: Appartamento di 68,50 mq, piano terra composto da ingresso su soggiorno cottura, disimpegno, camera da letto e bagno; area esterna con terrazzo e giardino, oltre a cantina al piano interrato  
Indirizzo: via Giuseppe Mazzini 24, Ceriano Laghetto  
Superfici principali e secondarie: 68  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 70.875,00 pari a 1.042,28 Euro/mq  
Distanza: 150.00 m

#### COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: studio Volta immobiliare  
Descrizione: Appartamento con porticato di 20 mq. Accesso da scala privato, ingresso nel soggiorno con camino., cucina e sala pranzo  
Indirizzo: via Alessandro Volta 3, Ceriano Laghetto  
Superfici principali e secondarie: 125



Superfici accessorie:

Prezzo: 88.000,00 pari a 704,00 Euro/mq

Distanza: 190.00 m

#### COMPARATIVO 9

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Banca dati quotazioni immobiliari

Descrizione: abitazione civile - stato normale

Indirizzo: Ceriano Laghetto

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.200,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

Distanza: 1.00 m

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;
- le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte dai titoli edilizi forniti dal Comune.
- non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale;
- non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;
- la documentazione esaminata è relativa a quella catastale e urbanistica, con relativo recupero documentale presso i relativi enti preposti;
- l'eventuale ricerca e l'eventuale reperimento dei documenti mancanti è possibile solo attraverso indicazioni ed estremi riscontrabili; il loro ottenimento dipende esclusivamente dagli enti preposti;
- i dati riportati sono accertati salvo vizi occulti non riscontrabili dall'analisi riportata;
- il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;
- la stima viene effettuata secondo le misurazioni che è stato possibile eseguire e sono relative alla SLP applicando le opportune percentuali alle varie superfici conteggiate (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	128,70	x	700,00	=	<b>90.090,00</b>
Valore superficie accessori:	59,10	x	700,00	=	<b>41.370,00</b>
					<b>131.460,00</b>





## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 131.460,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 131.460,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

“Il valore di mercato è l’Importo stimato per il quale l’immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione “[1]. Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore. I valori utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici. Nella scelta del procedimento estimativo si è proceduto alla misurazione della superficie lorda di pavimento dell’immobile (SLP) oltre che alla comparazione del bene oggetto della valutazione, con altri beni della stessa zona, di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l’immobile il bene stesso. Trattandosi di una stima finalizzata ad una procedura forzata si applica una riduzione del valore del 15% com’è prassi del Tribunale.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico del Comune di Ceriano Laghetto, agenzie: Gabetti – Tempocasa - Tecnocasa – Professionecasa – professionisti del settore, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi, TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano, siti online; immobili venduti all’asta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Comune di Ceriano Laghetto, agenzie: agenzie immobiliari: Gabetti - Tempocasa - Tecnocasa - Professionisti del settore - siti web, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi., ed inoltre: immobili venduti all’asta

## 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	128,70	59,10	131.460,00	131.460,00
				<b>131.460,00 €</b>	<b>131.460,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.700,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 125.760,00**

**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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 60,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 125.700,00**

data 04/11/2023

il tecnico incaricato  
Geom. Aurelio Arnaldino

