



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

PROCEDURE CONCORSUALI

40/2025

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Nicolò GRIMAUDDO

CUSTODE:

Dott. Gianluca ABRESCIA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/02/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Sonia Frulla

CF:FRLSNO68B55B300G

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) P.ZZA VENZAGHI, 3

telefono: 00390331679587

fax: 0331679587

email: arches@alice.it

PEC: sonia.frulla@archiworldpec.it

tecnico incaricato: Arch. Sonia Frulla

Pagina 1 di 40



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - PROCEDURE CONCORSALE
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL SOVRAINDEBITATO CCII 40/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CERRO MAGGIORE VIA GIUSEPPE DI VITTORIO 10, della superficie commerciale di **67,03** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Si tratta di un appartamento a uso abitazione all'ultimo piano di una palazzina, facente parte di un più ampio complesso residenziale, di complessivi quattro piani fuori terra e uno interrato. L'unità immobiliare è composta da un soggiorno con spazio cottura a vista, disimpegno, camera da letto, servizio igienico; al piano superiore, collegato mediante una scala interna che si diparte dal locale soggiorno, si trova il tetto-giardino non abitabile. Al piano interrato completano la proprietà la cantina pertinenziale e il box auto.

Il complesso residenziale nel quale è inserito l'appartamento in trattazione si trova a breve distanza (poche centinaia di metri) dalla zona centrale e dalle fermate autobus/treno del paese: è pertanto all'interno dell'abitato, ma non nel nucleo storico.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 494 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 02, consistenza 3 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Di Vittorio n. 10 - edificio A, piano: 3-4-S1, intestato a _____ nato a _____ () il _____ codice fiscale _____

Coerenze: come descritto nell'atto di provenienza del 23.12.2011 rep. 179.353 racc. 39.951 a rogito dott. Enrico Chiodi Daelli, da nord in senso orario "DELL'APPARTAMENTO: giardino di altra unità immobiliare su due lati; altra unità immobiliare; enti comuni, scala comune; -DELLA CANTINA: enti comuni; giardino altra unità immobiliare; altra unità immobiliare corsetto box."

La visura catastale storica per immobile (che qui si allega e cui si rimanda per specifiche e dettagli) riporta contestualmente la particella 501 sub. 84 (cantina) quale graffata alla particella 494 sub. 10. SUPERFICIE CATASTALE TOTALE: 69 mq; totale aree scoperte 57 mq - si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).- MAPPALI TERRENI CORRELATI (dei quali si allegano le relative visure catastali): Codice Comune C537 - Foglio 15 - Particella 494; Codice Comune C537 - Foglio 15 - Particella 501. DERIVANTE DA: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/02/2012 Pratica n. MI0118879 in atti dal 22/02/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13985.1/2012); COSTITUZIONE del 22/02/2011 Pratica n. MI0145206 in atti dal 22/02/2011 COSTITUZIONE (n. 964.1/2011). UTILITA' COMUNI: sez. urbana: Foglio 15 Particella 492 subalterni 1-2- 3-4-5; SEZ: URBANA Foglio 15 Particella 491 subalterni 1-2-3-4. Per specifiche e dettagli si rimanda ai seguenti documenti catastali allegati: estratto di mappa, elaborato planimetrico con elenco subalterni, schede, visure storiche per immobile al catasto fabbricati e al catasto terreni.



A.1 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 501 sub. 49 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: VIA IV NOVEMBRE n. 143 Edificio A; VIA GIUSEPPE DI VITTORIO n. 8 , piano: S1, intestato a _____ nato a _____ () il _____ - codice fiscale _____

Coerenze: come descritto nell'atto di provenienza del 23.12.2011 rep. 179.353 racc. 39.951 a rogito dott. Enrico Chiodi Daelli, da nord in senso orario "del box auto: altra unità immobiliare; corsello box; altra unità immobiliare; terrapieno."

SUPERFICIE CATASTALE: 20 mq. DERIVANTE DA: - variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/02/2012 Pratica n. MI0118880 in atti dal 22/02/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13986.1/2012); - COSTITUZIONE del 22/02/2011 Pratica n. MI0145206 in atti dal 22/02/2011 COSTITUZIONE (n. 964.1/2011). ANNOTAZIONI: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94). MAPPALI TERRENI CORRELATI: Codice Comune C537 - Foglio 15 - Particella 501 (si veda visura catastale allegata).

L'accesso carraio principale si trova in fregio alla via Ilaria Alpi n. 2, mentre un secondo ingresso carraio si trova lungo la via IV Novembre s.n.c. Nessun accesso carraio è consentito dalla via Giuseppe Di Vittorio. Il box auto si trova al piano interrato raggiungibile a piedi anche dalle scale o dall'ascensore condominiali, oltre che dai percorsi carrai. Internamente l'altezza netta utile è di circa cm 240, le pareti interne sono costituite da pannelli in cemento prefabbricato tinteggiati (come l'intradosso del solaio), il pavimento è in cemento liscio, la basculante metallica ha azionamento elettrico non funzionante. Internamente vi sono illuminazione artificiale e presa elettrica.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	67,03 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	10,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 118.950,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 118.950,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 118.950,00
Data di conclusione della relazione:	02/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

sono state effettuate le seguenti ricerche e successivamente sono state sviluppate le note di interesse ed acquisiti i principali atti di provenienza:

- ispezione ipotecaria di _____ dal _____ al _____ (tutte le formalità);
- ispezione ipotecaria di _____ dal _____ al _____ (tutte le formalità escluse le ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate);
- ispezione ipotecaria di _____ dal _____ al _____ (tutte le formalità);
- Ispezione ipotecaria di _____ dal _____ al _____ (tutte le formalità);
- ispezione ipotecaria Foglio catastale 15, particella 501 (annotazioni - restrizioni di beni).

La nota di trascrizione RG 61130 - RP 31048 del 20/04/2006 relativa all'atto di compravendita del 12/04/2006 rep. 31274/5486 a rogito Notaio Dott. Laurini Filippo riporta le seguenti ulteriori informazioni: IL SIGNOR _____ E' DETTO ANCHE IL PREZZO DELLA TRASCRIVENDA VENDITA E' STATO PAGATO E QUIETANZATO, CON ESPRESSA RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE ED ALLA SUA ISCRIZIONE. INFORMAZIONI PER LA VOLTURA CATASTALE - Volture mancanti **Immobile di riferimento: 3.1** - Denuncia di successione: Volume 2002 Numero 394 del 2003 - Data di morte 19/08/2003 Ufficio delle Entrate UR SUCCESSIONE DI PROVERBIO AGOSTINO **Immobile di riferimento: 4.1** * LA SIGNORA _____ ED I SIGNORI _____ E _____ PER QUANTO RIGUARDA IL MAPPALE 138 CON SUCCESSIONE LEGITTIMA AL RISPETTIVO MARITO E PADRE SIGNOR _____ APERTASI IL 26.11.2002 REGISTRATA A LEGNANO IN DATA 19.08.2003 AL N. 394/2003; * IL SIGNOR _____ CON ATTO DI CESSIONE DI QUOTE IMMOBILIARI A ROGITO NOTAIO MARIO FUGAZZOLA DI LEGNANO DEL 7 DICEMBRE 1999 REP. N. 137442/13894, REGISTRATO A LEGNANO IN DATA 23 DICEMBRE 1999 AL N. 1228 SERIE 1-V E TRASCritto A MILANO 2B0 IN DATA 5GENNAIO 2000 AI NN. 664/463; * I SIGNORI _____ E _____ CON SUCCESSIONE LEGITTIMA ALLA SIGNORA _____ ,APERTASI IL 20 NOVEMBRE 1996, REGISTRATA A LEGNANO IN DATA 1B0 AGOSTO 1997 AL N. 449 VOL. 1997 E TRASCRIITA A MILANO 2B0 IN DATA 15 OTTOBRE 1998 AI NN. 81134/58347; * I SIGNORI _____ E _____ CON SUCCESSIONE LEGITTIMA AL COMUNE ZIO SIGNOR _____ , APERTASI IL 18 AGOSTO 1981, REGISTRATA A LEGNANO AL N. 90 VOL. 168 E TRASCRIITA A MILANO 2B0 IN DATA 10 APRILE 1982 AI NN. 21157/17053; * I SIGNORI _____ E _____ , CON SUCCESSIONE LEGITTIMA ALLA COMUNE MADRE SIGNORA _____ APERTASI IL 21 OTTOBRE 2002,REGISTRATA A LEGNANO IL 1B0 MARZO 2006 AL N. 245 VOL. 2006; **Immobile di riferimento: 7.1** - Repertorio dell'atto notarile 0005174/02140 Data dell'atto 30/11/1998 - Rogante SCIARRONE ELEONORA - COMPRAVENDITA. **Immobile di riferimento: 11.1** * I SIGNORI _____ E _____ CON SUCCESSIONE LEGITTIMA AL RISPETTIVO MARITO E PADRE SIGNOR _____ APERTASI IL 4 SETTEMBRE 2005, REGISTRATA A MILANO IN DATA 6 APRILE 2006 AL N. 608/06; * I SIGNORI _____ E _____ CON ATTO DI DONAZIONE



A ROGITO NOTAIO BIAGIO FAVUZZA DI GALLARATE DEL 21 SETTEMBRE 1984 REP. N. 370437/5826, REGISTRATO A GALLARATE IL 10 OTTOBRE 1984 AL N. 3356 SERIE I E TRASCritto A MILANO 2B0 IN DATA 9 OTTOBRE 1984 AI NN. 66831/53747.

Con atto in data 7 febbraio 2008, n. 3 di repertorio Dott. Decio Resse, Segretario Comunale Generale del Comune di Cerro Maggiore, registrato a Legnano il 25 febbraio 2008 n. 31 serie 1 e trascritto a Milano 2 in data 4 marzo 2008 ai nn. 29195/15778 ed in data 10 marzo 2008 ai nn. 32174/17382, è stata sottoscritta **CONVENZIONE** (della durata di 10 anni dalla data di formale stipula della stessa) ai sensi dell'art. 46 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche ed integrazioni, tra il Comune di Cerro Maggiore, la società " _____ " e la società " _____ " per l'attuazione del programma integrato di intervento " _____ " nel Comune di Cerro Maggiore. Per quanto concerne l'Area 1, a quest'ultima appartengono aree in parte di proprietà pubblica (Comune di Cerro Maggiore) e in parte di proprietà privata (_____). Le aree di proprietà _____ nell'Area 1, prima di essere frazionate, risultavano contraddistinte catastalmente al Foglio 9, mappali 130-138-139-140-146-147-149-172-173-183-184-204-205-206-539-397-554 e al Foglio 15 mappale 15-427-430-431-433; nell'ambito della Convenzione sopracitata la società " _____ ", dietro il trasferimento in proprietà da parte del Comune di Cerro Maggiore di terreni siti in Comune di Cerro Maggiore ed identificati in Catasto Terreni al Foglio 9 mappale 251, foglio 15 mappali 1-3-7-276-16-343-433-434-427-431-15-430, foglio 20 mappale 197, si è impegnata nella realizzazione di un campo per il gioco di pallacanestro nonché la costruzione e la gestione della nuova Stazione dei Carabinieri a seguito di procedura selettiva prevista dall'art. 37 quater della legge 109/94 e successive modifiche ed integrazioni. Con tale atto il Comune ebbe a cedere a titolo gratuito alla Società _____, a fronte della realizzazione da parte dell'Impresa della nuova stazione dei Carabinieri unitamente alle opere consistenti nella posa di manto di gioco in materiale sintetico in campo da calcio regolamentare esistente, aree di mq 18.652 circa, delimitate dalle vie IV Novembre, Di Vittorio, Don Gnocchi, e individuate catastalmente al Catasto Terreni del Comune al Foglio 15, mappali 15 (parte), 16 (parte), 427 (parte), 430, 431 (parte), 433 (parte), Foglio 9 mappale 251 (parte). L'impresa è proprietaria, sempre a seguito di convenzione, dell'area individuata al C.T. al foglio 20 mappale 197. Ad ogni modo per specifiche, dettagli e integrazioni si rimanda all'allegata Convenzione.

Con atto in data 20 marzo 2008 n. 169061/34320 di repertorio a rogito Dott. Enrico Chiodi Daelli, notaio in Milano, registrato a Milano 6 il 3 aprile 2008 al n. 9305 serie 1T, la società " _____ " ebbe a stipulare con il Comune di Cerro Maggiore una convenzione ai sensi dell'articolo 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 per la realizzazione di un programma di intervento di edilizia residenziale convenzionata relativo alle aree site in prossimità delle vie Gaio e Vittorio Emanuele nella frazione Cantalupo ed in prossimità del tracciato dell'autostrada A8, tra le vie IV Novembre, Di Vittorio, Don Gnocchi, a ridosso del centro sportivo. Tale convenzione ha **validità fissata in anni 20** a partire dalla data di stipulazione dell'atto, così come indicato dalla lettera d) del comma 1 dell'articolo 18 del d.p.r. 6/6/2001, numero 380 e successive modifiche e integrazioni. Sulle aree di cui alla convenzione sopracitata del 07.02.2008 l'impresa si obbliga nei confronti del Comune a realizzare edifici residenziali, come da programma integrato di intervento denominato " _____ ". Come riportato all'art. 7 di detta convenzione, **"l'impresa si obbliga nei confronti del Comune a cedere ai soggetti** che abbiano manifestato il proprio interesse all'amministrazione comunale a



seguito di adeguata pubblicizzazione dell'iniziativa da parte dell'amministrazione stessa, od anche in via diretta all'impresa medesima che potrà per parte sua porre in essere tutti gli strumenti atti alla pubblicizzazione dell'iniziativa, **ed in possesso dei requisiti di cui al successivo articolo 13**, gli alloggi, i box e/o i posti auto realizzanti **ad un prezzo non superiore a euro 1.570,00 al metro quadro** di superficie complessiva, così come determinata ai sensi del precedente articolo quattro lettera b). (...omissis...). Qualora l'impresa pattuisca il trasferimento di uno o più alloggi, boxes e posti auto in epoca successiva all'ultimazione dei lavori, il relativo prezzo di cessione potrà essere incrementato degli interessi sul capitale investito dall'impresa, e non coperto da mutuo fondiario, per il periodo intercorrente fra l'ultimazione dei lavori e l'intervenuta pattuizione; (...omissis...). All'art. 11 è inoltre riportato che: **"Gli alloggi, i box ed i posti auto ceduti dall'Impresa all'acquirente non possono essere alienati a nessun titolo, per un periodo di 10 (dieci) anni dalla data di prima cessione.** (...omissis...). Su richiesta motivata e comprovata degli acquirenti, il Comune potrà concedere deroghe a tali divieti; la stessa facoltà è ammessa per il subentrante. È altresì consentita, decorsi cinque anni dal termine di cui al primo comma, la possibilità di unificare o frazionare in due unità immobiliari distinte le unità composte da più di due vani oltre i servizi, previa richiesta al Comune dei previsti titoli abilitativi. **Trascorsi i 10 anni di cui al primo comma, o il minor tempo nei casi di deroga, la cessione degli alloggi e delle relative pertinenze, compresi i box ed eventuali posti auto riferiti agli alloggi stessi, potrà venire liberamente e senza alcun vincolo.** L'impresa si impegna ad inserire in tutti gli atti di cessione delle singole unità immobiliari, loro pertinenze e parti comuni, il richiamo espresso alla presente convenzione nonché, in particolare, le clausole attive dell'uso e godimento previste dal presente articolo.". Si allega alla presenta una copia di tale atto alla cui lettura integrale si rimanda per specifiche e dettagli.

MODIFICA E INTEGRAZIONE ALLA CONVENZIONE (APPROVATA CON ATTO DI CONSIGLIO COMUNALE N. 59 DEL 8/10/2007) PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO " - **atto in data 13 ottobre 2009 n. 172937/36569 di repertorio** a rogito Dottor Enrico Chiodi Daelli registrato a Milano 6 l'11 novembre 2009 al n. 25988 serie 1T e trascritto a Milano 2 il 13 novembre 2009 ai n. 152506/96143: la Società " " e il Comune di Cerro Maggiore ebbero a modificare ed integrare la convenzione di cui sopra. FORMALITA' DI RIFERIMENTO: TRASCRIZIONE N. 15779 DEL 2008. Per dettagli si rimanda integralmente alle allegato ispezioni ipotecarie e note di trascrizione.

Con il contratto preliminare in data 21 ottobre 2011, registrato a Milano 6 in data 8 novembre 2011 n. 12630 serie 3 la società " " ha promesso di vendere al signor La Ferrera Agostino l'immobile in Comune di Cerro Maggiore, via Giuseppe di Vittorio numero 10.

Come riportato nell'atto di provenienza del 23/12/2011 rep. 179353/39951 Notaio Enrico Chiodi Daelli, la società venditrice " " , quale proprietaria dell'intero complesso immobiliare costituito dai fabbricati ai mappali 494, 495, 496, 498 e 501, ha costituito a favore e carico di tutte le unità immobiliari da cui i fabbricati sono composte, le seguenti **SERVITU' DI PASSO**, anche carraio, acquedotto, canalizzazione per acque nere e chiare, per riscaldamento, acqua potabile, luce, gas, telefoni, citofoni, linee informatiche e telematiche nelle parti comuni del complesso e in quelle destinate a cortili, giardini, passaggi, anditi come risulta dalla planimetria e tavola esplicativa allegata all'atto del 21 aprile 2011 n. 177338/38949 di rep a rogito Notaio Enrico Chiodi Daelli. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle superfici oggetto di servitù,



delle opere e dei manufatti insistenti sulle stesse nonché delle tubazioni e canalizzazioni nel sottosuolo saranno a carico dei Condomini utilizzatori in parti uguali. La parte acquirente, con il citato atto di acquisto, per sé, successori e aventi causa, ha conferito mandato alla Società venditrice affinché costituisca servitù di passaggio, o quant'altro sarà necessario, a favore di ENEL per l'utilizzo della cabina elettrica identificata sul foglio 15, mappale 490.

Il Sig. _____ con l'atto di acquisto ha accettato la CONVENZIONE stipulata tra la Società venditrice e il Comune di Cerro Maggiore con atto in data 20.03.2008 n. 169061/34320 di repertorio a rogito notaio Enrico Chiodi Daelli, registrato a Milano 6 il 3 aprile 2008 al n. 9305 serie IT in particolar modo in merito ai requisiti richiesti dall'art. 13 di detta Convenzione ovvero:

- avere la cittadinanza di uno Stato appartenenti all'Unione Europea, oppure in caso di cittadinanza di altro Stato, essere in regola con le disposizioni previste dalla legislazione vigente in tema di immigrazione ed accoglienza;
- non essere proprietari, o titolari di diritti di usufrutto, uso o abitazione, essi stessi ovvero il coniuge non legalmente separato e/o il convivente di altro alloggio nel Comune di Cerro Maggiore.

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:*

CONVENZIONE EDILIZIA, stipulata il 07/02/2008 a firma di RESSE DECIO SEGRETARIO GENERALE ai nn. 3 di repertorio, trascritta il 04/03/2008 a MILANO 2 ai nn. Registro generale n. 29196 Registro particolare n. 15779, a favore di COMUNE DI CERRO MAGGIORE (MI) - Codice fiscale 01230310151, contro A) - sede in Milano, codice fiscale

iritto di proprietà 1/1) per l'unità negoziale 1; B)

SPA - sede di Milano - Codice fiscale _____ (diritto di proprietà 1/1) per l'unità negoziale 2, derivante da ATTO TRA VIVI- CONVENZIONE EDILIZIA.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILI IN CERRO MAGGIORE DISTINTI AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 9 PARTICELLE 130-172-204-205-138-139-140-146-147-149-173-183-184-206-397-539-554 (UNITA' NEGOZIALE 1); FOGLIO 15 MAPPALI 15-427-430-431-433 (UNITA' NEGOZIALE 2).

Con la presente convenzione, all'Art. 6, il soggetto A), quale proprietaria, cede gratuitamente all'Amministrazione comunale di Cerro Maggiore le aree individuate con i seguenti mappali: FG 9, n. 130,172,204,205,138,139,140,146,147,149,173,183,184,206,397,539,554, pari a mq. 5.443,00. all'Art. 7 della presente convenzione, il soggetto A), quale proprietaria, cede gratuitamente all'Amministrazione comunale di Cerro Maggiore le aree individuate con i seguenti mappali: FG 15, n. 15,427,430,431,433, pari a mq. 18.978,00 circa. Ai sensi dell'Art. 8 della presente convenzione l'Amministrazione comunale di Cerro Maggiore trasferisce al soggetto B), IN PRIMO LUOGO: parte della proprietà delle aree acquisite dal soggetto A) in forza della cessione di cui all'Art. 7. IN SECONDO LUOGO: parte delle aree di sua proprietà, il tutto meglio specificato al terzo luogo della suddetta convenzione. FORMALITA' SUCCESSIVE NELLE QUALI LA NOTA E' FORMALITA' DI RIFERIMENTO: trascrizione presentata il 13.11.2009 Servizio DI P.I. DI MILANO 2 Registro Particolare N. 96143 Registro Generale N. 152506 - MODIFICA ED INTEGRAZIONE DI CONVENZIONE. Si rimanda integralmente all'allegata convenzione e nota di trascrizione per approfondimenti.



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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/12/2011 a firma di CHIODI DAELLI ENRICO notaio in Milano ai nn. 179354/39952 di repertorio, iscritta il 29/12/2011 ai nn. Registro Particolare 31687 Registro Generale 149788, a favore di CREDITO BERGAMASCO S.P.A. - codice fiscale 00218400166 - CREDITORE IPOTECARIO per il diritto di proprietà di 1/1, contro LA FERRERA AGOSTINO - DEBITORE IPOTECARIO, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 235.128,00.

Importo capitale: 117.564,46.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobili siti in CERRO MAGGIORE(MI) - catasto fabbricati foglio 15 mappale 494 subb. 10-84; foglio 15 mappale 501 sub. 49.

A) L'IPOTECA GARANTISCE: -----
 - IL PUNTUALE ED ESATTO ADEMPIMENTO DI TUTTE LE OBBLIGAZIONI DERIVANTI DAL CONTRATTO, STIPULATO AI SENSI DEGLI ARTT. 38 E SEGUENTI DEL T.U. N.385/93, IVI INCLUSE QUELLE CONSEGUENTI AD EVENTUALI DILAZIONI O PROROGHE TOTALI O PARZIALI DEL FINANZIAMENTO OD AL SUO RINNOVO, ANCORCHE' ESEGUITE IN QUALSIASI TEMPO E FORMA; ----- - IL RIMBORSO ALLA BANCA DI TUTTE LE SOMME CHE DALLA BANCA STESSA FOSSERO STATE INCASSATE IN PAGAMENTO DI OBBLIGAZIONI GARANTITE E CHE DOVESSERO ESSERE RESTITUITE IN SEGUITO AD ANNULLAMENTO, INEFFICACIA O REVOCA DEI PAGAMENTI STESSI, O PER QUALSIASI ALTRO MOTIVO. IL COSTITUENTE L'IPOTECA RINUNCIA AD AVVALERSI DELLA FACOLTA' DI RICHIEDERE LA RIDUZIONE DELL'IPOTECA, PREVISTA DAL 2 E 3 COMMA DELL.ART. 2873 C.C.----- B)
 GIUSTA IL DISPOSTO DI CUI ALL'ART. 39, 3 COMMA DEL T.U. 385/93, IL CREDITO DELLA BANCA E' GARANTITO DALL'IPOTECA ISCRITTA FINO A CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO, PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DELLE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE RIPORTATE ALLA SUCCESSIVA LETTERA C). - C) L'IMPORTO INDICATO NEL CAMPO "SPESE, ACCESSORI, INTERESSI DI MORA" DEL QUADRO A E' COMPRENSIVO: - DELL'IMPORTO DEGLI INTERESSI, CORRISPETTIVI E DI MORA A) TASSO DI INTERESSE APPLICATO SUL CAPITALE MUTUATO, ANNUO NOMINALE CONVERTIBILE MENSILMENTE: - VARIABILE ED AUTOMATICAMENTE DETERMINATO IN MISURA PARI A 2,500 (DUE VIRGOLA CINQUECENTO) PUNTI IN PIU' DELL'EURIBOR - EURO INTERBANK OFFERED RATE - 1 (UN) MESE BASE 365 - MEDIA PERCENTUALE MESE PRECEDENTE (MEDIA ARITMETICA SEMPLICE DELLE QUOTAZIONI RILEVATE GIORNALMENTE ALLE ORE 11, ORA DELL'EUROPA CENTRALE, DAL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR - EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE), DIFFUSO SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI E PUBBLICATO SULLA STAMPA SPECIALIZZATA. NEL MESE IN CORSO SI APPLICA LA MEDIA DEL MESE SOLARE PRECEDENTE; IL TASSO VIENE PERTANTO AGGIORNATO OGNI MESE CON DECORRENZA INIZIO MESE SOLARE. ATTUALMENTE IL VALORE DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO E' PARI AL 1,258 (UNO VIRGOLA DUECENTOCINQUANTOTTO) E QUINDI ALLA DATA ODIERNA IL TASSO DI INTERESSE E' PARI AL 3,758% (TRE VIRGOLA SETTECENTOCINQUANTOTTO PER CENTO). QUALORA NON FOSSE POSSIBILE EFFETTUARE LA RILEVAZIONE DI TALE TASSO, VERRA' PRESO IN CONSIDERAZIONE,



QUALE PARAMETRO DI INDICIZZO, IL LIBOR 3 MESI, RIFERITO ALL'EURO, QUOTATO IL SECONDO GIORNO LAVORATIVO ANTECEDENTE LA FINE DI OGNI TRIMESTRE SOLARE, COME RILEVATO SULLA STAMPA SPECIALIZZATA, MAGGIORATO DELLO SPREAD DI CUI SOPRA; IN CASO DI AUMENTO O DIMINUIZIONE DI QUEST'ULTIMO PARAMETRO DI RIFERIMENTO, IL TASSO DI INTERESSE VERRA' MODIFICATO NELLA MISURA DELLE INTERVENUTE VARIAZIONI A DECORRERE DALL'1 GENNAIO, 1 APRILE, 1 LUGLIO, 1 OTTOBRE SUCCESSIVO ALLA PREDETTA VARIAZIONE, E RIMARRA' IN VIGORE PER LA DURATA DI OGNI TRIMESTRE SOLARE; --- - DELL'IMPORTO DELLE SPESE, COMPETENZE ED ONERI GIUDIZIALI ED EXTRAGIUDIZIALI CHE LA BANCA SOPPORTASSE PER LA TUTELA ED IL RECUPERO DEL PROPRIO CREDITO E CHE NON TROVASSERO COLLOCAZIONE IPOTECARIA AI SENSI DELL'ART. 2855, 10 COMMA C.C.; DEL PAGAMENTO DELLE SPESE D'ATTO, DEL RIMBORSO DI TUTTE LE SOMME CHE LA BANCA PAGASSE PER CONTO DELLA PARTE MUTUATARIA E DELLA RIFUSIONE DI IMPOSTE E TASSE E DI OGNI ALTRO ACCESSORIO; ----- - DELL'IMPORTO PER ONERI E AGGRAVI CONSEGUENTI A MODIFICA E/O NUOVA INTERPRETAZIONE, ANCHE DI CARATTERE AMMINISTRATIVO, DELLE NORME E DELLE DISPOSIZIONI CHE DISCIPLINANO L'OPERAZIONE. LA BANCA SI RISERVA COMUNQUE LA FACOLTA' DI MODIFICARE LE CONDIZIONI ECONOMICHE APPLICATE AL FINANZIAMENTO - ESCLUSE QUELLE DI TASSO DI INTERESSE E/O DEGLI ELEMENTI CHE CONCORRONO ALLA SUA DETERMINAZIONE - RISPETTANDO, IN CASO DI VARIAZIONE IN SENSO SFAVOREVOLE ALLA PARTE MUTUATARIA, LE PRESCRIZIONI DI LEGGE IN MATERIA DI TRASPARENZA DELLE CONDIZIONI CONTRATTUALI. --- D) SONO CAUSA DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO: ----- - IL MANCATO PUNTUALE PAGAMENTO, IN TUTTO O IN PARTE, DI UNA QUALSIASI SOMMA DOVUTA IN DIPENDENZA DEL FINANZIAMENTO E/O DEGLI INTERESSI E RELATIVI ACCESSORI; ----- - L'INADEMPIMENTO DA PARTE DELLA PARTE MUTUATARIA ANCHE DI UNA SOLA DELLE OBBLIGAZIONI ASSUNTE OD ASSUMENDE CON LA BANCA IN DIPENDENZA DEL FINANZIAMENTO; ----- - L'ALIENAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA GARANZIA, LA CONCESSIONE DEGLI STESSI IN LOCAZIONE O IN AFFITTO, LA COSTITUZIONE IN IPOTECA, DI VINCOLI ALLA PROPRIETA' O AL GODIMENTO DELLA STESSA, FINO ALLA TOTALE ESTINZIONE DEL DEBITO DIPENDENTE DAL FINANZIAMENTO, SENZA PREVENTIVO ASSENSO SCRITTO DELLA BANCA; ----- - LA MANCATA DESTINAZIONE DEL FINANZIAMENTO AGLI SCOPI PER CUI E' STATO CONCESSO; ----- - LA NON VERIDICITA' DI DOCUMENTAZIONE PRODOTTA E COMUNICAZIONI FATTE ALLA BANCA. ----- E) AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, LA BANCA ELEGGE DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE CENTRALE IN BERGAMO, LARGO PORTA NUOVA, 2. ----- F) LA PARTE MUTUATARIA HA RILASCIATO QUIETANZA DELL'INTERO IMPORTO DEL MUTUO. ----- G) LIBERAZIONE DEI BENI IN GARANZIA (CLAUSOLA NON OPERANTE PER SOGGETTI CONSUMATORI OVVERO SOGGETTI NON FALLIBILI) SALVO I CASI DIVERSAMENTE PREVISTI DALLA LEGGE, IL CLIENTE ED I TERZI GARANTI PRESTATORI DI GARANZIE REALI RINUNCIANO ESPRESSAMENTE SIN D'ORA A RICHIEDERE, IN CASO DI ESTINZIONE ANTICIPATA, LA LIBERAZIONE ANCHE PARZIALE, DEI BENI DALLE GARANZIE REALI PRESTATE, SINO A CHE SIANO TRASCORSI DUE ANNI DALLA DATA DI VERSAMENTO AD ESTINZIONE E CIO' IN ESPRESSA DEROGA A QUANTO PREVISTO DALL'ART.1200 COD.CIV. NELL'EVENTUALITA' DI RIMBORSO ALLA SCADENZA CONTRATTUALE, OVVERO SUCCESSIVO, IL TERMINE DI CUI AL COMMA PRECEDENTE E' STABILITO IN MESI SEI. LA BANCA SI RISERVA PERALTRO DI CONSENTIRE, A PROPRIO INSINDACABILE GIUDIZIO, LA CANCELLAZIONE DELL'IPOTECA ANCHE



PRIMA CHE SIA TRASCORSO IL TERMINE SUDDETTO, NONCHE' EVENTUALI RESTRIZIONI O RIDUZIONI DELL'IPOTECA STESSA ANCHE PRIMA DELL'ESTINZIONE TOTALE DEL FINANZIAMENTO. Per dettagli si rimanda all'allegata nota di trascrizione.

ipoteca **legale**, stipulata il 22/10/2019 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 14910/6819 di repertorio, iscritta il 23/10/2019 a MILANO 2 ai nn. Registro Particolare 25213 Registro Generale 131750, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE - Codice fiscale 13756881002 - VIALE DELL'INNOVAZIONE 1/B - MILANO per il diritto di proprietà 1/1, contro _____ - Codice fiscale _____, derivante da RUOLO

E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE.

Importo ipoteca: 335.749,60.

Importo capitale: 167.874,80.

La formalità è riferita solamente a Immobili siti in CERRO MAGGIORE (MI) - catasto fabbricati foglio 15 particella 494 sub. 10; particella 501 sub. 84 - 49.

Per note, ulteriori informazioni e dettagli si rimanda integralmente all'allegata nota di trascrizione.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 13/05/2009 a firma di CHIODI DAELLI ENRICO NOTAIO ai nn. 172001/36051 di repertorio, iscritta il 18/05/2009 a MILANO 2 ai nn. 59164/11647, a favore di INTESA SANPAOLO SPA, contro MANGIAVACCHI PEDERCINI SPA, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTO FONDIARIO.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILI IN CERRO MAGGIORE (MI).

Documenti successivi correlati: iscrizione n. 14904 DEL 24/05/2010. Si riporta di seguito quanto scritto nell'atto di provenienza del Notaio Enrico Chiodi Daelli rep. n. 179353/39951 del 23/12/2011: "LA PARTE VENDITRICE PRESTA GARANZIA PER EVIZIONE A' SENSI DI LEGGE, GARANTENDO LA PIENA PROPRIETA' E LIBERA DISPONIBILITA' DEL BENE COMPRAVENDUTO E L'INESISTENZA DI TRASCRIPTIONI PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI, PIGNORAMENTI, PRIVILEGI ED IPOTECHE AD ECCEZIONE PER QUESTE ULTIME DI QUELLA ISCRITTA IN DATA 18 MAGGIO 2009 AI NN. 59164/11647 SUCCESSIVA RETTIFICA IN DATA 24 MAGGIO 2010 AI NN. 65031/14904 A FAVORE DI INTESA SANPAOLO S.P.A. ASSENTITA DI CANCELLAZIONE, LIMITATAMENTE AI BENI OGGETTO DEL PRESENTE CONTRATTO, CON ATTO IN DATA 22 DICEMBRE 2011 N. 179.339/39.946 DI REP. A MIO ROGITO."----- Per dettagli si rimanda integralmente alle allegate ispezioni ipotecarie di riferimento.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 13/05/2009 a firma di ENRICO CHIODI DAELLI NOTAIO IN MILANO ai nn. 172001/36051 di repertorio, iscritta il 24/05/2010 a MILANO 2 ai nn. 14904/65031, a favore di INTESA SANPAOLO SPA, contro _____, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILI IN CERRO MAGGIORE (MI).

FORMALITA' DI RIFERIMENTO: ISCRIZIONE N. 11647 DEL 2009. Per dettagli si rimanda all'allegata ispezione ipotecaria e alla domanda di annotazione ad iscrizione per restrizione di beni trascritta il 01/03/2012 reg. gen. 21626/reg. part. 3731.

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI, stipulata il 22/12/2011 a firma di ENRICO CHIODI DAELLI NOTAIO IN MILANO ai nn. 179339/39946 di repertorio, trascritta il



24/01/2012 a MILANO 2 ai nn. 7736/1334, a favore di INTESA SANPAOLO SPA (come nella formalità originaria) - 1/1 piena proprietà, contro (come nella formalità originaria) - 1/1 piena proprietà, derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO.
La formalità è riferita solamente a IMMOBILI IN CERRO MAGGIORE, CATASTO FABBRICATI FOGLIO 15 PARTICELLE: 498/26-494/10-501/84-501/49-498/14-501/4.
FORMALITA' DI RIFERIMENTO: ISCRIZIONE DEL 18.05.2009 REGISTRO PARTICOLARE N. 11647.

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI, stipulata il 22/12/2011 a firma di ENRICO CHIODI DAELLI NOTAIO IN MILANO ai nn. 179339/39946 di repertorio, trascritta il 01/03/2012 a MILANO 2 ai nn. 21626/3731, a favore di INTESA SANPAOLO SPA (come nella formalità originaria) - 1/1 piena proprietà, contro (come nella formalità originaria) - 1/1 piena proprietà, derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO.
La formalità è riferita solamente a IMMOBILI IN CERRO MAGGIORE, CATASTO FABBRICATI FOGLIO 15 PARTICELLE: 498/26-494/10-501/84-501/49 - 498/14-501/4.
FORMALITA' DI RIFERIMENTO: ISCRIZIONE DEL 24.05.2010 REGISTRO PARTICOLARE N. 14904

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.460,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 8.070,30
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 9.876,23
Millesimi condominiali:	11,73
Ulteriori avvertenze:	

agli immobili in oggetto compete una proporzionale quota di comproprietà in ragione di 10,83 millesimi (appartamento), 0,11 millesimi (cantina) e 0,79 millesimi (box auto), nelle parti comuni condominiali. In riferimento alla sola scala "B" con box e cantine agli immobili in trattazione compete una proporzionale quota di comproprietà in ragione di 91,62 millesimi (appartamento), 38,11 millesimi (cantina).

Le annualità di gestione hanno quale periodo di riferimento dal 1° ottobre al 30 settembre.

Per quanto concerne l'individuazione delle spese condominiali insolute riferite agli immobili in perizia qui riportate, si è fatto riferimento al documento "Ricorso per insinuazione al passivo ex art. 201 CCII" a firma dell'Avv. Claudia Covani per conto del "Condominio Cerro Green" in persona dell'amministratrice pro tempore Rag. Colombi Manuela avente data 22 ottobre 2025, oltre a quanto comunicato dall'Amministrazione condominiale in data 29.01.2026:

- le spese di gestione riferite all'anno 2024/2025 sono di euro 1.467,33 e includono € 967,39 di spese straordinarie riferite alla caldaia condominiale;
- alla data del 29.01.2026 il debito complessivo, il quale include anche il saldo fine esercizio riferito alle annualità precedenti, ammonta ad € 9.876,23;
- sono state deliberate spese straordinarie per la riparazione dell'impianto antincendio, gruppo di pressurizzazione, per un importo totale di euro 8.070,30 (IVA compresa), di cui non sono ancora state emesse le rate (alla data del 29.01.2026).

N.B.: il valore delle spese condominiali scadute insolute da corrispondere in via definitiva da parte dell'acquirente potrebbero discostarsi da quelle in perizia e da calcolare al biennio di riferimento alla data dell'acquisizione dei beni. Per informazioni più precise e aggiornate si invitano gli interessati all'acquisizione dei beni in perizia a consultare l'Amministrazione condominiale, anche in merito al



regolamento in vigore.

In data 13.03.2021 è scaduto l'Attestato di Certificazione Energetica protocollo n. 15072-00005111 - targa energetica "B" - 54,9 kWh/mq/a. Per specifiche e dettagli si rimanda al relativo allegato. Si invitano gli interessati all'acquisizione del bene a effettuare le opportune verifiche, mediante il supporto di un tecnico qualificato per lo specifico settore, atte a escludere eventuali cause che possano aver determinato la decadenza di detto Attestato di Prestazione Energetica.

Si riporta di seguito quanto indicato nella nota di trascrizione del 29.12.2011 RG 149787/92567 dell'atto di acquisto da parte di _____ (soggetto a favore): *"la società venditrice quale proprietaria dell'intero complesso immobiliare costituito dai fabbricati ai mappali 494, 495, 496, 498 e 501, costituisce a favore e carico di tutte le unità immobiliari da cui i fabbricati sono composte, le seguenti servitù di passo, anche carraio, acquedotto, canalizzazione per acque nere e chiare, per riscaldamento, acqua potabile, luce, gas, telefoni, citofoni, linee informatiche e telematiche nelle parti comuni del complesso ed in quelle destinate a cortili, giardini, passaggi, anditi come risulta dalla planimetria e tavola esplicativa che trovasi allegata al mio atto in data 21 aprile 2011 n. 177.338/38.949 di rep. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle superfici oggetto di servitù, delle opere e dei manufatti insistenti sulle stesse nonché delle tubazioni e canalizzazioni nel sottosuolo saranno a carico dei condomini utilizzatori in parti uguali. La parte acquirente per sé, successori ed aventi causa, conferisce sin d'ora mandato alla società venditrice affinché costituisca servitù di passaggio, o quant'altro sarà necessario, a favore dell'Enel per l'utilizzo della cabina elettrica identificata sul foglio 15, mappale 490."*

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ nato a _____ il _____ -Codice Fiscale _____ per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 23/12/2011), con atto stipulato il 23/12/2011 a firma di Dott. Enrico Chiodi Daelli, Notaio in Milano ai nn. 179353/39951 di repertorio, registrato il 28/12/2011 a Agenzia delle Entrate Ufficio di Milano 1 ai nn. 56713 serie 1T, trascritto il 29/12/2011 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 149.787rg - 92.567 rp.

Il titolo è riferito solamente a COMUNE DI CERRO MAGGIORE - FABBRICATI NCEU FOGLIO 15 PARTICELLA 494 sub. 10, 501 sub.49 e sub. 84 - via Giuseppe Di Vittorio.

LA SOCIETA' VENDITRICE QUALE PROPRIETARIA DELL'INTERO COMPLESSO IMMOBILIARE COSTITUITO DAI FABBRICATI AI MAPPALI 494, 495, 496, 498 E 501, COSTITUISCE A FAVORE E CARICO DI TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI DA CUI I FABBRICATI SONO COMPOSTE, LE SEGUENTI SERVITU' DI PASSO, ANCHE CARRAIO, ACQUEDOTTO, CANALIZZAZIONE PER ACQUE NERE E CHIARE, PER RISCALDAMENTO, ACQUA POTABILE, LUCE, GAS, TELEFONI, CITOFONI, LINEE INFORMATICHE E TELEMATICHE NELLE PARTI COMUNI DEL COMPLESSO ED IN QUELLE DESTINATE A CORTILI, GIARDINI, PASSAGGI, ANDITI COME RISULTA DALLA PLANIMETRIA E TAVOLA ESPLICATIVA CHE TROVASI ALLEGATA AL MIO ATTO IN DATA 21 APRILE 2011 N. 177.338/38.949 DI REP. LE SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELLE SUPERFICI OGGETTO DI SERVITU', DELLE OPERE E DEI MANUFATTI INSISTENTI SULLE STESSE NONCHE' DELLE TUBAZIONI E CANALIZZAZIONI NEL SOTTOSUOLO SARANNO A CARICO DEI CONDOMINII UTILIZZATORI IN PARTI UGUALI. LA PARTE ACQUIRENTE PER SE', SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, CONFERISCE SIN D'ORA MANDATO ALLA SOCIETA' VENDITRICE AFFINCHÉ COSTITUISCA SERVITU' DI PASSAGGIO, O QUANT'ALTRO SARA' NECESSARIO, A FAVORE DELL'ENEL PER L'UTILIZZO DELLA CABINA ELETTRICA



IDENTIFICATA SUL FOGLIO 15, MAPPALE 490. Si allega alla presente la copia dell'atto di compravendita e la nota di trascrizione cui si rimanda integralmente per approfondimenti.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

ved. i (fino al 05/09/1983).

Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 20 MAPPALI 197 (già 1/c) -198 (già 1/d).
 Vende al Comune di Cerro Maggiore con atto di vendita autenticato in data 05/09/1983 n. 85738 di repertorio notaio Salvatore Carugati in Legnano, registrato a Legnano il 12/09/1983 n. 2157 serie 2° Atti privati. Vende con atto trascritto in data 15/09/1983 ai nn. 52.167/41.778

nata il (1/2) Successione legittima al padre
 (previo consolidamento dell'usufrutto per decesso dell'usufruttuaria
 nata a il è deceduta il 9.11.1936) per la quota di 1/2, in forza di successione legittima (dal 21/11/1959 fino al 12/04/2006), con atto stipulato il 21/11/1959, registrato il 18/03/1960 a UR di Legnano ai nn. 5 vol. 70.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 9 mappale 397 del Catasto Terreni

(36/108 proprietà) - Successione legittima a per la quota di 36/108, in forza di successione legittima (dal 23/01/1968 fino al 12/04/2006), con atto stipulato il 23/01/1968, registrato il 24/05/1969 a LEGNANO ai nn. 42 vol. 105, trascritto il 07/06/1969 a MILANO ai nn. 34237.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 9 mapp. 149 del Catasto Terreni

1/2 e 1/2 per la quota di 1/1, in forza di atto (dal 21/01/1969 fino al 12/04/2006), con atto stipulato il 21/01/1969 a firma di NOTAIO ANDREA FUGAZZOLA IN LEGNANO ai nn. 63144 di repertorio, trascritto il 13/02/1969 a CONSERVATORIA DI MILANO 2 ai nn. 9568/7053.

Il titolo è riferito solamente a CATASTO TERRENI, MAPPALE 173 DEL FOGLIO 9 .

Dati desunti dall'atto notaio Filippo Laurini del 12.04.2006.

nata il a - codice fiscale
 - SUCCESSIONE DI PROVERBIO AGOSTINO per la quota di 4/6 PIENA PROPRIETA' (dal 24/07/1971 fino al 12/04/2006), con atto stipulato il 24/07/1971 a firma di notaio L. Fenaroli in Legnano ai nn. 636/176 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a CATASTO TERRENI, MAPPALE 205 del foglio 9.

Trascritto a Milano al n. 57174/71. Dati desunti dall'atto notaio Filippo Laurini del 12.04.2006 e dalla nota di trascrizione allegati. Denuncia di successione: volume 2002 n. 394 del 2003 - data di morte 19/08/2003 - Ufficio delle Entrate UR

nata il a - codice fiscale
 per la quota di 4/6 PIENA PROPRIETA' (dal 24/07/1971 fino al 12/04/2006), con atto stipulato il 24/07/1971 a firma di notaio L. Fenaroli in Legnano ai nn. 636/176 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a CATASTO TERRENI, MAPPALE 206 del foglio 9.

Trascritto a Milano al n. 57174/71. Dati desunti dall'atto notaio Filippo Laurini del 12.04.2006 e dalla nota di trascrizione allegati.

1/2 e 1/2 per la quota di 1/1, in forza di atto (dal 10/11/1972 fino al 12/04/2006), con atto stipulato il 10/11/1972 a firma di NOTAIO GHERARDO MARINELLI IN PARABIAGO ai nn. 58312/2640 di repertorio, registrato il 20/11/1972 a Legnano ai nn. 3220, trascritto il 27/11/1972 a CONSERVATORIA DI MILANO 2 ai nn. 87461.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALE 15 DEL FOGLIO 15.

Dati desunti dall'atto notaio Filippo Laurini del 12.04.2006.



(9/108 proprietà) - Successione legittima a _____ per la quota di 9/108, in forza di SUCCESSIONE LEGITTIMA (dal 04/04/1974 fino al 12/04/2006), con atto stipulato il 04/04/1974, trascritto il 11/12/1974 a MILANO 2 ai nn. 54065/46855.
Il titolo è riferito solamente a Fg. 9 mapp. 149 del Catasto Terreni

(1/8); _____ (1/8); _____ (1/8);
(1/8); _____ (1/8); _____ (1/8);
(1/8); _____ (1/8) - Successione legittima al comune padre
per la quota di 1/1, in forza di Successione legittima (dal 29/05/1974 fino al 12/04/2006), con atto stipulato il 29/05/1974, trascritto il 01/09/1975 a MILANO 2 ai nn. 30392/26318.
Il titolo è riferito solamente a Fg. 9 Mapp. 147-172 del Catasto Terreni

(10/150) - _____ (10/150) -
nato il 14/09/1933 a Cerro Maggiore (10/150) - Con successione legittima al comune zio
per la quota di 1/5, in forza di successione legittima (dal 18/08/1981 fino al 12/04/2006), con atto stipulato il 18/08/1981, trascritto il 10/04/1982 a MILANO ai nn. 21157/17053.
Il titolo è riferito solamente a Fg. 9 Mappale 138 del Catasto Terreni

nato il _____ a _____ (3/12 proprietà)-
(3/12 proprietà) - Successione testamentaria a _____ la quota di 1/2, in
forza di successione testamentaria (dal 24/05/1983 fino al 12/04/2006), con atto stipulato il 24/05/1983.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 9 Mapp. 146 del Catasto Terreni.
Giusta testamento olografo pubblicato con verbale del 18.11.1983 rep. n. 37662/5722 a rogito notaio Lorenzo Fenaroli in Legnano registrato a Legnano il 25.11.1983 al n. 1878 serie 1 - Trascritto a Milano 2 il 1.12.1983 nn. 68317/53571 e relativa denuncia di successione registrata all'UR di Legnano il 24.11.1983 n. 637/5-6 vol. 180 Trascritta a Milano 2 il 30.01.1984 nn. 12117/10358.

(2/10); _____ (2/10); _____ (2/10) - successione
legittima di Rosetta Sofia per la quota di 3/5, in forza di SUCCESSIONE LEGITTIMA (dal 02/09/1983), con atto stipulato il 02/09/1983, trascritto il 13/04/1984 a CONSERVATORIA DI MILANO 2 ai nn. 27574/22569.

Il titolo è riferito solamente a foglio 15 mappale 427.
Dati desunti da atto Chiodi Daelli del 23/12/2011

nata il 12/01/1924 a Urbana (PD) (1/10 proprietà); _____ (1/10)-
(successione legittima di Agrati Aquilino proprietario nel ventennio) per la quota di 1/5, in forza di SUCCESSIONE LEGITTIMA (dal 02/09/1983), con atto stipulato il 04/09/2005, registrato il 06/04/2006 a MILANO ai nn. 608/2006.

Il titolo è riferito solamente a foglio 15 mappale 427.
Dati desunti dall'atto Chiodi Daelli del 23/12/2011

(2/8 proprietà) - _____ (2/8 proprietà) - _____ (2/8
usufrutto) - Successione legittima ROSETTA SOFIA , in forza di Successione legittima (dal 02/09/1983 fino al 12/04/2006), con atto stipulato il 02/09/1983, trascritto il 13/04/1984 a MILANO 2 ai nn. 27574/22569.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 15 Mapp. 342 del Catasto Terreni.
Dati desunti dall'atto notaio Filippo Laurini del 12.04.2006 e dalla nota di trascrizione che qui si allegano e cui si rimanda per approfondimenti.

COMUNE DI CERRO MAGGIORE - codice fiscale 012303 10 151 per la quota di 1/1, in forza di



atto di vendita autenticato (dal 05/09/1983 fino al 07/02/2008), con atto stipulato il 05/09/1983 a firma di notaio Salvatore Carugati in Legnano ai nn. 85738 di repertorio, registrato il 12/09/1983 a Legnano ai nn. 2157 serie 2° Atti privati, trascritto il 15/09/1983 a Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 52.167/41.778.

Il titolo è riferito solamente a terreni in Cerro Maggiore, Foglio 20 mappale 197 (già 1/c) AREA 2 e Foglio 20 mappale 198 (già 1/d).

Per specifiche e dettagli si rimanda all'allegata nota di trascrizione

(1/10); (1/10) per la quota di 1/5, in forza di DONAZIONE (dal 21/09/1984), con atto stipulato il 21/09/1984 a firma di NOTAIO BIAGIO FAVUZZA IN GALLARATE ai nn. 370437/5826 di repertorio, registrato il 01/10/1984 a GALLARATE ai nn. 3356, trascritto il 09/10/1984 a MILANO 2 ai nn. 66831/53747.

Il titolo è riferito solamente a foglio 15 mappale 427.

Dati desunti da atto Chiodi Daelli del 23.12.2011

nato il 08/05/1969 a Saronno (nuda proprietà 1/8) - to il a Saronno (nuda proprietà 1/8) per la quota di 1/4 nuda proprietà, in forza di Atto di donazione (dal 21/09/1984 fino al 12/04/2006), con atto stipulato il 21/09/1984 a firma di notaio Biagio Favuzza di Gallarate ai nn. rep. 370437/5826 di repertorio, registrato il 01/10/1984 a Gallarate ai nn. 3356 serie 1, trascritto il 09/10/1984 a MILANO 2 ai nn. 66831/53747.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 15 Mapp. 342 (già mappale 13 parte) del Catasto Terreni.

Dati desunti dall'atto notaio Filippo Laurini del 12.04.2006 che qui si allega e cui si rimanda per approfondimenti.

COMUNE DI CERRO MAGGIORE - codice fiscale 012303 10 151 per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI RATIFICA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE n. 17 (dal 27/02/1985 fino al 07/02/2008), con atto stipulato il 27/02/1985 a firma di Dott. notaio in Legnano ai nn. 103.621 di repertorio, registrato il

15/03/1985 a Legnano ai nn. 895 serie 2 - Atti Privati, trascritto il 27/03/1985 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 17.139-13.170.

Il titolo è riferito solamente a terreno nel Comune di Cerro Maggiore, Foglio 9 particella 251 destinato a verde secondario in zona F1.

Si rimanda integralmente all'allegata nota di trascrizione per specifiche e dettagli.

nato il 01/06/1943 a Legnano con successione legittima al padre per la quota di 1/1, in forza di successione legittima (dal 10/02/1986 fino al 12/04/2006), con atto stipulato il 10/02/1986, registrato il 08/08/1986 a LEGNANO ai nn. 9 VOL. 196.

Il titolo è riferito solamente a mappale 430 (già mappale 346/b) DEL FG. 15 del Catasto Terreni.

Successivo atto di divisione immobiliare in autentica notaio Mario Fugazzola in Legnano del 6 dicembre 1986 e trascritta a Milano 2 il 05/01/1987 ai nn. 898/737. Dati desunti dall'atto notaio Filippo Laurini del 12.04.2006 e relativa nota di trascrizione..

nato il a - Successione legittima al padre per la quota di 1/1 (dal 18/08/1986 fino al 12/04/2006), con atto stipulato il 18/08/1986, registrato il 12/02/1987 a UR di Legnano ai nn. 84 vol. 198, trascritto il 17/01/1992 a MILANO 2 ai nn. 1502/1196.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 9 Mapp. 139 del Catasto Terreni.

E con successivo atto di stralcio di quote divisionali del 10.12.1991 rep. 201962 registrato a Legnano il 30.12.1991 n. 1796 serie 2V.

nato il a - Successione legittima al padre



per la quota di 1/1, in forza di Successione legittima (dal 18/08/1986 fino al 12/04/2006), con atto stipulato il 18/08/1986, registrato il 12/02/1987 a UR di Legnano ai nn. 84 vol. 198, trascritto il 10/08/1987 a MILANO 2 ai nn. 64973/47297.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 9 Mapp. 183 del Catasto Terreni.

Successivo atto di stralcio di quote divisionali del 10.12.1991 rep. 201962 reg. a Legnano il 30.12.1991 n. 1796 serie 2V Trascritto a Milano 2 il 7.1.1992 nn. 1499/1193, 1500/1194, 1501/1195, 1502/1196 e 1503/1197

nata il _____ a _____ (1/3); nata il _____ a _____ (1/3);
 nata il _____ a _____ (1/3); nata il _____ a _____ (1/3) - Successione legittima al comune padre per la quota di 1/1, in forza di Successione legittima (dal 11/05/1991 fino al 12/04/2006), con atto stipulato il 11/05/1991, registrato il 08/11/1991 a LEGNANO ai nn. 31 vol. 231, trascritto il 05/06/1993 a MILANO 2 ai nn. 43019/29943.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 9 Mapp. 130-140 del Catasto Terreni

(o Giuseppe Carlo) per successione legittima al padre per la quota di 30/150, in forza di SUCCESSIONE LEGITTIMA (dal 27/02/1994 fino al 12/04/2006), con atto stipulato il 27/02/1994, registrato il 03/08/1994 a LEGNANO ai nn. 531 vol. 1994, trascritto il 18/08/1995 a MILANO 2 ai nn. 74536/46746.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 9 Mappale 138.

E dal 8.11.1997 SUCCESSIONE ALLA MADRE e dal 7.12.1999 PER CESSIONE DI QUOTE IMMOBILIARI.

nato il _____ a _____ per la quota di 1/1, in forza di Atto in autentica a raccolta (dal 05/10/1994 fino al 12/04/2006), con atto stipulato il 05/10/1994 a firma di notaio Franco Rossi di Parabiago ai nn. rep. 25867/1610 di repertorio, registrato il 12/10/1994 a LEGNANO ai nn. 1486 serie 2V, trascritto il 20/10/1994 a MILANO 2 ai nn. 85388/52978.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 9 mapp. 539 del Catasto Terreni

(15/150) e nato il _____ (15/150 proprietà) Con successione legittima a _____ per la quota di 1/5, in forza di successione legittima (dal 20/11/1996 fino al 12/04/2006), con atto stipulato il 20/11/1996, registrato il 01/08/1997 a LEGNANO ai nn. 449 vol. 1997, trascritto il 15/10/1998 a MILANO 2 ai nn. 81134/58347.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 9 - mappale 138 del Catasto Terreni

nato il _____ a _____ (o _____) per successione legittima alla madre per la quota di 30/150, in forza di SUCCESSIONE LEGITTIMA (dal 08/11/1997 fino al 12/04/2006), con atto stipulato il 08/11/1997, registrato il 07/05/1998 a LEGNANO ai nn. 304 vol. 1998, trascritto il 10/04/1999 a MILANO 2 ai nn. 32113/22590.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 9 Mappale 138 del catasto Terreni.

(45/108 proprietà) - Successione legittima a _____ fratello per la quota di 45/108, in forza di successione legittima (dal 25/10/1998 fino al 12/04/2006), con atto stipulato il 25/10/1998, registrato il 20/09/1999 a LEGNANO ai nn. 295/1999, trascritto il 18/11/1999 a MILANO 2 ai nn. 109860/74577.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 9 mapp. 149 del Catasto Terreni

nato il _____ a _____ (1/2); nata il 24/04/1951 a Motta di Licenza (TV) (1/2) per la quota di 1/1, in forza di ATTO (dal 30/11/1998 fino al 12/04/2006), con atto stipulato il 30/11/1998 a firma di notaio Eleonora Sciarrone di Cologno Monzese ai nn. rep. 5174/2140 di repertorio, registrato il 14/12/1998 a Monza ai nn. 5579 serie 1V,



trascritto il 23/12/1998 a Milano 2 ai nn. 105531/75521 e nn. 105532/75522.
 Il titolo è riferito solamente a Fg. 9 map 184-204 del Catasto Terreni

COMUNE DI CERRO MAGGIORE - codice fiscale 012303 10 151 per la quota di 1/1, in forza di ACQUISTO SOSTITUTIVO DI ESPROPRIO DI AREE PER PISTA CICLABILE (dal 15/03/1999), con atto stipulato il 15/03/1999 a firma di Dott.ssa ELEONORA SCIARRONE, Notaio in Cologno Monzese (MI) ai nn. 5325 / 2238 di repertorio, trascritto il 26/03/1999 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 26.650/18.827.

Il titolo è riferito solamente a terreni in Cerro Maggiore Foglio 15 mappale 377 (già 271/b) e Foglio 15 mappale 375 (già 270/b).

Si rimanda integralmente all'allegata nota di trascrizione per dettagli.

(3/108 cad. di proprietà);

(1/108 ciascuno di proprietà) -

Successione testam , in forza di Successione testamentaria (dal 26/03/1999 fino al 12/04/2006), con atto stipulato il 26/03/1999.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 9 mapp. 149 del Catasto Terreni.

Giusta testamento olografo pubblicato con verbale del 7.9.1999 rep. 260475 notaio Alfonso Ajello di Milano trascritto a Milano 2 il 20.10.1999 ai nn. 98887/67133 e relativa denuncia di successione reg a Legnano il 12.05.2000 al n. 688/1999 trascritta a Milano 2 il 17.07.2000 nn. 70379/47768

(o) , in forza di atto di cessione di quote immobiliari (dal 07/12/1999 fino al 12/04/2006), con atto stipulato il 07/12/1999 a firma di notaio Mario Fugazzola in Legnano ai nn. rep. 137442/13894 di repertorio, registrato il 23/12/1999 a LEGNANO ai nn. 1228 serie IV, trascritto il 05/01/2000 a MILANO 2 ai nn. 664/463.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 9 Mappale 138.

(1/2) e

(1/2) (successione legittima al comune padre

MARIO PASTORI proprietario nel ventennio) per la quota di 1/1, in forza di SUCCESSIONE LEGITTIMA (dal 06/05/2000 fino al 12/04/2006), con atto stipulato il 06/05/2000, registrato il 03/11/2000 a LEGNANO ai nn. 764 VOL. 2000, trascritto il 30/01/2001 a MILANO 2 ai nn. 8575/6045.

Il titolo è riferito solamente a foglio 15 mappali 425 (già mappale 14/a) - 426 (già mappale 14/b) - 431.

Dati desunti dall'atto notaio Enrico Chiodi Daelli del 23-12-2011 (vendita mappale 431) e dall'atto notaio Filippo Laurini del 12.04.2006 (vendita mappali 425-426) che qui si allegano e cui si rimanda per dettagli.

6/150

6/150-

6/150.

6/150-

6/150 - Con successione legittima alla

comune madre ROSSI CARMELINA per la quota di 1/5, in forza di successione legittima (dal 21/10/2002 fino al 12/04/2006), con atto stipulato il 21/10/2002, registrato il 01/03/2006 a LEGNANO ai nn. 245 vol. 2006.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 9 Mappale 138 del Catasto Terreni

(Successione legittima in morte del marito PROVERBIO AGOSTINO) per la quota di 1/6 PIENA PROPRIETA', in forza di Successione legittima (dal 26/11/2002 fino al 12/04/2006), con atto stipulato il 26/11/2002, registrato il 19/08/2003 a all'UR di Legnano ai nn. 394/2003, trascritto il 20/09/2003 a MILANO 2 ai nn. 136362/82780.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALE 205 (1/6 piena proprietà) e MAPPALE 206 (1/6 piena proprietà) .



Trascritto a Milano al n. 57174/71

(1/6 piena proprietà) e (1/6 piena proprietà)
 (Successione legittima al comune padre per la quota di 1/3, in forza di
 SUCCESSIONE LEGITTIMA (dal 26/11/2002 fino al 12/04/2006), con atto stipulato il 26/11/2002,
 trascritto il 20/09/2003 a MILANO 2 ai nn. 136362/82780.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALI 205-206 del Foglio 9 del Catasto Terreni

(10/150) - (10/150) -
 (10/150) per successione legittima al rispettivo marito e padre per la
 quota di 1/5, in forza di SUCCESSIONE LEGITTIMA (dal 26/11/2002 fino al 12/04/2006), con atto
 stipulato il 26/11/2002, trascritto il 20/09/2003 a MILANO 2 ai nn. 136362/82780.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 9 Mappale 138 del Catasto Terreni

nata il (1/2) - Con successione legittima a
 per la quota di 1/2, in forza di successione legittima (dal 16/03/2004 fino al
 12/04/2006), con atto stipulato il 16/03/2004, registrato il 09/03/2005 a UR di Legnano ai nn. 162
 vol. 2005, trascritto il 19/08/2005 a MILANO 2 ai nn. 128289/66655.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 9 mappale 397 del Catasto Terreni

(1/12 proprietà) (1/12 proprietà) - Successione
 legittima al per la quota di 1/6, in forza di successione legittima (dal
 07/09/2004 fino al 12/04/2006), con atto stipulato il 07/09/2004, registrato il 15/04/2005 a
 LEGNANO ai nn. 278 vol. 2005, trascritto il 12/09/2005 a MILANO 2 ai nn. 133689/70093 .

Il titolo è riferito solamente a Fg. 9 Mapp. 146 del Catasto Terreni

nato il (4/12 proprietà) - Successione legittima alla
 moglie per la quota di 1/3, in forza di successione legittima (dal 07/09/2004
 fino al 12/04/2006), con atto stipulato il 07/09/2004, trascritto il 12/09/2005 a MILANO 2 ai nn.
 133689/70093.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 9 Mapp. 146 del Catasto Terreni

8 - 1/8 - Successione legittima al rispettivo marito e padre
 per la quota di 1/4, in forza di Successione legittima (dal 04/09/2005 fino al
 12/04/2006), con atto stipulato il 04/09/2005, registrato il 06/04/2006 a MILANO ai nn. 608/06.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 15 Mapp. 342 del Catasto Terreni

in data 10.04.2006 rep. n. 68326 e in data 11.04.2006 rep. n. 68329
 Notaio Maria Teresa Schettino in Seregno; in data 12.04.2006 rep. n. 31274/5486 Notaio Filippo
 Laurini in Parabiago per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 12/04/2006
 fino al 07/02/2008), con atto stipulato il 12/04/2006 a firma di NOTAIO FILIPPO LAURINI in
 Parabiago (MI) ai nn. 31274/5486 di repertorio, registrato il 19/04/2006 a Legnano ai nn. 1387 serie
 1T, trascritto il 20/04/2006 a Milano 2 ai nn. 61130/31048.

Il titolo è riferito solamente a vedi note e atto allegato.

L'atto trasferisce complessivamente i seguenti terreni in Cerro Maggiore: - terreni in località
 Cantalupo, Comparto perequazione n. 9, esclusa parte dei mappali 342 e 14 entrambi del foglio 15; -
 terreni al Foglio 15 mappali 15-342 (già 427)-425 (già 431)-426-430; - terreni al Foglio 9 mappali
 173-205-206-138-397-184-204-139-147-172-130-140-9146-183-539-149. L'atto trascritto del Notaio
 Filippo Laurini (terza autentica di firme) ha fatto seguito agli atti del Notaio Schettino rep. 68326
 (prima autentica di firme) e 68329 (seconda autentica di firme) ivi citati in calce. Si rimanda
 integralmente alla relativa nota di trascrizione e all'atto di compravendita allegati per ulteriori
 specifiche.

COMUNE DI CERRO MAGGIORE - codice fiscale 012303 10 151 (convenzione edilizia) per la



quota di 1/1, in forza di CONVENZIONE EDILIZIA (dal 07/02/2008), con atto stipulato il 07/02/2008 a firma di RESSE DECIO SEGRETARIO GENERALE COMUNALE DEL COMUNE DI CERRO MAGGIORE ai nn. 3 di repertorio, trascritto il 04/03/2008 a MILANO 2 ai nn. 29.196/15.779.

Documenti successivi correlati, Trascrizione n. 96.143 del 13.11.2009.

con sede in Milano, via Banfi n. 10 - codice fiscale 05150870961 (acquisto dal Comune di Cerro Maggiore) per la quota di 1/1, in forza di Convenzione ai sensi dell'art. 46 L.R. 11/03/2005 n. 12 e s.m.i. - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO (dal 07/02/2008), con atto stipulato il 07/02/2008 a firma di Dott. Decio Resse Segretario Comunale Generale del Comune di Cerro Maggiore ai nn. 3 rep. di repertorio, trascritto il 04/03/2008 a CONSERVATORIA dei Registri Immobiliari di MILANO 2 ai nn. 29195/15778.

Il titolo è riferito solamente a immobili in Cerro Maggiore Catasto Terreni FOGLIO 15 particelle 15-427-430-431-433.

Si rimanda integralmente all'allegata Convenzione n. 3/2008 e all'allegata nota di trascrizione del 04/03/2008 per dettagli.

COMUNE DI CERRO MAGGIORE - codice fiscale 012303 10 151 (cessione di diritti reali a titolo gratuito da) per la quota di 1/1, in forza di ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO (dal 07/02/2008), con atto stipulato il 07/02/2008 a firma di RESSE DECIO SEGRETARIO GENERALE COMUNALE DEL COMUNE DI CERRO MAGGIORE ai nn. 3 di repertorio, trascritto il 04/03/2008 a MILANO 2 ai nn. 29.194/15.777.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Terreni - Foglio 15 mappali 15-427-430-431-433..

Vengono acquisite aree ricadenti nell'"Ambito 1 - Area 1 nord" destinate a opere di urbanizzazione primaria (strade e parcheggi) di cui al foglio 9 mappali 130-172-204-205-570-568-571-574-585-562-559-557-578-576-579-581-555-583-564-566 e di cui al foglio 9 parte dei mappali 138-139-140-146-147-149-173-183-184-206-397-539-554. Vengono acquisite aree ricadenti nell'"Ambito 2 - Area 1 sud" di cui al Foglio 15 parte dei mappali 15-427-430-431-433 (aree cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie). Per dettagli si rimanda all'allegata nota di trascrizione e al titolo. Durata della convenzione: 10 anni dalla data di stipula della stessa.

COMUNE DI CERRO MAGGIORE - codice fiscale 012303 10 151 (cessione di diritti reali a titolo gratuito da) per la quota di 1/1, in forza di ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO (dal 07/02/2008), con atto stipulato il 07/02/2008 a firma di RESSE DECIO SEGRETARIO GENERALE COMUNALE DEL COMUNE DI CERRO MAGGIORE ai nn. 3 di rep. di repertorio, trascritto il 04/03/2008 a MILANO 2 ai nn. 29.193/15.776. Il titolo è riferito solamente a Catasto Terreni - Foglio 9 mappali 130-172-204-205-138-139-140-146-147-149-173-183-184-206-397-539-554..

Rettifiche: trascrizione presentata il 02/12/2024 - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 - RP n. 113800 - Reg. generale n. 161015 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO. Per dettagli si rimanda all'allegata nota di trascrizione.

. con sede in Milano, via Banfi n. 10 - codice fiscale 05150870961 rappresentata da CRESPI GIULIANA nata a Vimercate il 01.01.1967 per la quota di 1/1, in forza di Convenzione ai sensi dell'art. 46 L.R. 11/03/2005 n. 12 e s.m.i. - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO (dal 07/02/2008), con atto stipulato il 07/02/2008 a firma di Dott. Decio Resse Segretario Comunale Generale del Comune di Cerro Maggiore ai nn. 3 di repertorio, trascritto il 10/03/2008 a CONSERVATORIA dei Registri Immobiliari di MILANO 2 ai nn. 32174/17382.



Il titolo è riferito solamente a immobili in Cerro Maggiore (Area 1) Catasto Terreni FOGLIO 9 particelle 251/parte A e 251/parte B; FOGLIO 15 particelle 1/parte A; 3/parte A; 7/parte A; 276/parte A; 16/parte A; 16/parte B; 16/parte C; FOGLIO 15 particella 343; foglio 15 particelle 433 parte A e 433 parte B; FOGLIO 15 particella 434; particella 427 parte A-B-C; particella 431 parte A-B; particella 15 parte A-B; particella 430; FOGLIO 20 particella 197 (località Cantalupo)..

Si rimanda integralmente all'allegata Convenzione n. 3/2008 e all'allegata nota di trascrizione del 10/03/2008 per dettagli. Risulta altresì approvazione del documento di inquadramento dei Programmi Integrati di Intervento ai sensi della L.R. 12/2005 avente data 30.10.2006 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 04/03/2008 ai nn. 29.195/15.778 (rif. mappali 15-427-430-431-433 del foglio 15). Si rimanda integralmente all'allegata Convenzione n. 3/2008 e all'allegata nota di trascrizione del 04/03/2008 nn. 29195/15778 per dettagli.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' - articolo 22 commi 3 e 4 del DPR n. 380/2001 e art. 41 LR 12/2005 - sostitutiva del permesso di costruire N. **33/2008** e successive varianti, intestata a
 .., per lavori di NUOVA COSTRUZIONE DI COMPLESSI
 RESIDENZIALI DI CIVILE ABITAZIONE - EDILIZIA CONVENZIONATA PER SITI IN AREE
 TRA LORO DIVERSE, presentata il 11/02/2008 con il n. 2568 di protocollo

VARIANTE ALLA DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. 33/2008 DEL 11.02.2008 N. **251/2008**,
 intestata a .., presentata il 15/10/2008

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' ORDINARIA (VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA D.I.A.
 33/2008 E 251/2008) N. **76-V-2009**, intestata a .., per lavori di
 VARIANTE IN CORSO D'OPERA ANCORA DA ESEGUIRE-DUE EDIFICI DAL PIANO
 INTERRATO ALLA SOMMITA' NON VENGONO COSTRUITI E IL VOLUME VIENE
 RECUPERATO NELL'EDIFICIO DI PER IL QUALE L'INGOMBRO GENERALE E LA SUA
 PROIEZIONE AL SUOLO RIMANE IMMUTATA, presentata il 24/03/2009 con il n. 0004786 di
 protocollo

VARIANTE ALLA D.I.A. N. **157/2009**, intestata a .., per
 lavori di FORMAZIONE RECINZIONE ESTERNA VIA DI VITTORIO - CABINA ENEL,
 presentata il 01/07/2009

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' (VARIANTE ALLA D.I.A. 33/2008 - 76-V-2009-274-V-2009) N.
23-V-2010, intestata a .., per lavori di MODIFICHE DI
 FABBRICATI D1-D2 DI VIA DI VITTORIO E FABBRICATO B DI VIA GAIO, presentata il
 22/01/2010

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' ORDINARIA (VARIANTE ALLA D.I.A. 33/2008; 76-V-2009;
 23-V-2010) N. **62-V-2010**, intestata a .., per lavori di
 MODIFICHE INTERNE AGLI ALLOGGI DEI FABBRICATI CONTRADDISTINTI CON LE
 LETTERE D1-C1A-C2B-C2C DI VIA DI VITTORIO, presentata il 17/03/2010 con il n. 0004863 di
 protocollo.

Il titolo è riferito solamente a PIANO TERRA E PIANO PRIMO

PERMESSO DI COSTRUIRE - VARIANTE DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. **242/2010**,
 intestata a .., per lavori di COMPLETAMENTO DELLA VIA



DI VITTORIO E SUA ESTENSIONE CON AREA PER UN PARCHEGGIO PUBBLICO - OPERE DI URBANIZZAZIONE, presentata il 12/10/2010

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' SOSTITUTIVA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE (VARIANTE ALLA PE 33/2008 E SUCCESSIVE VARIANTI 76-V-2009; 23-V-2010; 251-V-2008; 62-V-2010) N. **303-V-2010** , intestata a _____ , per lavori di MODIFICHE INTERNE AGLI ALLOGGI E AI LOCALI CANTINE DEGLI EDIFICI: D1-C1a-C2b-C2c - VARIANTE FINALE RELATIVA IN PARTICOLARE AD ALLOGGI E CANTINE, presentata il 20/12/2010 con il n. 0022013 di protocollo.

Con integrazione del 9/2/2011

DOMANDA PER OTTENERE IL CERTIFICATO DI AGIBILITA' (VIA GIUSEPPE DI VITTORIO - FOGLIO 15 MAPPALE 494 SUB. 10 E 501 SUB. 49) N. **321/2011** e successive varianti, intestata a _____ , per lavori di NUOVA COSTRUZIONE MANUFATTI EDILIZI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE E AUTORIMESSA INTERRATA, presentata il 16/12/2011 con il n. 0021557 di protocollo.

Lavori iniziati in data 03.06.2008 (come da comunicazione del 3.6.2008); lavori ultimati in data 18.11.2011 (come da comunicazione del 25.11.2011). Sono state richieste integrazioni da parte del Comune di Cerro Maggiore. Non include la presa d'atto con accoglimento per silenzio assenso, tuttavia il responsabile del preposto Ufficio comunale, esaminata la pratica ne ha constatato la completezza.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera G.C. n. 20 del 19.02.2024., PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ADEGUATO ALLA L.R. 31/2014, DEL NUOVO DOCUMENTO DI PIANO E DELLA VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI ED AL PIANO DELLE REGOLE, DEL DOCUMENTO SEMPLIFICATO DEL RISCHIO IDRAULICO COMUNALE, DELL'AGGIORNAMENTO E REVISIONE DELLO STUDIO GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO E SISMICO. PRESA D'ATTO ELABORATI DEFINITIVI.

Fino alla pubblicazione dell'avviso di approvazione della variante generale al Piano di Governo del Territorio (Documento di Piano, Piano delle Regole, Piano dei Servizi), del documento semplificato del rischio idraulico comunale, dell'aggiornamento e revisione dello studio geologico, idrogeologico e sismico, sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia verranno applicate le misure di salvaguardia in relazione a interventi, oggetto di domanda di permesso di costruire, ovvero di denuncia di inizio attività, ai sensi dell'art. 13, comma 12, della L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m.i.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore della Legge 47/1985 sul condono straordinario.

Sono escluse dal presente incarico:

1. verifiche inerenti al raffronto tra l'attuale confinamento dei lotti di terreno su cui i beni immobili in esame insistono, rispetto ai sedimi di superficie catastale, oltre verifiche su confini e dimensioni degli interi mappali sui quali il complesso residenziale insiste (planimetriche ed altimetriche): dette superfici reali possono essere rilevate solo a mezzo di una azione di specifico riconfinamento o a mezzo di preciso rilievo strumentale topografico in loco;
2. verifiche, in genere, estese all'intero condominio cui gli immobili oggetto del presente procedimento fanno parte: dimensioni complessive (planimetrie e altimetriche) del lotto di terreno su cui l'immobile stimato insiste, dimensioni dell'intero fabbricato condominiale (edificio nel suo complesso/ vano scale/ parti comuni/ecc.);



3. verifiche inerenti all'intero mappale n. 494 e 501 su cui gli immobili di cui al presente procedimento ricadono;
4. analisi afferenti alle strutture degli immobili e/o dei sottosuoli su cui i beni insistono, tra cui fra l'altro, verifiche di composizione fisico chimica dei terreni/ eventuali presenze di resti archeologici interrati/ eccetera, nonché ogni ulteriore eventuale indagine/ accertamento non precisamente richiesto nel quesito e di cui non è fatta specifica menzione nella presente perizia;
5. l'esatta determinazione delle superfici e dei confini per la quale occorreranno adeguati e accurati rilievi strumentali;
6. verifiche (all'interno di tutto il compendio immobiliare posto sul mappale n. 494 e 501, sia con riferimento ai beni stimati, sia a ciò ivi insistente non oggetto del presente procedimento, in tutte le sue componenti edilizie e non, pertinenze e accessori entro terra e fuori terra) circa la presenza di eventuali sostanze/ materiali nocivi-tossici-pericolosi (quali, solo a mero titolo di esempio non esaustivo: amianto e suoi derivati, formaldeide, naftalene, gas Radon, ecc.), inquinamento e contaminazione di qualsiasi tipo, campi elettromagnetici, ecc. , oltre a quanto eventualmente indicato in perizia (salvo trattarsi di rifiuti immediatamente visibili e riconoscibili presenti nell'unità oggetto di perizia).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: il presente paragrafo è stato compilato sulla scorta della richiesta di accesso agli atti presentata al Comune di Cerro Maggiore in data 29.08.2025. Nel corso delle ricerche, effettuate presso lo S.U.E. – Ufficio Tecnico attraverso la piattaforma informatica dedicata, con ricerche presso la sede comunale e attraverso i contenuti degli atti di trasferimento reperiti in copia conforme, sono state individuate per l'immobile e specificatamente per il bene oggetto della presente valutazione le una serie di pratiche edilizie in parte poi, una volta esaminato il cartaceo messo a disposizione, rivelatesi non pertinenti. Per quanto concerne invece le pratiche edilizie da tenersi in considerazione, si rimanda allo specifico paragrafo 7 e ai relativi allegati ove sono più ampiamente dettagliate. Le succitate pratiche edilizie sono state messe a disposizione presso la sede del Comune di Cerro Maggiore di Piazza Forze Armate in formato cartaceo per la consultazione e per l'estrazione di copia esclusivamente a mezzo scatti fotografici. Le tavole grafiche delle pratiche edilizie sono state messe a confronto con lo stato dei luoghi rilevato al momento dello svolgimento delle operazioni peritali. Si è, nel confronto, ritenuto incauto ricavare indirettamente dalle immagini fotografiche delle tavole le misure ivi non espressamente riportate. Pertanto complessivamente il tentativo di raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto assentito e conseguentemente, in caso di discrepanze, la verifica della rispondenza alla cosiddetta “doppia conformità” e della tolleranza entro il 2% di volumi o superfici (art. 34-bis del D.P.R. 380/2001) possono essere imprecisi e parziali. Tutto ciò premesso l'appartamento in esame risulta interessato da opere eseguite in difformità rispetto al progetto di cui alla P.E. n. 33/2008 e successive varianti con particolare riferimento alla P.E. 76-v-2009 e alla P.E. 303/2010; tali incongruenze paiono con tutta probabilità coeve all'edificazione del condominio. Più nel dettaglio al PIANO TERZO: 1) si è rilevata una lieve discrepanza nelle dimensioni dell'appartamento, in difetto, ma contenuta entro le tolleranze costruttive del 2% di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i.); 2) le porte interne relative al disimpegno e al servizio igienico sono a scorrere internamente ai tavolati anziché a battente; 3) il disimpegno presenta un'altezza netta interna utile pari a circa 273 cm anziché 240 cm; 4) l'area del soggiorno destinata alla preparazione e cottura dei pasti è in una diversa posizione e presenta un abbassamento con faretti per l'illuminazione artificiale ove l'altezza interna netta utile è ridotta a 240 cm anziché 270 cm; 5) la parete interna che separa l'ingresso dalla zona cottura è stata prolungata di circa 70 cm; 6) l'altezza netta interna utile dei locali è pari a circa 273 cm anziché 270 cm con rispetto della tolleranza costruttiva del 2%; 7) la scala privata interna che conduce al tetto giardino del piano superiore ha una larghezza maggiore e necessita di corrimano. Più nel dettaglio al PIANO QUARTO (la P.E. n. 303/2010 ha variato la copertura, tuttavia il confronto è stato possibile con lo



stato precedentemente autorizzato quotato e con la tavola di raffronto con la variazione non quotata, ma non con la tavola definitiva di progetto poiché non rinvenuta fra i documenti messi a disposizione dal Comune di Cerro Maggiore. Come desumibile dalle comunicazioni contenute nella pratica edilizia 303/2010, la tavola n.33 relativa allo stato di progetto è stata sostituita dalla tavola n.33 bis non rinvenuta): 8) si rileva una discrepanza nelle misure del piano calpestabile della copertura contenuta nel 2% delle tolleranze costruttive; 9) è stata installata una vasca idromassaggi / minipiscina poggiante su di un piano rialzato di contenimento accessibile attraverso due alzate e su parte della pavimentazione è stata apposta altra pavimentazione e prato sintetico; l'altezza minima di legge del parapetto è garantita ma, ove presente il piano della minipiscina, in corrispondenza del lato esterno del fabbricato, sono state apposte fioriere piantumate e teli che non hanno consentito l'avvicinamento e la verifica del parapetto in corrispondenza. La vasca con relativo contenimento e accessori, opera non presente nella documentazione edilizia autorizzativa, è potenzialmente idonea a generare incrementi dei carichi permanenti e variabili del solaio, la cui verifica strutturale esula dalle competenze della presente perizia estimativa. Inoltre la citata Convenzione rep. n. 3 del 07.02.2008 all'art. 9 ha previsto per il soddisfacimento delle dotazioni minime la realizzazione a titolo di standard qualitativo spazi a verde posizionati sopra i tetti degli edifici. In via cautelativa, per tutto quanto sopra espresso, si prevede il ripristino dello stato dei luoghi mediante rimozione delle suddette installazioni; 10) è stato installato un lavabo in pietra poggiante su mattoni in cemento e dotato di rubinetto a parete. Per quanto riguarda il PIANO INTERRATO si fa riferimento alla P.E. 303/2010, Tav. 07, stato autorizzato edificio C1a e alla PE 76-V-2009 tav. 02. Si segnala che la cantina pertinenziale non risulta quotata nel dettaglio nelle tavole grafiche e si ritiene incauto ricavare per deduzione con misurazioni "a righello" sullo scatto fotografico delle tavole le misure mancanti; il vano corrisponde per posizione e proporzioni, anche rispetto a quanto riportato nelle pratiche edilizie precedenti. In relazione alla natura delle difformità rilevate potrà essere presentata, da parte di professionista abilitato da incaricarsi, una Comunicazione di Inizio Lavori asseverata in sanatoria, per la quale è prevista oblazione in misura fissa pari a euro 1.000,00. Gli oneri per la regolarizzazione, comprensivi di spese tecniche per la presentazione delle istanze e oblazioni in materia edilizia e paesaggistica, diritti di segreteria, nonché delle opere per la messa in pristino per l'integrazione del parapetto della scala, sono complessivamente e sommariamente sanabili in euro 5.000,00. Tale quantificazione è da intendersi come puramente indicativa e non vincolante, poiché l'esatta determinazione delle sanzioni amministrative potranno essere effettuate solo dagli Enti, una volta che l'Aggiudicatario avrà presentato formale istanza. Saranno decurtati dal valore dei beni in perizia i relativi costi. Successivamente alle regolarizzazioni edilizie/urbanistiche si dovrà provvedere anche all'aggiornamento dei correlati documenti catastali. La scrivente invita gli interessati a raccogliere tutte quelle informazioni tecnico/edilizie/urbanistiche necessarie, preventivamente alla presentazione di un'offerta d'asta, mediante accesso presso i competenti Uffici del Comune di Cerro Maggiore, con il supporto di un tecnico del settore (architetto, geometra o ingegnere) in modo tale da avere un quadro il più completo ed esaustivo sui possibili interventi, sull'iter procedurale da seguire per l'ottenimento dei nulla osta e sui costi effettivi da affrontare (oneri di oblazione, oneri professionali, eventuali spese di ripristino dello stato dei luoghi, etc.) anche secondo le norme vigenti al momento della presentazione delle istanze. Gli oneri sono riferiti al costo per i compensi professionali per la pratica e per le sanzioni pecuniarie valutate allo stato attuale. È evidente che il valore stimato per la regolarizzazione, includendo parcelle professionali, è assolutamente variabile in quanto soggettivo e dipenderà discrezionalmente dai professionisti interpellati e incaricati nonché dai riferimenti del momento. Lo stesso principio vale per l'entità economica stimata per i costi dovuti ad opere e a sanzioni poiché le prime variabili sul mercato e le seconde da determinarsi anche da parte degli Enti. Si e' pertanto indicata l'entità economica indicativa più probabile dei costi necessari sulla base della propria esperienza professionale per fornire una valutazione indicativa, ma attendibile, tendenzialmente cautelativa a favore della stima finale del bene pignorato. Non si escludono vizi



occulti. Sono auspicabili, all'atto delle istanze per le regolarizzazioni, contestuali verifiche sulla regolarità estese a livello condominiale, dalle parti comuni all'intero involucro la cui eventuale regolarizzazione sarà onere dell'Amministrazione condominiale e i relativi costi, benché in parte potenzialmente gravanti sui beni oggetto di perizia, non sono qui esattamente determinabili e non sono stati considerati nella stima dei costi per la gestione delle irregolarità. È pertanto auspicabile la verifica di variazioni/ difformità che richiedano il coinvolgimento dell'intero condominio (sue parti comuni), di cui il bene in esame fa parte, attività che esula dall'incarico ricevuto. Per dettagli si rimanda alla consultazione degli specifici allegati.

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

Costi di regolarizzazione:

- costi di regolarizzazione presunti: €.5.000,00

Questa situazione è riferita solamente a immobile e relative pertinenze in Cerro Maggiore - NCEU Fg. 15 particella 494 sub. 10 e particella 501 sub. 49 del foglio 15.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: APPARTAMENTO CON CANTINA (rif. scheda catastale ultima in atti protocollo n. MI0145206 del 22/02/2011): come indicato nel paragrafo dedicato alle difformità edilizie, si rileva la presenza di un prolungamento del tavolato di separazione tra lo spazio cottura alimenti e l'ingresso, la variazione delle altezze interne; la presenza di un lavatoio e di una vasca al piano quarto (tetto-giardino); la cantina ha altezza interna netta utile pari a circa cm. 280. Con nota dell'Agenzia delle Entrate prot. N. 223119 del 6 giugno 2020 efficace dal 1° luglio 2020 deriva l'obbligo di scorporare dalla medesima scheda catastale cantine, soffitte, garage. Si deve procedere all'autonomo censimento delle cantine, dei depositi e delle autorimesse anche nel caso di variazione. Pertanto la cantina raffigurata nella medesima scheda catastale dovrà essere censita autonomamente. Si dovrà presentare una pratica catastale Doc.Fa per variazioni con rilievi e rappresentazione planimetrica della cantina su autonoma scheda: i costi presunti, comprensivi di oneri professionali e diritti catastali, sono quantificabili indicativamente in euro 1.500,00. Il costo della regolarizzazione catastale qui espresso è stato opportunamente stimato al fine dell'aggiornamento/ correzione della sola documentazione sopra indicata, relativa alla unità immobiliari oggetto di perizia. Restano quindi esclusi gli eventuali oneri aggiuntivi (costi professionali, diritti catastali, ecc.) connessi a particolari casi di censimento catastale, al momento non valutabili e quantificabili sotto il profilo tecnico ed economico, che eventualmente potrebbero insorgere in corso di definizione, redazione e presentazione della pratica catastale di cui sopra e/o per richieste provenienti direttamente dall'ufficio catastale in corso di istruttoria risolvibili mediante la redazione di ulteriori e diverse pratiche/ planimetrie catastali a carico di altre ditte intestate e/o afferenti a beni comuni, ecc. e/o con l'eventuale stipula anche di successivi atti notarili (per difformità di intestati, di pregresse identificazioni scaturenti da titoli qui non presi in esame, ecc.).

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

Costi di regolarizzazione:

- costi di regolarizzazione presunti: €.1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a beni oggetto di perizia (parti private) - Foglio catastale 15, mappale 494 sub. 10 e mappale 501 sub. 49.

La visura catastale storica per immobile relativa al foglio 15, particella 494 sub. 10 indica la graffatura con la particella 501 sub. 84 (identificata nell'elaborato planimetrico con la cantina pertinenziale). La medesima graffatura è richiamata nell'atto di provenienza del 23.12.2011 con la



quale il bene è stato ultimamente acquisito. L'elenco subalterni non riporta il subalterno 84. L'elaborato planimetrico coinvolge tutte le particelle del medesimo lotto. L'indirizzo catastale di Via Giuseppe Di Vittorio non trova esatta corrispondenza non essendoci alcun accesso lungo questa via; gli ingressi sono presenti lungo la via Ilaria Alpi n. 2 e lungo la via IV Novembre. Per specifiche e dettagli si rimanda ai relativi allegati.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Si rimanda alle allegate convenzioni in perizia richiamate per dettagli.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile e relative pertinenze in Cerro Maggiore - NCEU Fg. 15 particella 494 sub. 10 e particella 501 sub. 49.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Costi di regolarizzazione:

- costi per le dichiarazioni di rispondenza alle norme vigenti degli impianti presenti (non gestiti a livello condominiale) rilasciate da professionisti/maestranze abilitati, si stimano indicativamente:: €.1.550,00

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare di cui al NCEU Fg. 15 mappale 494 sub. 10 e mappale 501 sub. 49.

Per quanto concerne gli impianti presenti (ad esclusione di quelli gestiti a livello condominiale), non sono state trovate né fornite dal conduttore le relative dichiarazioni di conformità. Per quanto concerne gli impianti originari, le relative dichiarazioni di conformità, necessariamente depositate unitamente alla domanda di agibilità, non debbono essere inficiate da manomissioni, modifiche, carenze di manutenzione o riparazione degli impianti; per la verifica degli stessi è necessario interpellare tecnici dei relativi settori (anche perché non è dato verificare, da una mera osservazione visiva esterna, se gli stessi siano stati oggetto di modifiche tali da necessitare di nuove documentazioni o aggiornamenti o se siano equivalenti in toto agli originari) che, se del caso, in difetto di DiCo, potranno rilasciare la relativa Dichiarazione di Rispondenza. L'eventuale necessità di adeguamento e di nuove certificazioni/dichiarazioni, esattamente quantificabile economicamente solo dopo un sopralluogo da parte di idraulico, termotecnico ed elettricista, è considerata nella stima finale del bene. In occasione dei sopralluoghi non si ha avuto modo di verificare il funzionamento di tutti gli impianti. Dovrà altresì essere verificata la rispondenza alla norma della cappa di aspirazione dei fumi e dei vapori provenienti dalla cottura degli alimenti (e relativo collegamento all'esterno) e, se del caso, dovrà essere adeguata. Il valore stimato per la regolarizzazione, includendo parcelle professionali, è assolutamente variabile in quanto soggettivo e dipenderà discrezionalmente dai professionisti interpellati e incaricati. La presente perizia estimativa non ha preso in considerazione gli impianti di altre unità immobiliari né di quelli di uso e gestione condominiale. Non si escludono vizi occulti.

BENI IN CERRO MAGGIORE VIA GIUSEPPE DI VITTORIO 10



APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CERRO MAGGIORE VIA GIUSEPPE DI VITTORIO 10, della superficie commerciale di **67,03** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Si tratta di un appartamento a uso abitazione all'ultimo piano di una palazzina, facente parte di un più ampio complesso residenziale, di complessivi quattro piani fuori terra e uno interrato. L'unità immobiliare è composta da un soggiorno con spazio cottura a vista, disimpegno, camera da letto, servizio igienico; al piano superiore, collegato mediante una scala interna che si diparte dal locale soggiorno, si trova il tetto-giardino non abitabile. Al piano interrato completano la proprietà la cantina pertinenziale e il box auto.

Il complesso residenziale nel quale è inserito l'appartamento in trattazione si trova a breve distanza (poche centinaia di metri) dalla zona centrale e dalle fermate autobus/treno del paese: è pertanto all'interno dell'abitato, ma non nel nucleo storico.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 494 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 02, consistenza 3 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Di Vittorio n. 10 - edificio A, piano: 3-4-S1, intestato a _____ nato a _____ il _____ codice fiscale _____

Coerenze: come descritto nell'atto di provenienza del 23.12.2011 rep. 179.353 racc. 39.951 a rogito dott. Enrico Chiodi Daelli, da nord in senso orario "DELL'APPARTAMENTO: giardino di altra unità immobiliare su due lati; altra unità immobiliare; enti comuni, scala comune; -DELLA CANTINA: enti comuni; giardino altra unità immobiliare; altra unità immobiliare corsello box."

La visura catastale storica per immobile (che qui si allega e cui si rimanda per specifiche e dettagli) riporta contestualmente la particella 501 sub. 84 (cantina) quale graffata alla particella 494 sub. 10. SUPERFICIE CATASTALE TOTALE: 69 mq; totale aree scoperte 57 mq - si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).- MAPPALI TERRENI CORRELATI (dei quali si allegano le relative visure catastali): Codice Comune C537 - Foglio 15 - Particella 494; Codice Comune C537 - Foglio 15 - Particella 501. DERIVANTE DA: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/02/2012 Pratica n. MI0118879 in atti dal 22/02/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13985.1/2012); COSTITUZIONE del 22/02/2011 Pratica n. MI0145206 in atti dal 22/02/2011 COSTITUZIONE (n. 964.1/2011). UTILITA' COMUNI: sez. urbana: Foglio 15 Particella 492 subalterni 1-2- 3-4-5; SEZ: URBANA Foglio 15 Particella 491 subalterni 1-2-3-4. Per specifiche e dettagli si rimanda ai seguenti documenti catastali allegati: estratto di mappa, elaborato planimetrico con elenco subalterni, schede, visure storiche per immobile al catasto fabbricati e al catasto terreni.





IL SOGGIORNO



LA CAMERA



IL SERVIZIO IGIENICO



IL DISIMPEGNO



da letto al piano terzo, oltre al superiore tetto-giardino al piano quarto in proprietà esclusiva raggiungibile da una scala interna che si diparte dal soggiorno in prossimità dell'ingresso. Completano la proprietà la cantina e il box auto al piano interrato.

L'appartamento si trova in condizioni manutentive molto buone salvo tracce di infiltrazioni sia in corrispondenza dell'angolo cottura che della parete che lambisce il vano scala che conduce alla copertura, parete che presenta anche qualche rigonfiamento e cavillatura nell'intonaco.

Gli accessi pedonale e carraio al complesso immobiliare (con anta ad azionamento elettrico a distanza), si trovano sia lungo la via IV Novembre che lungo la via Ilaria Alpi n. 2, mentre lungo l'adiacente via Giuseppe Di Vittorio non si trova alcun ingresso.

L'intera proprietà è completamente delimitata da recinzioni e cancelli.

Varcato il cancelletto pedonale che introduce ai percorsi interni comuni del complesso residenziale (in autobloccanti in cemento lambiti da spazi a verde), si giunge al condominio in oggetto. Una volta superato il portoncino di ingresso condominiale si giunge all'appartamento vuoi attraverso il vano scala, vuoi mediante l'ascensore. Le scale sono rivestite in pietra naturale e dotate di ringhiera metallica; il pianerottolo è pavimentato con la medesima pietra naturale.

I **serramenti esterni** sono in PVC, dotati di vetrocamera e di avvolgibili in PVC con cassonetto interno, i davanzali sono in pietra naturale. La porta di ingresso è del tipo blindato con serratura a doppia mappa. Buone le condizioni di manutenzione, si segnala la necessità di riparazione del funzionamento dell'avvolgibile del locale soggiorno.

Il **riscaldamento** è garantito da una caldaia condominiale con regolazione autonoma e spese calcolate secondo l'effettivo consumo, corpi scaldanti a elementi in metallo. Anche fornitura di **acqua e la produzione di acqua calda a uso sanitario** è a gestione condominiale con spesa calcolata al consumo per ogni unità. Sulla copertura vi sono pannelli solari di proprietà condominiale destinati alla fornitura dell'acqua calda.

È installato un impianto **videocitofonico** con terminale in prossimità della porta di ingresso.

Le **porte interne** sono sia ad anta battente (camera da letto) che a scorrere internamente alle tramezze (disimpegno e servizio igienico) in buone condizioni manutentive. Hanno tutte larghezza di circa 80 cm, mentre il portoncino di ingresso ha larghezza pari a circa cm. 95.

Le **pareti** sono per la maggior parte intonacate al civile e tinteggiate prevalentemente con colore chiaro (sono consigliate opere di ordinaria manutenzione soprattutto in prossimità dell'angolo cottura); la zona cottura è interessata da un abbassamento in cartongesso con faretti (l'altezza misurata dal piano di calpestio all'intradosso dell'abbassamento è pari a circa 240 cm). L'ampio serramento del tipo porta finestra che si trova in soggiorno, presenta esternamente un parapetto anticaduta avente altezza pari a cm. 110.

I **pavimenti** e i battiscopa sono ovunque del medesimo tipo in gres porcellanato di colore grigio a posa ortogonale sfalsata aventi ciascuna dimensione pari circa a cm. 30 x 60. Il servizio igienico ha pareti rivestite in parte con piastrelle di medesima fattura sino all'altezza di circa cm. 240. Ottime le condizioni di manutenzione.

La **scala** che porta al tetto giardino ha alzate e pedate rivestite con pietra naturale e corrimano in metallo (necessita di manutenzione allo smalto di finitura), ha larghezza media pari circa a cm. 85. Il tetto giardino è di proprietà esclusiva e presenta lo strato superiore costituito da terra da coltivo alleggerita sulla quale è stato posto in parte del prato sintetico e in parte del PVC ad effetto legno con scalini che portano a una parte rialzata con una mini-piscina idromassaggi avente dimensioni pari a circa cm. 250 x 150 e profondità 90 cm. Lungo il perimetro è presente una fioriera piantumata e un lavandino oltre a corpi illuminanti per l'illuminazione artificiale esterna. Tutto attorno è presente un parapetto avente altezza pari a circa cm. 115.

Al **box auto** del piano interrato si giunge alternativamente dalle scale, dall'ascensore o dalla rampa carraia; il corsello carraio antistante al box, con pavimento finito a cemento liscio, auto ha una larghezza di circa cm. 579); il box auto è accessibile mediante anta basculante azionabile a mano (l'impianto di azionamento elettrico non è funzionante), ha pavimento in cemento liscio, è dotato di impianto elettrico (presa e illuminazione artificiale); le pareti e il solaio sono in pannelli di cemento tinteggiato.



Alla **cantina** al piano interrato si perviene con le medesime modalità cui si giunge al box auto, il vano ha pareti in pannelli di cemento e in blocchi svizzeri, l'estradosso del solaio è in cemento, il pavimento è in cemento liscio. È presente illuminazione artificiale. Una piccola finestra sbocca su di un cavedio; la porta di ingresso è in metallo con sopraluce in maglia metallica.

PIU' PRECISAMENTE L'APPARTAMENTO È CARATTERIZZATO DAI SEGUENTI ELEMENTI:

PIANO TERZO:

CUCINA/PRANZO/SOGGIORNO/INGRESSO: sommano una superficie netta di circa 20 mq (proiezione in pianta della scala esclusa), l'altezza interna netta utile è di circa 275 cm, mentre ove è presente l'abbassamento nella zona cottura l'altezza misurata è pari a circa cm. 240, l'esposizione è a nord-est.

DISIMPEGNO: ha superficie netta di circa 2,30 mq, l'altezza interna netta utile è di circa 273 cm.

SERVIZIO IGIENICO: ha superficie netta di circa 4,60 mq, l'altezza interna netta utile è di circa 273 cm, esposizione sud-est. Vi si trova un lavabo con piano di appoggio integrato, bidet e wc con cassetta interna entrambi in ceramica e posati a terra, box doccia con due pareti trasparenti, colonna doccia con rubinetteria e doccino integrati, piatto doccia ad effetto sasso. Complessivamente molto buone le condizioni manutentive.

CAMERA: ha superficie netta di circa 14,25 mq, altezza netta interna utile di circa 273 cm, esposizione sud-est. Complessivamente molto buone le condizioni manutentive.

PIANO QUARTO:

TETTO-GIARDINO: ha superficie netta di circa 53,70 mq, parapetti e pareti perimetrali sono intonacati e tinteggiati (ad esclusione della parete di confine con il tetto giardino confinante che è in blocchi di cemento a vista). Sono consigliate opere di ordinaria manutenzione.

PIU' PRECISAMENTE IL BOX AUTO AL PIANO INTERRATO È CARATTERIZZATO DAI SEGUENTI ELEMENTI:

ha superficie netta di circa 17,87 mq, altezza interna di circa 240 cm.

PIU' PRECISAMENTE LA CANTINA AL PIANO INTERRATO È CARATTERIZZATA DAI SEGUENTI ELEMENTI:

ha superficie netta di circa 2,45 mq, altezza interna di circa 279 cm.



IL TETTO-GIARDINO



IL TETTO-GIARDINO





SPAZI COMUNI ESTERNI



SPAZI COMUNI ESTERNI



IL PIANEROTTOLO COMUNE

CONSISTENZA:

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

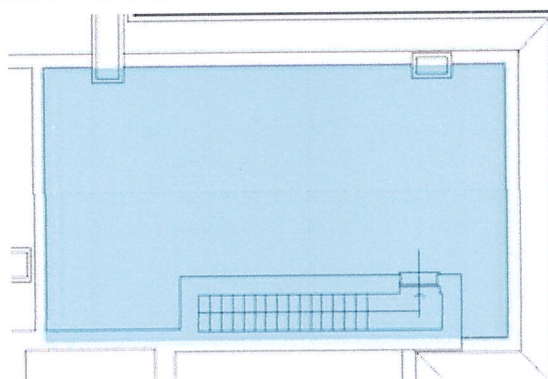


Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

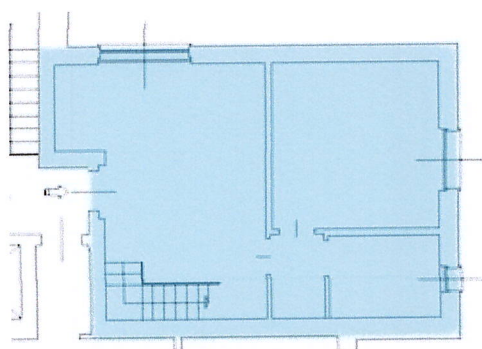
descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI - APPARTAMENTO PIANO TERZO	55,00	x	100 %	=	55,00
CANTINA NON COMUNICANTE	3,69	x	25 %	=	0,92
TERRAZZO	25,00	x	30 %	=	7,50
TERRAZZO	36,12	x	10 %	=	3,61
Totale:	119,81				67,03



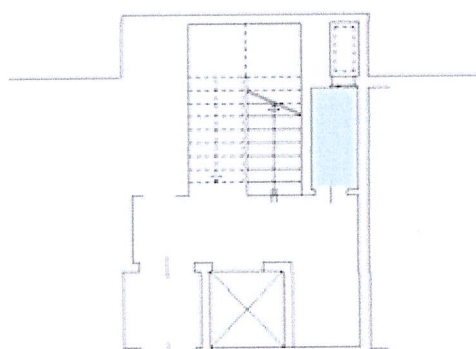
IMMAGINE DELLA CANTINOLA



PLANIMETRIA TETTO-GIARDINO

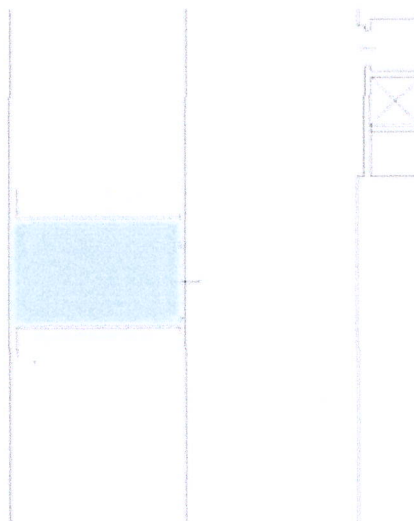


PLANIMETRIA APPARTAMENTO PIANO TERZO



PLANIMETRIA CANTINA (evidenziata in azzurro)





PLANIMETRIA BOX AUTO

ACCESSORI:

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 501 sub. 49 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: VIA IV NOVEMBRE n. 143 Edificio A; VIA GIUSEPPE DI VITTORIO n. 8 , piano: S1, intestato a _____ nato a _____

Coerenze: come descritto nell'atto di provenienza del 23.12.2011 rep. 179.353 racc. 39.951 a rogito dott. Enrico Chiodi Daelli, da nord in senso orario "del box auto: altra unità immobiliare; corsello box; altra unità immobiliare; terrapieno."

SUPERFICIE CATASTALE: 20 mq. DERIVANTE DA: - variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/02/2012 Pratica n. MI0118880 in atti dal 22/02/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13986.1/2012); - COSTITUZIONE del 22/02/2011 Pratica n. MI0145206 in atti dal 22/02/2011 COSTITUZIONE (n. 964.1/2011). ANNOTAZIONI: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94). MAPPALI TERRENI CORRELATI: Codice Comune C537 - Foglio 15 - Particella 501 (si veda visura catastale allegata).

L'accesso carraio principale si trova in fregio alla via Ilaria Alpi n. 2, mentre un secondo ingresso carraio si trova lungo la via IV Novembre s.n.c. Nessun accesso carraio è consentito dalla via Giuseppe Di Vittorio. Il box auto si trova al piano interrato raggiungibile a piedi anche dalle scale o dall'ascensore condominiali, oltre che dai percorsi carrai. Internamente l'altezza netta utile è di circa cm 240, le pareti interne sono costituite da pannelli in cemento prefabbricato tinteggiati (come l'intradosso del solaio), il pavimento è in cemento liscio, la basculante metallica ha azionamento elettrico non funzionante. Internamente vi sono illuminazione artificiale e presa elettrica.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX AUTO SINGOLO di circa 18 mq (consistenza commerciale 20 mq)	20,00	x	50 %	=	10,00



circa)

Totale:

20,00

10,00



IL BOX AUTO



*IL CORSELLO COMUNE E IL BOX AUTO OGGETTO DELLA
PRESENTE PERIZIA ESTIMATIVA*



IL VANO SCALA

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:



Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/09/2016

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 582/2013

Descrizione: Appartamento posto al piano rialzato di un edificio di quattro piani di cui tre piani fuori terra e uno seminterrato, composto da disimpegno di ingresso, soggiorno con angolo cottura, balcone e balconcino, ripostiglio, due camere e un bagno. La superficie commerciale dell'appartamento di mq. 77,73 e per la cantina di mq. 6,15.

Indirizzo: Via IV Novembre, 125 Cerro Maggiore, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 31.200,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 54.314,32 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 41.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 110.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 03/11/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 135/2016

Descrizione: APPARTAMENTO sito al piano secondo, composto da ingresso, soggiorno; due camere, cucina, bagno, disimpegno e balconi, con annessa vano cantina sito al piano seminterrato.

Indirizzo: Via IV Novembre Cerro Maggiore, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 55.564,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 40.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 110.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/09/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 307/2021

Descrizione: Appartamento condominiale di due locali + servizi al piano terra + cantina.

Indirizzo: Via IV Novembre, 121 Cerro Maggiore, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 42.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 73.370,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 56.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq



Distanza: 117.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 23/06/2025

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 232/2024

Descrizione: Appartamento ad uso abitativo, a parte di complesso condominiale, posto al piano terra, composto da ingresso, disimpegno, tre locali, balcone, cucina e bagno, oltre ad annessi e pertinenziali locale cantina al piano interrato ed autorimessa singola in corpo staccato

Indirizzo: Via Giordano Bruno, 30 Cerro Maggiore, MI

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 77.000,00 pari a 1.026,67 Euro/mq

Valore Ctu: 44.349,23 pari a: 591,32 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 52.000,00 pari a: 693,33 Euro/mq

Distanza: 483.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/09/2025

Fonte di informazione: TECNOCASA - AGENZIA STUDIO CERRO MAGGIORE D.I - codice annuncio 616956177

Descrizione: bilocale ristrutturato in zona servita, 3° piano con ascensore, cucina abitabile, con cantina, riscaldamento semiautonomo con termovalvole + BOX auto privato, classe energetica D

Indirizzo: CERRO MAGGIORE - ZONA CENTRALE SERVITA

Superfici principali e secondarie: 68

Superfici accessorie:

Prezzo: 102.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/09/2025

Fonte di informazione: TEMPOCASA - CODICE ANNUNCIO 617203785

Descrizione: bilocale indipendente in contesto a corte in zona centrale disposto su due livelli, riscaldamento autonomo+ box auto

Indirizzo: Cerro Maggiore

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 1.416,67 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare



Data contratto/rilevazione: 11/09/2025

Fonte di informazione: TEMPOCASA CERRO MAGGIORE- CODICE ANNUNCIO B79

Descrizione: bilocale al secondo piano con balcone, cucina abitabile, camera e servizio igienico, aria condizionata, senza ascensore con annessa cantina e due box auto

Indirizzo: Cerro Maggiore, via Solferino n. 66

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 1.307,69 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/09/2025

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT - RIF. ANNUNCIO BA 166

Descrizione: BILOCALE al 2° piano CON CANTINA in palazzina prossima all'ingresso autostrada, senza ascensore, cucina abitabile, camera matrimoniale, bagno, serramenti doppio vetro in PVC - classe energetica G

Indirizzo: CERRO MAGGIORE- VIA VITTORIO VENETO

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 1.266,67 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 23/12/2011

Fonte di informazione: atto di compravendita rep. 179353/39951 del 23.12.2011 a rogito Dott. Enrico Chiodi Daelli Notaio in Milano

Descrizione: il medesimo oggetto della presente perizia immobiliare (appartamento con cantina euro 121.534,40; box auto euro 16.785,60)

Indirizzo: via Giuseppe di Vittorio n. 10 - Cerro Maggiore (MI)

Superfici principali e secondarie: 69

Superfici accessorie:

Prezzo: 138.320,00 pari a 2.004,64 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE 2° semestre 2024 - CERRO MAGGIORE ZONA CENTRALE B1 - ABITAZIONI CIVILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE IN STATO CONSERVATIVO NORMALE (il più frequente di zona) (23/09/2025)

Valore minimo: 1.250,00

Valore massimo: 1.550,00

Note: si rimanda allo specifico allegato per dettagli. Valore medio €/mq 1.400,00.

BORSINO IMMOBILIARE - ZONA CENTRALE - ABITAZIONI CIVILI IN STABILI DI FASCIA MEDIA - Cerro Maggiore, via G. Di Vittorio (23/09/2025)

Valore minimo: 1.260,00

Valore massimo: 1.569,00

Note: si rimanda all'allegato per specifiche e dettagli. Valore medio €/mq 1.414,00

BORSINO IMMOBILIARE - ZONA CENTRALE - BOX AUTO - Cerro Maggiore, via G. Di Vittorio (23/09/2025)



Valore minimo: 809,00

Valore massimo: 967,00

Note: si rimanda all'allegato per specifiche e dettagli. Valore medio €/mq 888,00.

OMI - OSSERVATORE DEL MERCATO IMMOBILIARE - CERRO MAGGIORE (23/09/2025)

Valore minimo: 1.125,00

Valore massimo: 2.330,00

Note: VALORE MEDIO EURO/MQ 1.727,50. Si rinvia all'allegato per dettagli.

REQUOT (17/11/2025)

Valore minimo: 1.638,00

Valore massimo: 1.885,00

Note: valore unitario di stima espresso in euro/mq per immobile oggetto di perizia. Valore medio: €/mq 1.762,00.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si adotta, quale parametro di stima, il prezzo a corpo; le superfici commerciali sono conteggiate al lordo dei muri e ricavate da quanto legittimato con le licenze edilizie rilasciate, messe a confronto con i rilievi metrici effettuati in loco (per superficie lorda si intende comprensiva delle murature sia perimetrali che interne, ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile). Si includono nella stima le superfici pertinenziali esterne. Il valore venale del bene viene dall'esperto stimatore altresì ricercato in seguito ad un attento esame del mercato immobiliare, confrontandolo con una serie di immobili simili, con caratteristiche assimilabili e prezzo noto, nonché sulla scorta della descrizione effettuata, delle caratteristiche intrinseche del bene, del suo stato di conservazione e manutenzione, incluso il grado delle finiture, la dotazione di impianti, dei servizi propri e della destinazione d'uso, i livelli di piano, l'altezza interna, la distribuzione interna, l'anno di edificazione, l'orientamento, la luminosità, i materiali utilizzati per la costruzione, la fruibilità dei locali, ecc.

Per la stima del valore del bene si sono prese in considerazione altresì le caratteristiche estrinseche, quali la posizione, la zona, i servizi esistenti nelle vicinanze, i collegamenti con la rete viaria, la collocazione dell'immobile nel tessuto urbano, i parcheggi e quanto altro correlato alla funzionalità e utilizzo del bene.

Non da meno si è tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare nella specifica area geografica; successivamente si sono analizzati eventuali parametri e variazioni in virtù di elementi accessori migliorativi e non che influiscono o possono influire sul valore del bene in esame. Si evidenzia che la valutazione è da intendersi diretta ed unica, benché articolata; i metri quadrati reali o commerciali servono allo stimatore solo come strumento intermedio per collegarsi a criteri oggettivi e di conseguenza la valutazione non è a misura, ma a corpo. I procedimenti di stima sono da considerarsi propedeutici e preparatori e rappresentano degli studi, non sono vincolanti e il giudizio di stima deriva da essi, ma non ne è la conseguenza matematica. È invece la somma di studi che utilizzano parametri più obiettivi possibile e generalmente condivisi nell'esercizio dell'estimo, ma comunque soggettivi.

Le fonti di informazione consultate sono: agenzie immobiliari locali, operatori e professionisti del settore locale, Agenzia delle Entrate: osservatorio mercato immobiliare, oltre a quelli elencati in tabella.

Si è poi proceduto per un confronto ad applicare plurimi coefficienti di differenziazione percentuali al prezzo medio di immobili nuovi o ristrutturati a nuovo situati nella medesima regione geografica - coefficienti indicati nella Legge 392/1978, nel "Manuale dei coefficienti di differenziazione" EPC Editore, autori Flavio Paglia e Patrizia Carvelli" e dal borsino immobiliare-Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa (tipologia, classe demografica del Comune, livello di piano, luminosità, esposizione e vista, vetustà dell'edificio, riscaldamento, dimensione e presenza di parcheggi pubblici in zona, ecc..) oltre che dai coefficienti indicati nella Tabella TCM 3.1.1 del 17.07.2008 Agenzia delle Entrate.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore a corpo: **127.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 127.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 127.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	67,03	10,00	127.000,00	127.000,00
				127.000,00 €	127.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

il pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa di immobile. Per quanto concerne l'intero della proprietà, premesso che la divisibilità o meno non deriva unicamente da caratteristiche fisiche (tutto è fisicamente divisibile) nel caso specifico, benchè non si tratti di quota indivisa, non si apprezza in ogni caso l'ipotesi di frazionamenti, infatti, stante le specifiche caratteristiche del bene quale ad esempio la consistenza, la destinazione d'uso, la distribuzione dei locali, gli accessori, gli accessi, non si ritiene agevole né conveniente la separazione.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.050,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 118.950,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 0,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 118.950,00**



Ulteriore 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 (calcolato sul valore di realizzo):	€. 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:	€. 118.950,00

data 02/02/2026

il tecnico incaricato
Arch. Sonia Frulla

