



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## PROCEDURE CONCORSUALI

### 80/2025

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Francesco AMBROSIO

CUSTODE:

Rag. Enzo BUCCI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/05/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Maurizio CERANA**

CF:CRNMRZ68S22D286E

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

telefono: 0362330247

email: mail@studioexnovo.com

PEC: maurizio.cerana@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - PROCEDURE CONCORSUALI LIQUIDAZIONE  
GIUDIZIALE 80/2025

## LOTTO 1

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

**A**

**BOX SINGOLO** a USMATE VELATE Viale Lombardia 12, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.25 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 22 particella 71 sub. 38** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 42,14 Euro, indirizzo catastale: Viale Lombardia n. 12, piano: Interrato,
- intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: a nord: corsello comune ad est: altra u.i.u. a sud: terrapieno sd ovest: altra u.i.u.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>16,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 7.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 7.000,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>11/05/2026</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO

## **DELL'ACQUIRENTE:**

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

**IPOTECA LEGALE**, iscritta il 19/02/2024 a Milano 2 ai nn. 20072/3299, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: €. 306.516,08.

La formalità è riferita solamente a Usmate Velate, Fg. 22 Mapp. 71 sub. 38

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

**SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**, stipulata il 26/05/2025 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 129/2025 di repertorio, trascritta il 23/12/2025 a Milano 2 ai nn. 186281/128091, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a Usmate Velate, Fg. 22 Mapp. 71 sub. 38

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 60,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>3,32</b>

Ulteriori avvertenze:

Condominio amministrato da: RAG. ANDREA ZUCCALLI, Via Milano n. 7 - Lomagna - Tel. 0395300625

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

- la quota di 1/6 (un sesto) in forza di successione legittima al di lui padre Signor \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e deceduto il 5 novembre 2008, codice fiscale \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

dichiarazione di successione registrata a Vimercate in data 23 luglio 2009 al n. 64/265/9 e trascritta presso i Registri Immobiliari di Milano 2 in data 4 dicembre 2009 ai nn.ri 163970/103031,

*Accettazione tacita di eredità trascritta presso i Registri Immobiliari di Milano 2 in data 19 luglio 2023 ai nn.ri 102104/71839;*

- la residua quota di 2/6 (due sestimi) in forza di successione legittima alla di lui madre Signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e deceduta il 3 agosto 2021, codice fiscale \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* dichiarazione di successione registrata a Monza in data 27 gennaio 2022 al n. 20284 vol. 88888 e trascritta presso i Registri Immobiliari di Milano 2 in data 28 gennaio 2022 ai nn.ri 8969/6111,

*Accettazione tacita di eredità trascritta presso i Registri Immobiliari di Milano 2 in data 19 luglio 2023 ai nn.ri 102105/71840.*

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Ai Signori \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* quanto in oggetto pervenne come segue:

- alla Signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la quota di 1/6 (un sesto), in forza della sopra citata successione legittima al di lei coniuge Signor \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;

- ai Signori \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno, in forza di atto in autentica Notaio Cesare Gilardi di Monza in data 19 giugno 1976 repertorio n. 16128, debitamente registrato e trascritto presso i Registri Immobiliari di Milano 2 in data 13 luglio 1976 ai nn.ri 29723/24918.

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

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

#### **Licenza edilizia N. 8/1974,**

intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di casa d'abitazione e boxes, presentata il 23/11/1973 con il n. 4506 di protocollo, rilasciata il 01/07/1974 con il n. 8 di protocollo, agibilità del 20/10/1975.

Il titolo è riferito solamente a Usmate Velate, Viale Lombardia n. 12

#### **Concessione edilizia N. 165/94,**

intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Adeguamento tecnologico del locale caldaia, presentata il 09/11/1994 con il n. 12014 di protocollo, rilasciata il 20/03/1995 con il n. 11/a di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Usmate Velate, Viale Lombardia n. 12

#### **Autorizzazione edilizia N. 110/97,**

intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di rifacimento copertura, rifacimento manto di copertura e aumento della pendenza del tetto, presentata il 01/07/1997 con il n. 9802 di protocollo, rilasciata il 19/09/1997 con il n. 25 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Usmate Velate, Viale Lombardia n. 12

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN USMATE VELATE VIALE LOMBARDIA 12

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**BOX SINGOLO** a USMATE VELATE Viale Lombardia 12, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.25 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 22 particella 71 sub. 38** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 42,14 Euro, indirizzo catastale: Viale Lombardia n. 12, piano: Interrato,
- intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: a nord: corsello comune ad est: altra u.i.u. a sud: terrapieno sd ovest: altra u.i.u.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

### SERVIZI

spazi verde

nella media 

### COLLEGAMENTI

tangenziale

al di sopra della media 

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:


Box singolo posto al piano interrato composto da un unico vano.


L'unità è inserita in un condominio a destinazione residenziale di tre piani fuori terra oltre ad un piano interrato.

Posto in una zona semicentrale del Comune di Usmate ha accesso carraio da Viale Lombardia n. 12.

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

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di ceramica nella media 

*portone di ingresso*: basculante realizzato in ferro nella media 

Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V 

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo (mq. circa)	16,00	x	100 %	=	16,00
<b>Totale:</b>	<b>16,00</b>				<b>16,00</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **14.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 14.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

*Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione, di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con*

riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

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

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	16,00	0,00	14.000,00	7.000,00
				<b>14.000,00 €</b>	<b>7.000,00 €</b>

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è comodamente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 7.000,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 7.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - PROCEDURE CONCORSUALI LIQUIDAZIONE  
GIUDIZIALE 80/2025

## LOTTO 2

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

**A**

**APPARTAMENTO** a CETO Via Predolino 5, frazione Nadro-Ceto, della superficie commerciale di **79,38** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 2.75-2.35 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 4 particella 31 sub. 4** (catasto fabbricati), sezione urbana NCT, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 155,71 Euro, indirizzo catastale: Via Predolino n. 103, piano: Primo,
- intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: a nord: Via Predolino ad est: altra u.i.u. a sud: altra u.i.u. ad ovest: Via Predolino

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

**B**

**CANTINA** a CETO Via Predolino 5, frazione Nadro-Ceto, della superficie commerciale di **5,75** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 1.30/3.20 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 4 particella 31 sub. 3** (catasto fabbricati), sezione urbana NCT, categoria C/2, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 14,05 Euro, indirizzo catastale: Via Predolino n. 103, piano: Terra,
- intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: a nord: Via Predolino ad est: altra u.i.u. a sud: enti comuni ad ovest: Via Predolino

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

**C**

**TERRENO** a CETO Via Predolino 5, frazione Nadro-Ceto, della superficie commerciale di **5.809,00** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )Identificazione catastale:

- **foglio 3 particella 1074** (catasto terreni), qualita/classe Pasc Cespug U, superficie 5809, reddito agrario 1,50 €, reddito dominicale 3,00 €, piano: Terra,
- intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: a nord: Mapp. 1069 ad est: Mapp. 1069 a sud: Mapp. 4826, Mapp. 760 ad ovest: Mapp. 4824

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.894,13 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.567,38
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.567,38
Data di conclusione della relazione:	11/05/2026

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
Immobile utilizzato come casa vacanze

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

**IPOTECA LEGALE**, iscritta il 19/02/2024 a Brescia - Servizio di pubblicità di Breno ai nn. 1024/81, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: €. 306.516,08.

La formalità è riferita solamente a Ceto, Fg. 4 mapp. 31 sub. 4 - Per la quota di 1/2; Fg. 4 mapp. 31 sub. 3 - Per la quota di 1/4; Fg. 3 Mapp. 1074 - Per la quota di 1/4

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

**SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**, stipulata il 26/05/2025 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 129/2025 di repertorio, trascritta il 12/01/2026 a Brescia - Servizio di pubblicità di

Breno ai nn. 149/134, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a Ceto, Fg. 4 mapp. 31 sub. 4 - Per la quota di 1/2; Fg. 4 mapp. 31 sub. 3 - Per la quota di 1/4; Fg. 3 Mapp. 1074 - Per la quota di 1/4

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze:	
Il fabbricato non è costituito in condominio	

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

- Per la quota di 1/2 del diritto di piena ed esclusiva proprietà sul bene sito in CETO, Fg. 4 Mapp. 31 sub. 4;

- Per la quota di 1/4 del diritto di piena ed esclusiva proprietà sul bene sito in CETO, Fg. 4 Mapp. 31 sub. 3;

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

- Per la quota di 1/4 del diritto di piena ed esclusiva proprietà sul bene sito in CETO, Fg. 3 Mapp. 1074,

per essergli pervenute come segue:

- la quota di 1/8 dell'originaria consistenza dei beni di cui al Mappale 31 subb. 3 - 4 e del terreno di cui al Mappale 1074, in forza di compravendita di cui all'"IN PRIMO LUOGO" dell'atto a rogito Notaio Ruggero Pozzati di Brescia in data 21 gennaio 1984 repertorio n. 12056/6705, ivi registrato in data 10 febbraio 1984 al n. 1234 e trascritto presso i Registri Immobiliari di Breno in data 20 febbraio 1984 ai nn.ri 740/651;

- la quota di 1/8 (un ottavo) dell'originaria consistenza dei beni di cui al Mappale 31 subb. 3 - 4 e del terreno di cui al Mappale 1074 in forza di donazione di cui all'"IN SECONDO LUOGO" del sopra citato atto a rogito Notaio Ruggero Pozzati di Breno in data 21 gennaio 1984 repertorio n. 12056/6705;

precisandosi che in forza di atto di divisione in autentica e raccolta Notaio Francesco Passari di Breno in data 27 luglio 1990 repertorio n. 67565/11883, ivi registrato in data 2 agosto 1990 al n. 878 mod. 2V e trascritto presso i Registri Immobiliari di Breno in data 14 agosto 1990 ai nn.ri 3955/3338, ha adottato in via esclusiva la quota di 1/2 del diritto di piena ed esclusiva proprietà sul bene di cui al Mappale 31 sub. 4

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

#### **Concessione gratuita per opere edilizia N. 23/84,**

ntestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione del fabbricato senza alterazione delle altezze e volumi esistenti, presentata il 17/05/1984 con il n. 1393 di protocollo, rilasciata il 15/06/1984 con il n. 23 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Ceto, Mappale 31 sub. 2.

I lavori sono stati iniziati il 11.07.1984

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

#### **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA prot. n. 267 del 14.01.2026**

##### **IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

Vista la richiesta presentata in data 29/12/2025, prot. n. 9193, dal Geom. MAURIZIO CERANA, C.F.: CRNMRZ68S22D286E, residente a Seregno (MB) in Piazza Risorgimento n. 1/A;

Visto l'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.;

Richiamata la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 30/12/2014 di approvazione del Piano di Governo del Territorio;

Vista la pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva e deposito degli atti costituenti il P.G.T. sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 18 del 29/04/2015;

Richiamata la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 29/03/2024 di approvazione definitiva della Prima Variante Parziale al Piano di Governo del Territorio del Comune di Ceto;

Vista la pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva della Prima Variante Parziale al PGT e deposito degli atti costituenti la suddetta variante sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 37 del 11/09/2024;

#### **CERTIFICA**

che gli immobili siti in Comune di Ceto, identificati catastalmente sulla base degli elementi presentati con la domanda e delle risultanze degli atti in possesso dell'ufficio, come alla distinta sottoindicata, hanno, la destinazione urbanistica stabilita per le zone omogenee a fianco indicata:

**Foglio 3 Mappale 1074**

##### **P.G.T.:**

**Aree di valore paesaggistico ambientale – “area interna al sito UNESCO n. 94 “Riserva Regionale delle Incisioni Rupestri di Ceto, Cimbergo e Paspardo – E3” in aree di interesse archeologico, in parte in fascia di rispetto elettrodotto.**

##### **Studio geologico a supporto del P.G.T. (art. 57, L.R. 12/2005):**

**Classe di fattibilità “4 – fattibilità con gravi limitazioni” – Sottoclasse “4s - aree con potenziali problematiche legate alla stabilità dei versanti - aree caratterizzate da un'elevata acclività”**

##### **Piano di zonizzazione acustica (L.R. 13/2001):**

**Classe “II – aree prevalentemente residenziali”**

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa consistenza dell'unità immobiliare con diversa distribuzione degli spazi interni. Errata rappresentazione delle aperture in facciata. Non sono stati rinvenuti provvedimenti edilizi che rappresentano il vano catastalmente denunciato come "soggiorno" e nemmeno planimetrie inerenti il deposito (cantina) al piano terra. L'altezza rilevata nella maggior parte dell'unità immobiliare è minore rispetto a quella indicata sugli elaborati grafici di progetto rinvenuti. L'immobile è sprovvisto del certificato di agibilità.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Provvedimento edilizio in sanatoria e ripristino stato legittimo. Nella determinazione del valore finale si è tenuto conto dei costi necessari per le opere di ripristino.

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali: €2.500,00
- Oneri comunali: (sanzione quantificabile solo in fase di richiesta/rilascio di provvedimento edilizio in sanatoria - sanzione minima prevista dalla norma: €1.000,00)

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Errata rappresentazione grafica della zona ingresso e della sua consistenza.. Modifiche interne e delle aperture finestrate. Sul fronte ovest non è rappresentato il balcone presente in corrispondenza della camera. Le altezze rilevate in loco sono diverse da quelle indicate in planimetria. Errata indicazione del numero civico in visura.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale con sistema informatizzato DOC.FA.

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali: €800,00
- Oneri catastali: €140,00

Questa situazione è riferita solamente a Ceto, Fg. 4 Mapp. 31 subb. 3 - 4

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN CETO VIA PREDOLINO 5, FRAZIONE NADRO-CETO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**APPARTAMENTO** a CETO Via Predolino 5, frazione Nadro-Ceto, della superficie commerciale di **79,38** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 2.75-2.35

m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 4 particella 31 sub. 4** (catasto fabbricati), sezione urbana NCT, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 155,71 Euro, indirizzo catastale: Via Predolino n. 103, piano: Primo,
- intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: a nord: Via Predolino ad est: altra u.i.u. a sud: altra u.i.u. ad ovest: Via Predolino

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

spazi verde

nella media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento posto al piano rialzato (primo fuori terra) composto catastalmente da: cucina, soggiorno, due camere da letto, servizio igienico oltre a disimpegno e balconi.

Il vano denunciato catastalmente soggiorno è privo di aperture finestrate e pertanto non può considerarsi un vano abitabile.

Posto nella frazione Nadro-Ceto ha accesso dalla via Predolino.

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

#### CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento (mq. circa)	63,00	x	100 %	=	63,00
Balcone (mq. circa)	4,00	x	30 %	=	1,20
Balcone (mq. circa)	0,60	x	30 %	=	0,18

Vano accessorio (catastalmente soggiorno) mq. circa	30,00	x	50 %	=	15,00
<b>Totale:</b>	<b>97,60</b>				<b>79,38</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 79,38 x 450,00 = **35.721,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 35.721,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 17.860,50**

BENI IN CETO VIA PREDOLINO 5, FRAZIONE NADRO-CETO

## CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

**CANTINA** a CETO Via Predolino 5, frazione Nadro-Ceto, della superficie commerciale di **5,75** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 1.30/3.20 m. circa.

### Identificazione catastale:

- **foglio 4 particella 31 sub. 3** (catasto fabbricati), sezione urbana NCT, categoria C/2, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 14,05 Euro, indirizzo catastale: Via Predolino n. 103, piano: Terra,
- intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: a nord: Via Predolino ad est: altra u.i.u. a sud: enti comuni ad ovest: Via Predolino

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

### SERVIZI

spazi verde

nella media 

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locale deposito posto al piano terra composto da un unico vano.

Posto nella frazione Nadro-Ceto ha accesso dalla via Predolino.

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

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina (mq. circa)	23,00	x	25 %	=	5,75
<b>Totale:</b>	<b>23,00</b>				<b>5,75</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5,75 x 450,00 = **2.587,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.587,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 646,88**

BENI IN CETO VIA PREDOLINO 5, FRAZIONE NADRO-CETO

**TERRENO**

DI CUI AL PUNTO C

**TERRENO** a CETO Via Predolino 5, frazione Nadro-Ceto, della superficie commerciale di **5.809,00** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )Identificazione catastale:

- **foglio 3 particella 1074** (catasto terreni), qualita/classe Pasc Cespug U, superficie 5809,

- reddito agrario 1,50 €, reddito dominicale 3,00 €, piano: Terra,
- intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
  - Coerenze: a nord: Mapp. 1069 ad est: Mapp. 1069 a sud: Mapp. 4826, Mapp. 760 ad ovest: Mapp. 4824

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

spazi verde

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno adibito a bosco.

**Non è stato possibile localizzare la particella a causa della fitta vegetazione boschiva**

Nessuna indagine del sottosuolo è stata eseguita dal sottoscritto e nessun rilievo è stato eseguito in relazione alla superficie del lotto ed ai confini di proprietà.

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
Terreno (superficie catastale)	5.809,00	x	100 %	=	5.809,00
<b>Totale:</b>	<b>5.809,00</b>				<b>5.809,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.500,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brescia, conservatoria dei registri immobiliari di Brescia - Servizio di pubblicità immobiliare di Breno, ufficio tecnico di Ceto, agenzie della zona, osservatori del mercato immobiliare Brescia, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	79,38	0,00	35.721,00	17.860,50
B	cantina	5,75	0,00	2.587,50	646,88
C	TERRENO	5.809,00	0,00	10.000,00	2.500,00
				<b>48.308,50 €</b>	<b>21.007,38 €</b>

<i>Giudizio di comoda divisibilità della quota: <u>L'immobile non è comodamente divisibile</u></i>	<b>VALORE DI VENDITA</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 4.440,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 16.567,38</b>
<b>GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Arrotondamento del valore finale:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 16.567,38</b>

data 11/05/2026

il tecnico incaricato  
Geom. Maurizio CERANA