



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

PROCEDURE CONCORSUALI

56/2025

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA GIULIA CALIARI

CUSTODE:

DOTT.SSA SILVIA GUELPA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/02/2026

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Rosanna Rizzetto

CF:RZZRNN60H46L085I

con studio in SEREGNO (MB) Via Cristoforo Colombo, 24

telefono: 0362224148

email: studiorizzetto@gmail.com

PEC: rosanna.rizzetto@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - PROCEDURE CONCORSUALI LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE 56/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a SARONNO Via Cavaliere Felice Carcano 7, della superficie commerciale di **133,50** mq per la quota di 4/27 del diritto di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) - diritto di abitazione per l'intero a favore di *** DATO OSCURATO ***

Appartamento al terzo piano composto da: ingresso, cucina, soggiorno con balcone, due bagni, due camere e relativa cantina al piano interrato.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 263 sub. 29 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 610,71 Euro, indirizzo catastale: Via Cavaliere Felice Carcano n.7, piano: 3-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: appartamento: passaggio comune e vano scala e ascensori comuni, altra unità immobiliare, prospetto su cortile comune, altra unità immobiliare; cantina: corridoio comune, altra unità immobiliare, terrapieno, altra unità immobiliare

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà degli spazi ed enti comuni ai sensi di Legge e del Regolamento Condominiale.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	133,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.216,67
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.216,67
Data di conclusione della relazione:	07/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Occupato dal signor SUZZI RENATO in qualità di comproprietario e titolare del diritto di abitazione per l'intero

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 16/04/2025 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 56/2025 di repertorio, trascritta il 05/06/2025 a Milano 2 ai nn. 78797/54344, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dati rilevati dal Certificato Notarile redatto dal Notaio dott. Francesco Ioli di Vedano al Lambro in data 02.12.2025

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di accettazione eredità con beneficio d'inventario (dal 29/10/2024), con atto stipulato il 21/01/2025 a firma di Notaio Eleonora di Renzo ai nn. 3158/2462 di repertorio, registrato il 31/01/2025 a Varese ai nn. 2731/1T, trascritto il 31/01/2025 a Milano 2 ai nn. 12312/8460.

SUCCESSIONE EX LEGE di SUZZI RICCARDO GAETANO del 29.10.2024 registrata a Varese il 19.11.2024 vol.88888 n.488302 - trascritta a Milano 2 il 26.11.2024 n.111686.5/2024 OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA E' LA QUOTA DI 4/27 DEL DIRITTO DI PROPRIETA'

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/3, in forza di denuncia di successione (dal 29/04/1996 fino al 20/10/2017), con atto stipulato il 29/04/1996 a firma di denuncia di successione di Tognoni Maria, registrato il 08/10/1996 a Saronno ai nn. 436, trascritto il 22/04/1999 a Milano 2 ai nn. 37067/25954

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 11/03/1997 fino al 20/10/2017), con atto stipulato il 11/03/1997 a firma di Notaio Elena Pala ai nn. 24228 di repertorio, trascritto il 21/03/1997 a Milano 2 ai nn. 20545/15391

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/27, in forza di denuncia di successione (dal 20/10/2017 fino al 29/10/2024), con atto stipulato il 20/10/2017 a firma di Denuncia di Successione di Pagani Angela, registrato il 04/07/2018 a Saronno ai nn. 46550 vol.88888, trascritto il 04/07/2018 a Milano 2 ai nn. 88388/58364.

Successiva Dichiarazione di rettifica registrata a Saronno in data 10.04.2019 al n.74828 vol.88888 - trascritta a Milano 2 in data 15.04.2019 ai nn.47892/31387 - accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 2 il 23.02.2021 ai nn.23657/15777

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La situazione edilizia è stata relazionata in funzione delle pratiche edilizie effettivamente messe a disposizione, in fase di accesso agli atti, dall'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Saronno, declinando qualsiasi responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali altre pratiche edilizie non visionate.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **26/1963**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione edificio abitazione, presentata il 22/01/1963 con il n. 149 di protocollo, rilasciata il 21/02/1963, agibilità del 26/04/1965

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 SARONNO VIA CAVALIERE FELICE CARCANO 7

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SARONNO Via Cavaliere Felice Carcano 7, della superficie commerciale di **133,50** mq per la quota di 4/27 del diritto di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) - diritto di abitazione per l'intero a favore di *** DATO OSCURATO ***

Appartamento al terzo piano composto da: ingresso, cucina, soggiorno con balcone, due bagni, due camere e relativa cantina al piano interrato.

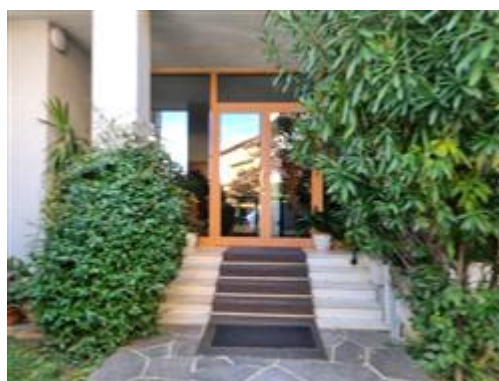
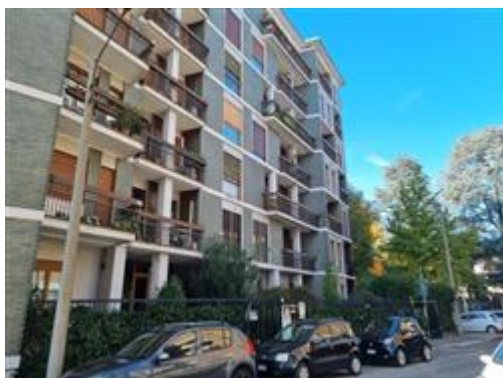
Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 263 sub. 29 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 610,71 Euro, indirizzo catastale: Via Cavaliere Felice Carcano n.7, piano: 3-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: appartamento: passaggio comune e vano scala e ascensori comuni, altra unità immobiliare, prospetto su cortile comune, altra unità immobiliare; cantina: corridoio comune, altra unità immobiliare, terrapieno, altra unità immobiliare

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà degli spazi ed enti comuni ai sensi di Legge e del Regolamento Condominiale.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

- infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in legno con doppio vetro
- protezioni infissi esterni:* tapparelle realizzate in plastica



pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica, marmo, parquet



Degli Impianti:

termico: centralizzato i diffusori sono in caloriferi con valvole termostatiche

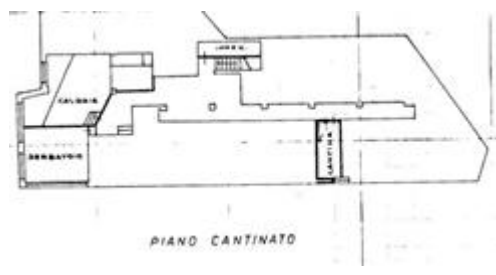
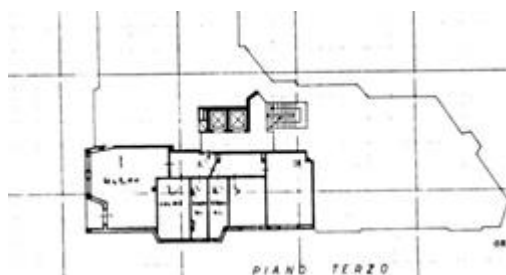


CONSISTENZA:

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	130,00	x	100 %	=	130,00
balcone	2,00	x	50 %	=	1,00
cantina	10,00	x	25 %	=	2,50
Totale:	142,00				133,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/01/2026

Fonte di informazione: Immobiliare.it - Procace.it Studio Saronnese sas

Descrizione: Appartamento plurilocale in complesso signorile con portineria

Indirizzo: Via Carcano

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 250.000,00 pari a 1.666,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 225.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/01/2026

Fonte di informazione: Immobiliare.it - Ceriani Roberta Immobiliare Saronno

Descrizione: In centro storico con affaccio sulla chiedo appartamento ristrutturato

Indirizzo: Piazza Luigi Cadorna

Superfici principali e secondarie: 126
 Superfici accessorie: 10
 Prezzo richiesto: 250.000,00 pari a 1.838,24 Euro/mq
 Sconto trattativa: 10 %
 Prezzo: 225.000,00 pari a 1.654,41 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 12/01/2026
 Fonte di informazione: Immobiliare.it - Remax Punto Casa Garbagnate Milanese
 Descrizione: In elegante condominio con portineria appartamento al piano quinto
 Indirizzo: Via Cav.Felice Carcano n.13
 Superfici principali e secondarie: 135
 Superfici accessorie: 15
 Prezzo richiesto: 270.000,00 pari a 1.800,00 Euro/mq
 Sconto trattativa: 10 %
 Prezzo: 243.000,00 pari a 1.620,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate (12/01/2026)
 Valore minimo: 1.600,00
 Valore massimo: 2.100,00
 Note: Valore medio euro 1850 Abitazioni civili in stato conservativo normale
 Borsino Immobiliare (12/01/2026)
 Valore minimo: 1.418,00
 Valore massimo: 1.915,00
 Note: valore medio euro 1666

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 133,50 x 1.500,00 = **200.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 200.250,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 25.216,67**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale l'immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS).

Si è utilizzato il metodo comparativo con stima del valore dell'immobile, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Sopralluogo 28.10.2025

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Saronno, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, ed inoltre: siti web del settore immobiliare

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	133,50	0,00	200.250,00	25.216,67
				200.250,00 €	25.216,67 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è divisibile.

OSSERVAZIONI E PRECISAZIONI

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 o intervenuti dopo la data di accesso; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta; di non conformità edilizie/urbanistiche, non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica dello stato di fatto del bene oggetto della presente perizia.

Le porzioni immobiliari vengono vendute ed accettate a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

Si precisa che in sede di trasferimento del bene, l'assegnatario dovrà verificare e aggiornare con l'Amministratore del Condominio, le spese condominiali ordinarie e le spese condominiali eventualmente insolute in relazione al bilancio consuntivo approvato dal Condominio.

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:

€. 25.216,67

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:	€. 25.216,67

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - PROCEDURE CONCORSUALI LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE 56/2025

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a SARONNO Vicolo Santa Marta 19, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 2/27 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Locale box al piano terra

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 249 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 5, consistenza 23 mq, rendita 65,33 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Santa Marta n.19, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Vicolo Santa Marta, altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare

segue e compete la proporzionale quota degli spazi ed enti comuni come per Legge ed atti di provenienza.

B **rustico** a SARONNO Vicolo Santa Marta 19, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 2/27 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Locale deposito al piano terra

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 249 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/2, classe 6, consistenza 14 mq, rendita 30,37 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Santa Marta n.19, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Vicolo Santa Marta, altra unità immobiliare, cortile comune, andito carraio comune
segue e compete la proporzionale quota degli spazi ed enti comuni come per Legge ed atti di provenienza.

C rustico a SARONNO Vicolo Santa Marta 19, della superficie commerciale di **105,20** mq per la quota di 2/27 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al primo piano al rustico in fase di ristrutturazione senza alcun impianto nè finiture

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 249 sub. 14 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 177,66 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Santa Marta n.19, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Vicolo Santa Marta, altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare

segue e compete la proporzionale quota degli spazi ed enti comuni come per Legge ed atti di provenienza.

D rustico a SARONNO Vicolo Santa Marta 19, della superficie commerciale di **71,00** mq per la quota di 2/27 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al secondo piano al rustico in fase di ristrutturazione senza alcun impianto nè finiture

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 249 sub. 17 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 177,66 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Santa Marta n.19, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Vicolo Santa Marta, altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare

segue e compete la proporzionale quota degli spazi ed enti comuni come per Legge ed atti di provenienza.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	217,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.566,67
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.566,67
Data di conclusione della relazione:	07/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dati rilevati dal Certificato Notarile redatto dal Notaio dott. Francesco Ioli di Vedano al Lambro in data 02.12.2025

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 16/04/2025 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 56/2025 di repertorio, trascritta il 05/06/2025 a Milano 2 ai nn. 78797/54344, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 18/54, in forza di atto di accettazione eredità con beneficio d'inventario (dal 29/10/2024), con atto stipulato il 21/01/2025 a firma di Notaio Eleonora di Renzo ai nn. 3158/2462 di repertorio, registrato il 31/01/2025 a Varese ai nn. 2731/1T, trascritto il 31/01/2025 a Milano 2 ai nn. 12312/8460.

SUCCESSIONE EX LEGE di SUZZI RICCARDO GAETANO del 29.10.2024 registrata a Varese il 19.11.2024 vol.88888 n.488302 - trascritta a Milano 2 il 26.11.2024 n.111686.5/2024 OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA E' LA QUOTA DI 2/27 DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/16, in forza di denuncia di successione (dal 19/11/1952 fino al 20/10/2017), con atto stipulato il 19/11/1952 a firma di successione di Pagani Riccardo.

Accettazione tacita trascritta a Milano 3 in data 24.10.1959 ai nn.46574/37003, a cui seguirono atto di divisione del Notaio Camillo Sessa in data 30.09.1959 rep.n.26704/9541, registrato a Milano - atti pubblici - in data 16.10.1959 al n.12197 vol.1267 e trascritto a Milano 3 in data 24.10.1959 ai nn.46575/37004, in forza del quale la signora Pagani Angela adotto' in via esclusiva la quota di 3/12 e atto di identificazione catastale del Notaio Alessio Michele Chiambretti di Saronno in data 9.05.1988 rep.n.85867, debitamente registrato e trascritto a Milano 2 in data 27.05.1988 ai nn.42093/30498

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/12, in forza di atto di donazione (dal 12/09/1979 fino al 20/10/2017), con atto stipulato il 12/09/1979 a firma di Notaio Alessio Michele Chiambretti ai nn. 8860/1138 di repertorio, trascritto il 06/10/1979 a Milano 2 ai nn. 49861/40785.

Dalla sorella PAGANI VALENTINA n. a Saronno il 21.05.1941 - alla quale la quota di 1/4 pervenne in forza della sopra citata successione legittima del padre Pagani Riccardo e in forza dei sopra citati atti di divisione del notaio Camillo Sessa in data 30.09.1959 rep.n.26704/9541 e di identificazione catastale del notaio Alessio Michele Chiambretti in data 09.05.1988 rep.n.85867

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/27, in forza di denuncia di successione (dal 20/10/2017 fino al 29/10/2024), con atto stipulato il 20/10/2017 a firma di Denuncia di Successione di Pagani Angela, registrato il 04/07/2018 a Saronno ai nn. 46550 vol.88888, trascritto il 04/07/2018 a Milano 2 ai nn. 88388/58364.

Successiva Dichiarazione di rettifica registrata a Saronno in data 10.04.2019 al n.74828 vol.88888 - trascritta a Milano 2 in data 15.04.2019 ai nn.47892/31387 - accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 2 il 23.02.2021 ai nn.23657/15777

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La situazione edilizia è stata relazionata in funzione delle pratiche edilizie effettivamente messe a disposizione, in fase di accesso agli atti, dall'archivio dell'Ufficio Tecnico di Saronno, declinando qualsiasi responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche edilizie non visionate.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 00.

Il fabbricato è di remota costruzione, non sono state reperite pratiche edilizie

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 SARONNO VICOLO SANTA MARTA 19

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a SARONNO Vicolo Santa Marta 19, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 2/27 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Locale box al piano terra

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 249 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 5, consistenza 23 mq, rendita 65,33 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Santa Marta n.19, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Vicolo Santa Marta, altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare

segue e compete la proporzionale quota degli spazi ed enti comuni come per Legge ed atti di provenienza.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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	24,00	x	100 %	=	24,00
Totale:	24,00				24,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/01/2026

Fonte di informazione: Immobiliare.it - Studio Ombretta Figini srl

Descrizione: Ampio box al piano interrato

Indirizzo: Vicolo del Caldo

Superfici principali e secondarie: 27

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 27.500,00 pari a 1.018,52 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 24.750,00 pari a 916,67 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate (19/01/2026)

Valore minimo: 930,00

Valore massimo: 1.250,00

Note: Valore medio €/mq 1090

Borsino Immobiliare (19/01/2026)

Valore minimo: 868,00

Valore massimo: 1.171,00

Note: Valore medio €/mq 1020

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 24,00 x 900,00 = **21.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 21.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.600,00**

BENI IN SARONNO VICOLO SANTA MARTA 19

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO B

rustico a SARONNO Vicolo Santa Marta 19, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 2/27 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Locale deposito al piano terra

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 249 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/2, classe 6, consistenza 14 mq, rendita 30,37 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Santa Marta n.19, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Vicolo Santa Marta, altra unità immobiliare, cortile comune, andito carraio comune segue e compete la proporzionale quota degli spazi ed enti comuni come per Legge ed atti di provenienza.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi

sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
magazzino	17,00	x	100 %	=	17,00
Totale:	17,00				17,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate (19/01/2026)

Valore minimo: 380,00

Valore massimo: 550,00

Note: Valore medio €/mq 465

Borsino Immobiliare (19/01/2026)

Valore minimo: 197,00

Valore massimo: 381,00

Note: Valore medio €/mq 289

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 17,00 x 350,00 = **5.950,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.950,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 440,74**

BENI IN SARONNO VICOLO SANTA MARTA 19

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO C

rustico a SARONNO Vicolo Santa Marta 19, della superficie commerciale di **105,20** mq per la quota di 2/27 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al primo piano al rustico in fase di ristrutturazione senza alcun impianto nè finiture

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 249 sub. 14 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 177,66 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Santa Marta n.19, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Vicolo Santa Marta, altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare

segue e compete la proporzionale quota degli spazi ed enti comuni come per Legge ed atti di provenienza.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



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
abitazione	101,00	x	100 %	=	101,00
balcone	14,00	x	30 %	=	4,20
Totale:	115,00				105,20



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/01/2026

Fonte di informazione: Immobiliare.it - Unioncasa Lomazzo

Descrizione: Rustico in vendita

Indirizzo: Via Padre Luigi Monti

Superfici principali e secondarie: 66

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 59.000,00 pari a 893,94 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 53.100,00 pari a 804,55 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - abitazioni (19/01/2026)

Valore minimo: 760,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: Valore medio €/mq 930

Borsino Immobiliare - abitazioni (19/01/2026)

Valore minimo: 853,00

Valore massimo: 1.027,00

Note: Valore medio €/mq 940

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 105,20 x 500,00 = **52.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 52.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.896,30**

BENI IN SARONNO VICOLO SANTA MARTA 19

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO D

rustico a SARONNO Vicolo Santa Marta 19, della superficie commerciale di **71,00** mq per la quota di 2/27 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Appartamento al secondo piano al rustico in fase di ristrutturazione senza alcun impianto nè finiture

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 249 sub. 17 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 177,66 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Santa Marta n.19, piano: 1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: Vicolo Santa Marta, altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare

segue e compete la proporzionale quota degli spazi ed enti comuni come per Legge ed atti di provenienza.



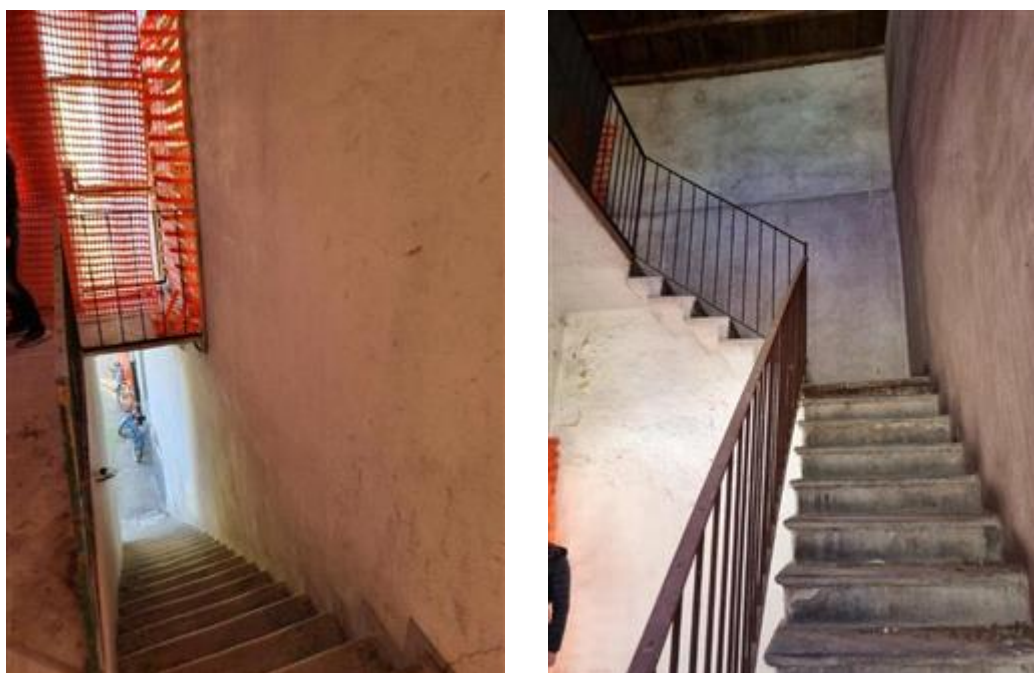
DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





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
abitazione	68,00	x	100 %	=	68,00
balcone	10,00	x	30 %	=	3,00
Totale:	78,00				71,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/01/2026

Fonte di informazione: Immobiliare.it - Unioncasa Lomazzo

Descrizione: Rustico in vendita

Indirizzo: Via Padre Luigi Monti

Superfici principali e secondarie: 66

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 59.000,00 pari a 893,94 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 53.100,00 pari a 804,55 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - abitazioni (19/01/2026)

Valore minimo: 760,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: Valore medio €/mq 930

Borsino Immobiliare - abitazioni (19/01/2026)

Valore minimo: 853,00

Valore massimo: 1.027,00

Note: Valore medio €/mq 940

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 71,00 x 500,00 = **35.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 35.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.629,63**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale l'immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS).

Si è utilizzato il metodo comparativo con stima del valore dell'immobile, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Sopralluogo 28.10.2025

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Saronno, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, ed inoltre: siti web del settore immobiliare

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	24,00	0,00	21.600,00	1.600,00
B	rustico	17,00	0,00	5.950,00	440,74
C	rustico	105,20	0,00	52.600,00	3.896,30
D	rustico	71,00	0,00	35.500,00	2.629,63
				115.650,00 €	8.566,67 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

OSSERVAZIONI E PRECISAZIONI

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 o intervenuti dopo la data di accesso; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta; di non conformità edilizie/urbanistiche, non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica dello stato di fatto del bene oggetto della presente perizia.

Le porzioni immobiliari vengono vendute ed accettate a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

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:

€ 8.566,67

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:	€. 8.566,67

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - PROCEDURE CONCURSUALI LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE 56/2025

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **area urbana - cortilizia** a SARONNO Vicolo Santa Marta 19, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di 8/216 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Area destinata a cortile al piano terra di mq.28, pertinenziale ai beni di cui al mappale 249

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 248 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria F/1, consistenza 28 mq, indirizzo catastale: Vicolo Santa Marta,19, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: passaggio comune sub.503, cortile comune sub.502, altre unità immobiliari al mapp.248, altre unità immobiliari al mapp.249

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	28,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 103,70
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 103,70
Data di conclusione della relazione:	07/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dati rilevati dal Certificato Notarile redatto dal Notaio dott. Francesco Ioli di Vedano al Lambro in data 02.12.2025

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 16/04/2025 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 56/2025 di repertorio, trascritta il 05/06/2025 a Milano 2 ai nn. 78797/54344, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 18/108, in forza di atto di accettazione eredità con beneficio d'inventario (dal 29/10/2024), con atto stipulato il 21/01/2025 a firma di Notaio Eleonora di Renzo ai nn. 3158/2462 di repertorio, registrato il 31/01/2025 a Varese ai nn. 2731/1T, trascritto il 31/01/2025 a Milano 2 ai nn. 12312/8460.

SUCCESSIONE EX LEGE di SUZZI RICCARDO GAETANO del 29.10.2024 registrata a Varese il 19.11.2024 vol.88888 n.488302 - trascritta a Milano 2 il 26.11.2024 n.111686.5/2024 OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA E' LA QUOTA DI 8/216 DEL DIRITTO DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA'

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/24, in forza di sentenza (dal 23/09/2008 fino al 20/10/2017), con atto stipulato il 23/09/2008 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 207/2008 di

repertorio, trascritto il 21/07/2020 a Milano 2 ai nn. 78188/48989.

Procedimento RG.n.6151/2006 promosso dalla società Secoter srl sede Saronno contro le signore Pagani Amelia, Pagani Angela, Pagani Fausta, Caccia Chiara e Caccia Paola, a seguito della quale quanto in oggetto è stato attribuito in comune solo alle suddette signore. La suddetta sentenza n.207/2008 "hanno fatto seguito la sentenza della Corte di appello di Milano Sez. II civile n.2549/11 del 3.05.2011, pubblicata il 19.09.2011 e la sentenza della Corte di cassazione n.10288/17 del 24.01.2017 pubblicata il 26.04.2017.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 8/216, in forza di denuncia di successione (dal 20/10/2017 fino al 29/10/2024), con atto stipulato il 20/10/2017 a firma di Denuncia di Successione di Pagani Angela, registrato il 04/07/2018 a Saronno ai nn. 46550 vol.88888, trascritto il 04/07/2018 a Milano 2 ai nn. 88388/58364.

Successiva Dichiarazione di rettifica registrata a Saronno in data 10.04.2019 al n.74828 vol.88888 - trascritta a Milano 2 in data 15.04.2019 ai nn.47892/31387 - accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 2 il 23.02.2021 ai nn.23657/15777

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Nuclei di antica formazione - art.22-27 NdP PdR

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 SARONNO VICOLO SANTA MARTA 19

AREA URBANA - CORTILIZIA

DI CUI AL PUNTO A

area urbana - cortilizia a SARONNO Vicolo Santa Marta 19, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di 8/216 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Area destinata a cortile al piano terra di mq.28, pertinenziale ai beni di cui al mappale 249

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 248 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria F/1, consistenza 28 mq, indirizzo catastale: Vicolo Santa Marta,19, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: passaggio comune sub.503, cortile comune sub.502, altre unità immobiliari al mapp.248, altre unità immobiliari al mapp.249



ingresso al cortile comune

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



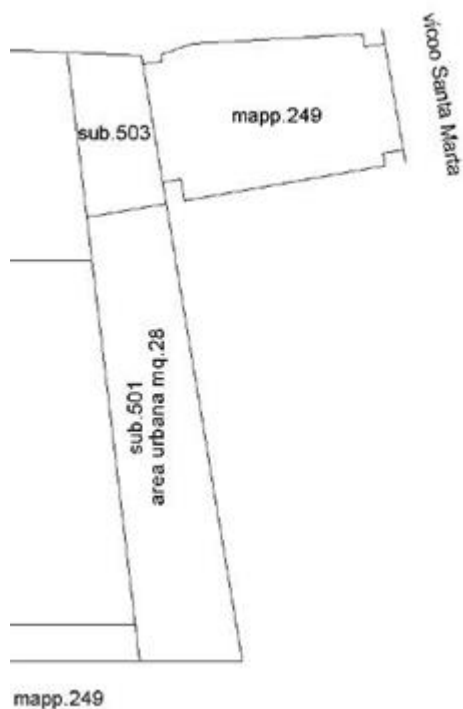
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
area cortile	28,00	x	100 %	=	28,00
Totale:	28,00				28,00



AREA URBANA piano terra



Estratto PGT

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 28,00 x 100,00 = **2.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 103,70**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale l'immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS).

Si è utilizzato il metodo comparativo con stima del valore dell'immobile, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Sopralluogo 28.10.2025

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, ed inoltre: siti web del settore immobiliare

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	area urbana - cortilizia	28,00	0,00	2.800,00	103,70
				2.800,00 €	103,70 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

OSSERVAZIONI E PRECISAZIONI

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 o intervenuti dopo la data di accesso; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta; di non conformità edilizie/urbanistiche, non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica dello stato di fatto del bene oggetto della presente perizia.

Le porzioni immobiliari vengono vendute ed accettate a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

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: **€. 103,70**

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:	€. 103,70

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - PROCEDURE CONCORSUALI LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE 56/2025

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SARONNO Vicolo Santa Marta 23, della superficie commerciale di **112,15** mq per la quota di 2/27 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al primo piano composto da: ingresso, cucina con balcone, soggiorno, corridoio, bagno, due camere con balcone, cantina al piano interrato e box al piano terra.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 254 sub. 505 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Santa Marta n.23, piano: 1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: appartamento: cortile comune, mappale 258, vano scala comune, mappale 253, mappale 247; cantina: corridoio comune, terrapieno, altra unità immobiliare segue e compete la proporzionale quota di comproprietà degli spazi ed enti comuni ai sensi di Legge.

A.1 **box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 254 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 8, consistenza 30 mq, rendita 136,34 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Santa Marta n.23, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: cortile comune, altra unità immobiliare, mappale 253, mappale 247

B appartamento a SARONNO Vicolo Santa Marta 23, della superficie commerciale di **88,15** mq per la quota di 2/27 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al secondo piano sottotetto composto da: cucina con terrazzo, corridoio, bagno, camera con balcone, soggiorno con balcone, cantina al piano interrato e box al piano terra.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 254 sub. 506 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Santa Marta n.23, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: appartamento: cortile comune, mappale 258, vano scala comune, mappale 253, mappale 247; cantina: corridoio comune, terrapieno, altra unità immobiliare

segue e compete la proporzionale quota di comproprietà degli spazi ed enti comuni ai sensi di Legge. L'appartamento è legato da vincolo di pertinenzialità ai sensi dell'art.9 L.122/1989 all'autorimessa di cui al sub.504 in forza di atto del notaio Elena Pala in data 25.02.2008 rep.n.131132/5498 trascritto a Milano 2 in data 26.02.2008 ai nn.25662/13889. L'autorimessa non può essere ceduta separatamente dall'unità immobiliare a cui è legata, pena la nullità dell'atto.

B.1 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 254 sub. 503 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 8, consistenza 28 mq, rendita 127,25 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Santa Marta n.23, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: cortile comune, altra unità immobiliare, mappale 253, altra unità immobiliare

C box singolo a SARONNO Vicolo Santa Marta 23, della superficie commerciale di **31,00** mq per la quota di 2/27 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box al piano terra.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 254 sub. 504 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 8, consistenza 29 mq, rendita 131,80 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Santa Marta n.23, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: cortile comune, ingresso e vano scala comuni, mappale 253, altra unità immobiliare segue e compete la proporzionale quota di comproprietà degli spazi ed enti comuni ai sensi di Legge. Autorimessa legata da vincolo di pertinenzialità ai sensi dell'art.9 L.122/1989 all'appartamento di cui al sub.506 - i forza dell'atto del notaio Elena Pala in data 25.02.2008 rep.n.131132/5498 trascritto a Milano 2 il 26.02.2008 ai nn.25662/13889 - L'autorimessa non può essere ceduta separatamente dall'unità immobiliare a cui è legata, pena la nullità dell'atto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

231,30 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	37,20 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.930,07
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.930,07
Data di conclusione della relazione:	07/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale).

CORPO A - Appartamento P.1 - foglio 11 particella 254 sub.505 e box - P.T foglio 11 particella 254 sub.502 - Contratto di Locazione dal 01.11.2021 al 31.10.2025 rinnovato per 4 anni - importo dichiarato euro 7800,00 annuo - Locato a GENTILE SALVATORE - Si precisa che il box utilizzato da Salvatore Gentile è il sub.504 anzichè il sub.502 indicato nel contratto di locazione, così come la cantina risulta occupata la cantina indicata nel sub.506.

CORPO B - Appartamento P.2 - foglio 11 particella 254 sub.506 e box - P.T foglio 11 particella 254 sub.503 - Contratto di Locazione dal 01.02.2023 al 31.01.2027 - importo dichiarato euro 7200,00 annuo - Locato a PARRELLO TOMMASO e DE COL NOEMI - Si precisa che la cantina utilizzata da Parrello e De Col è la cantina indicata nel sub.505

CORPO C - Box P.T - foglio 11 particella 254 sub.504 - Contratto di Locazione dal 01.10.2023 al 30.09.2027 - importo dichiarato euro 1200,00 annuo - Locato a ASSOCIAZIONE IL SANDALO sede Saronno - Si precisa che il box utilizzato dall'Associazione Il Sandalo è il sub.502 anzichè il sub.504 indicato nel contratto di locazione. Si precisa altresì che l'autorimessa identificata con il sub.504 è legata con il vincolo di pertinenzialità all'appartamento identificato con il sub.506 in forza dell'atto notaio Elena Pala del 25.02.2008 rep.n.131132/5498 trascritto a Milano 2 il 26.02.2008 ai nn.25662/13889.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dati rilevati dal Certificato Notarile redatto dal Notaio dott. Francesco Ioli di Vedano al Lambro in data 02.12.2025

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 16/04/2025 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 56/2025 di repertorio, trascritta il 05/06/2025 a Milano 2 ai nn. 78797/54344, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 18/54, in forza di atto di accettazione eredità con beneficio d'inventario (dal 29/10/2024), con atto stipulato il 21/01/2025 a firma di Notaio Eleonora di Renzo ai nn. 3158/2462 di repertorio, registrato il 31/01/2025 a Varese ai nn. 2731/1T, trascritto il 31/01/2025 a Milano 2 ai nn. 12312/8460.

SUCCESSIONE EX LEGE di SUZZI RICCARDO GAETANO del 29.10.2024 registrata a Varese il 19.11.2024 vol.88888 n.488302 - trascritta a Milano 2 il 26.11.2024 n.111686.5/2024 OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA E' LA QUOTA DI 2/27 DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/36, in forza di denuncia di successione (dal 11/08/1977 fino al 20/10/2017), con atto stipulato il 11/08/1977 a firma di successione di Pagani Silvio, registrato il 05/05/1978 a Saronno ai nn. 14 vol.13, trascritto il 15/05/1978 a Milano 2 ai nn. 24552/21131.

Successive dichiarazioni integrative registrate a Saronno il 8.10.1996 e trascritte a Milano 2 in data 22.04.1999 ai nn.37044/25931 e in data 19.12.2014 ai nn.115258/78878, al quale il diritto di piena ed esclusiva proprietà su quanto in oggetto pervenne in forza dell'atto di divisione del Notaio Camillo Sessa in data 30.09.1959 rep.n.26704/9541

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/36, in forza di atto di donazione (dal 12/09/1979 fino al 20/10/2017), con atto stipulato il 12/09/1979 a firma di Notaio Alessio Michele Chiambretti ai nn. 8860/1138 di repertorio, trascritto il 06/10/1979 a Milano 2 ai nn. 49861/40785.

Alla sorella PAGANI VALENTINA n. a Saronno il 21.05.1941 - alla quale la quota di 1/12 pervenne in forza della sopra citata successione dello zio Pagani Silvio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/36, in forza di denuncia di successione (dal 22/12/1985 fino al 20/10/2017), con atto stipulato il 22/12/1985 a firma di successione di Pagani Giuseppina, registrato il 27/11/1986 a Saronno ai nn. 188 vol.1986, trascritto il 03/01/1987 a Milano 2 ai nn.

405/349.

Successive dichiarazioni integrative registrate a Saronno il 5.12.1988 al n.333 vol.88 e in data 05.03.2019 al n.12 vol.99990 e trascritte a Milano 2 rispettivamente in data 26.02.1990 ai nn.18150/13706 e in data 28.03.2019 ai nn.38853/25470, anche a seguito di rinuncia all'eredità da parte della di lei sorella Pagani Valentina, precisandosi che a Pagani Giuseppina la quota di 12/36 di sua spettanza pervenne in forza della citata successione del fratello Pagani Silvio.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 6/36, in forza di atto di divisione (dal 13/12/2002 fino al 20/10/2017), con atto stipulato il 13/12/2002 a firma di Notaio Elena Pala ai nn. 87261/3035 di repertorio, trascritto il 23/12/2002 a Milano 2 ai nn. 164366/95638.

Da Caccia Chiara n.a Como il 23.12.1948 e Caccia Paola n.Como il 8.05.1954 per la quota di 3/36 ciascuna, alle quali le quote di loro spettanza pervennero in forza di successione legittima della madre Pagani Battistina deceduta il 17.09.1993, alla quale a sua volta, la quota di 12/36 pervenne in forza della citata successione del fratello Pagani Silvio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/27, in forza di denuncia di successione (dal 20/10/2017 fino al 29/10/2024), con atto stipulato il 20/10/2017 a firma di Denuncia di Successione di Pagani Angela, registrato il 04/07/2018 a Saronno ai nn. 46550 vol.88888, trascritto il 04/07/2018 a Milano 2 ai nn. 88388/58364.

Successiva Dichiarazione di rettifica registrata a Saronno in data 10.04.2019 al n.74828 vol.88888 - trascritta a Milano 2 in data 15.04.2019 ai nn.47892/31387 - accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 2 il 23.02.2021 ai nn.23657/15777

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La situazione edilizia è stata relazionata in funzione delle pratiche edilizie effettivamente messe a disposizione, in fase di accesso agli atti, dall'archivio dell'Ufficio Tecnico di Saronno, declinando qualsiasi responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche edilizie non visionate.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione per esecuzione Lavori Edili **N. 82/1960**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuovo fabbricato con magazzino e locali di abitazione, presentata il 27/04/1960, rilasciata il 14/05/1960, agibilità del 04/09/1962

Permesso di Costruire **N. 62/05** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recupero ai fini abitativi al piano secondo, variazioni interne al piano terreno con formazione box e chiusura apertura al piano primo, presentata il 23/02/2006 con il n. 7986 di protocollo, rilasciata il 23/08/2006 con il n. 34589 di protocollo.

Variante n.13/07 del 19.01.2007 Comunicazione di fine lavori e certificato finale di collaudo del 05.09.2007 Richiesta di agibilità (ai sensi degli artt.24 e 25 del DPR n.380/2001 e successive modifiche) presentata il 15.11.2007 prot.n.0046012, integrazioni del 26.02.2008, parere positivo dell'Ufficio Tecnico in data 07.03.2008

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 SARONNO VICOLO SANTA MARTA 23

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SARONNO Vicolo Santa Marta 23, della superficie commerciale di **112,15** mq per la quota di 2/27 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al primo piano composto da: ingresso, cucina con balcone, soggiorno, corridoio, bagno, due camere con balcone, cantina al piano interrato e box al piano terra.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 254 sub. 505 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Santa Marta n.23, piano: 1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: appartamento: cortile comune, mappale 258, vano scala comune, mappale 253, mappale 247; cantina: corridoio comune, terrapieno, altra unità immobiliare segue e compete la proporzionale quota di comproprietà degli spazi ed enti comuni ai sensi di Legge.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in plastica

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica, marmo e parquet

Degli Impianti:

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in caloriferi



CONSISTENZA:

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

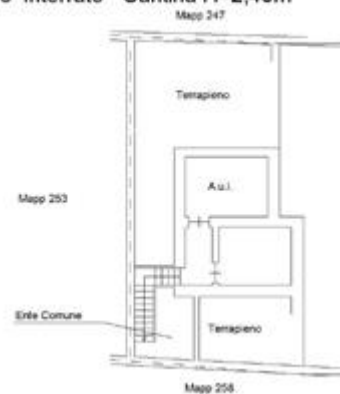
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	105,00	x	100 %	=	105,00
balconi	13,00	x	30 %	=	3,90
cantina	13,00	x	25 %	=	3,25
Totale:	131,00				112,15

Piano Primo - Abitazione H=3,00m



Piano Interrato - Cantina H=2,40m



ACCESSORI:

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 254 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 8, consistenza 30 mq, rendita 136,34 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Santa Marta n.23, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: cortile comune, altra unità immobiliare, mappale 253, mappale 247

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	32,00	x	60 %	=	19,20
Totale:	32,00				19,20



Piano Terreno - Autorimessa H=3.70m



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/01/2026

Fonte di informazione: Immobiliare.it - Studio Immobiliare Carinelli

Descrizione: Appartamento nella zona pedonale - Anno costruzione 1950

Indirizzo: Via G.Garibaldi

Superfici principali e secondarie: 104

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 165.000,00 pari a 1.586,54 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 148.500,00 pari a 1.427,88 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/01/2026

Fonte di informazione: Immobiliare.it - Francesco Scioli Associati

Descrizione: Appartamento in corte nella zona pedonale

Indirizzo: Via San Giacomo

Superfici principali e secondarie: 118

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 185.000,00 pari a 1.567,80 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 166.500,00 pari a 1.411,02 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/01/2026

Fonte di informazione: Immobiliare.it - Linea 4 Immobiliare

Descrizione: Appartamento nel cuore di Saronno, piano secondo

Indirizzo: Via Roma

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 157.000,00 pari a 1.427,27 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 141.300,00 pari a 1.284,55 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate (12/01/2026)

Valore minimo: 760,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: Valore medio euro 930 Abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale Box valore minimo euro 930 - valore massimo euro 1250

Borsino Immobiliare (12/01/2026)

Valore minimo: 1.184,00

Valore massimo: 1.597,00

Note: valore medio euro 1390 Box valore minimo euro 868 - valore massimo euro 1171 - valore medio euro 1020

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	112,15	x	1.250,00	=	140.187,50
Valore superficie accessori:	19,20	x	1.250,00	=	24.000,00
					164.187,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 164.187,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.162,04**

BENI IN SARONNO VICOLO SANTA MARTA 23

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a SARONNO Vicolo Santa Marta 23, della superficie commerciale di **88,15** mq per la quota di 2/27 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

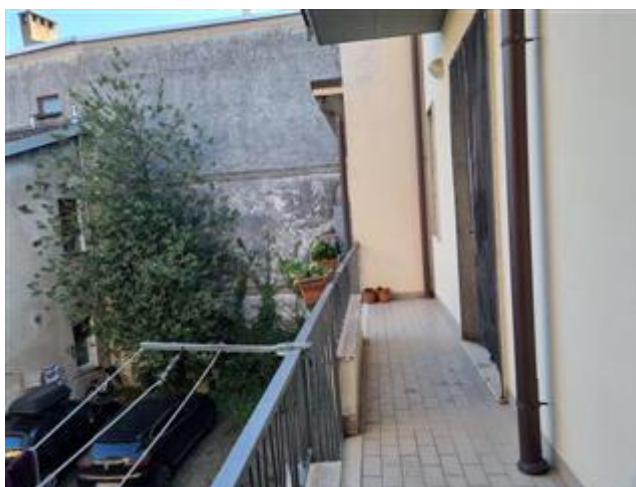
Appartamento al secondo piano sottotetto composto da: cucina con terrazzo, corridoio, bagno, camera con balcone, soggiorno con balcone, cantina al piano interrato e box al piano terra.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 254 sub. 506 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/3, classe

4, consistenza 5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Santa Marta n.23, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: appartamento: cortile comune, mappale 258, vano scala comune, mappale 253, mappale 247; cantina: corridoio comune, terrapieno, altra unità immobiliare segue e compete la proporzionale quota di comproprietà degli spazi ed enti comuni ai sensi di Legge. L'appartamento è legato da vincolo di pertinenzialità ai sensi dell'art.9 L.122/1989 all'autorimessa di cui al sub.504 in forza di atto del notaio Elena Pala in data 25.02.2008 rep.n.131132/5498 trascritto a Milano 2 in data 26.02.2008 ai nn.25662/13889. L'autorimessa non può essere ceduta separatamente dall'unità immobiliare a cui è legata, pena la nullità dell'atto.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno

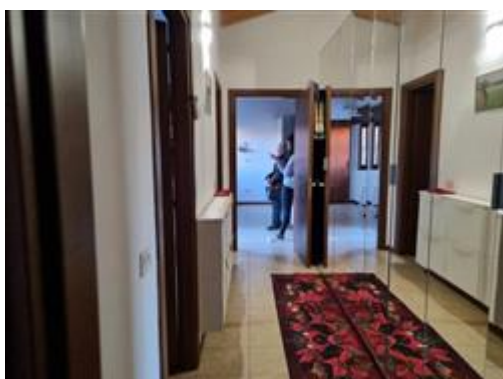
protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in plastica

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

Degli Impianti:

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in caloriferi





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	78,00	x	100 %	=	78,00
balconi	7,00	x	30 %	=	2,10
cantina	13,00	x	25 %	=	3,25

terrazzo	32,00	x	15 %	=	4,80
Totale:	130,00				88,15

Piano Secondo - Abitazione H=2,71m



Piano Interrato - Cantina H=2,40m



ACCESSORI:

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 254 sub. 503 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 8, consistenza 28 mq, rendita 127,25 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Santa Marta n.23, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: cortile comune, altra unità immobiliare, mappale 253, altra unità immobiliare

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	30,00	x	60 %	=	18,00
Totale:	30,00				18,00

Piano Terreno - Autorimessa H=3.70m



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/01/2026

Fonte di informazione: Immobiliare.it - Studio Immobiliare Carinelli

Descrizione: Appartamento nella zona pedonale - Anno costruzione 1950

Indirizzo: Via G.Garibaldi

Superfici principali e secondarie: 104

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 165.000,00 pari a 1.586,54 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 148.500,00 pari a 1.427,88 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/01/2026

Fonte di informazione: Immobiliare.it - Francesco Scioli Associati

Descrizione: Appartamento in corte nella zona pedonale

Indirizzo: Via San Giacomo

Superfici principali e secondarie: 118

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 185.000,00 pari a 1.567,80 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 166.500,00 pari a 1.411,02 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/01/2026

Fonte di informazione: Immobiliare.it - Linea 4 Immobiliare

Descrizione: Appartamento nel cuore di Saronno, piano secondo

Indirizzo: Via Roma

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 157.000,00 pari a 1.427,27 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 141.300,00 pari a 1.284,55 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate (12/01/2026)

Valore minimo: 760,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: Valore medio euro 930 Abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale Box valore minimo euro 930 - valore massimo euro 1250

Borsino Immobiliare (12/01/2026)

Valore minimo: 1.184,00

Valore massimo: 1.597,00

Note: valore medio euro 1390 Box valore minimo euro 868 - valore massimo euro 1171 - valore medio euro 1020

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	88,15	x	1.350,00	=	119.002,50
Valore superficie accessori:	18,00	x	1.350,00	=	24.300,00
					143.302,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 143.302,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.615,00**

BENI IN SARONNO VICOLO SANTA MARTA 23

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO C

box singolo a SARONNO Vicolo Santa Marta 23, della superficie commerciale di **31,00** mq per la quota di 2/27 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Box al piano terra.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 254 sub. 504 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 8, consistenza 29 mq, rendita 131,80 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Santa Marta n.23, piano: T, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: cortile comune, ingresso e vano scala comuni, mappale 253, altra unità immobiliare segue e compete la proporzionale quota di comproprietà degli spazi ed enti comuni ai sensi di Legge. Autorimessa legata da vincolo di pertinenzialità ai sensi dell'art.9 L.122/1989 all'appartamento di cui al sub.506 - i forza dell'atto del notaio Elena Pala in data 25.02.2008 rep.n.131132/5498 trascritto a Milano 2 il 26.02.2008 ai nn.25662/13889 - L'autorimessa non può essere ceduta separatamente dall'unità immobiliare a cui è legata, pena la nullità dell'atto.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: basculante realizzati in alluminio



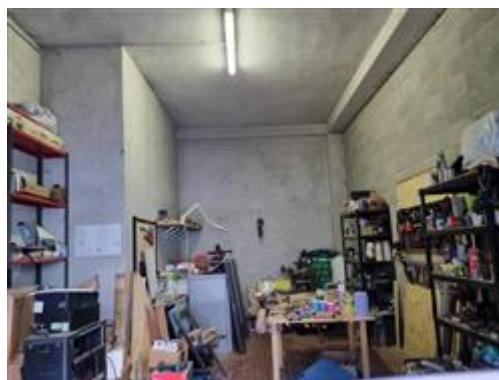
CONSISTENZA:

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	31,00	x	100 %	=	31,00
Totale:	31,00				31,00

Piano Terreno - Autorimessa H=3.70m



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/01/2026

Fonte di informazione: Immobiliare.it - Studio Ombretta Figini srl

Descrizione: Ampio box al piano interrato

Indirizzo: Vicolo del Caldo

Superfici principali e secondarie: 27

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 27.500,00 pari a 1.018,52 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 24.750,00 pari a 916,67 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate (12/01/2026)

Valore minimo: 930,00

Valore massimo: 1.250,00
 Note: Valore medio euro 1090 Box
 Borsino Immobiliare (12/01/2026)
 Valore minimo: 868,00
 Valore massimo: 1.171,00
 Note: valore medio euro 1020 Box

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 31,00 x 930,00 = **28.830,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 28.830,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.135,56**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale l'immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS).

Si è utilizzato il metodo comparativo con stima del valore dell'immobile, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Sopralluogo 28.10.2025

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Saronno, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, ed inoltre: siti web del settore immobiliare

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	112,15	19,20	164.187,50	12.162,04

B	appartamento	88,15	18,00	143.302,50	10.615,00
C	box singolo	31,00	0,00	28.830,00	2.135,56
				336.320,00 €	24.912,59 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

OSSERVAZIONI E PRECISAZIONI

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 o intervenuti dopo la data di accesso; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta; di non conformità edilizie/urbanistiche, non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica dello stato di fatto del bene oggetto della presente perizia.

Le porzioni immobiliari vengono vendute ed accettate a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

Riduzione del 20% per lo stato di occupazione:	€. 4.982,52
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:	€. 19.930,07

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:	€. 19.930,07

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - PROCEDURE CONCORSUALI LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE 56/2025

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a SARONNO, della superficie commerciale di **4.620,00** mq per la quota di 2/27 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo coltivato

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 83 (catasto terreni), qualita/classe Semin.Arbor. cl.2, superficie 4620, reddito agrario 27,44 €, reddito dominicale 31,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Via Giacomo Brodolini, particella 87 e particella 82

Il terreno presenta una forma irregolare

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.620,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.737,78
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.737,78
Data di conclusione della relazione:	07/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 16/04/2025 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 56/2025 di repertorio, trascritta il 05/06/2025 a Milano 2 ai nn. 78797/54344, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 18/54, in forza di atto di accettazione eredità con beneficio d'inventario (dal 29/10/2024), con atto stipulato il 21/01/2025 a firma di Notaio Eleonora di Renzo ai nn. 3158/2462 di repertorio, registrato il 31/01/2025 a Varese ai nn. 2731/1T, trascritto il 31/01/2025 a Milano 2 ai nn. 12312/8460.

SUCCESSIONE EX LEGE di SUZZI RICCARDO GAETANO del 29.10.2024 registrata a Varese il 19.11.2024 vol.88888 n.488302 - trascritta a Milano 2 il 26.11.2024 n.111686.5/2024 OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA E' LA QUOTA DI 2/27 DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/16, in forza di denuncia di successione (dal 19/11/1952 fino al 20/10/2017), con atto stipulato il 19/11/1952 a firma di successione di Pagani Riccardo.

Accettazione tacita trascritta a Milano 3 in data 24.10.1959 ai nn.46574/37003, a cui seguirono atto di divisione del Notaio Camillo Sessa in data 30.09.1959 rep.n.26704/9541, registrato a Milano - atti pubblici - in data 16.10.1959 al n.12197 vol.1267 e trascritto a Milano 3 in data 24.10.1959 ai nn.46575/37004, in forza del quale la signora Pagani Angela adotto' in via esclusiva la quota di 3/12

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/12, in forza di atto di donazione (dal 12/09/1979 fino al 20/10/2017), con atto stipulato il 12/09/1979 a firma di Notaio Alessio Michele Chiambretti ai nn. 8860/1138 di repertorio, trascritto il 06/10/1979 a Milano 2 ai nn. 49861/40785.

Dalla sorella PAGANI VALENTINA n. a Saronno il 21.05.1941 - alla quale la quota di 1/4 pervenne in forza della sopra citata successione legittima del padre Pagani Riccardo e in forza dei sopra citati atti di divisione del notaio Camillo Sessa in data 30.09.1959 rep.n.26704/9541

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/27, in forza di denuncia di successione (dal 20/10/2017 fino al 29/10/2024), con atto stipulato il 20/10/2017 a firma di Denuncia di Successione di Pagani Angela, registrato il 04/07/2018 a Saronno ai nn. 46550 vol.88888, trascritto il 04/07/2018 a Milano 2 ai nn. 88388/58364.

Successiva Dichiarazione di rettifica registrata a Saronno in data 10.04.2019 al n.74828 vol.88888 - trascritta a Milano 2 in data 15.04.2019 ai nn.47892/31387 - accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 2 il 23.02.2021 ai nn.23657/15777

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n.82 del 20.12.2012 definitivamente approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.27 del 15.06.2013 ed efficace ai sensi dell'art.13 L.R.n.12/05 dal 09.10.2013 (pubbl.B.U.R.L. n.41) e varianti parziali, l'immobile ricade in zona AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE e SISTEMA INFRASTRUTTURALE PER LA MOBILITA'.

Norme tecniche di attuazione ed indici:
AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE - art.35 e 36 Norme di piano del Piano delle Regole

SISTEMA INFRASTRUTTURALE PER LA MOBILITA' (previsione nuovi tracciati/ampliamenti)

CDU - Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art.30 - DPR n.380/01 - n.2025/00041/CDU rilasciato in data 30.07.2025 dal Comune di Saronno.

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 SARONNO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a SARONNO, della superficie commerciale di **4.620,00** mq per la quota di 2/27 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo coltivato

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 83 (catasto terreni), qualita/classe Semin.Arbor. cl.2, superficie 4620, reddito agrario 27,44 €, reddito dominicale 31,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: Via Giacomo Brodolini, particella 87 e particella 82

Il terreno presenta una forma irregolare

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



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	4.620,00	x	100 %	=	4.620,00
Totale:	4.620,00				4.620,00



estratto mappa



estratto PGT

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.620,00 x 8,00 = **36.960,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 36.960,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.737,78**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale l'immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS).

Si è utilizzato il metodo comparativo con stima del valore dell'immobile, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Saronno, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, ed inoltre: siti web del settore immobiliare

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	terreno agricolo	4.620,00	0,00	36.960,00	2.737,78
				36.960,00 €	2.737,78 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

OSSERVAZIONI E PRECISAZIONI

Le porzioni immobiliari vengono vendute ed accettate a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

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: **€. 2.737,78**

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: **€. 2.737,78**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - PROCEDURE CONCORSUALI LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE 56/2025

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno in fascia di rispetto a SARONNO, della superficie commerciale di **200,00** mq per la quota di 1/27 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno in Viale Lombardia

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 10 (catasto terreni), qualita/classe Semin.Arbor. cl.2, superficie 200, reddito agrario 1,19 €, reddito dominicale 1,34 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Viale Lombardia, particella 11, particella 475

Il terreno presenta una forma irregolare

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	200,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 37,04
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 37,04
Data di conclusione della relazione:	07/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 16/04/2025 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 56/2025 di repertorio, trascritta il 05/06/2025 a Milano 2 ai nn. 78797/54344, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 18/54, in forza di atto di accettazione eredità con beneficio d'inventario (dal 29/10/2024), con atto stipulato il 21/01/2025 a firma di Notaio Eleonora di Renzo ai nn. 3158/2462 di repertorio, registrato il 31/01/2025 a Varese ai nn. 2731/1T, trascritto il 31/01/2025 a Milano 2 ai nn. 12312/8460.

SUCCESSIONE EX LEGE di SUZZI RICCARDO GAETANO del 29.10.2024 registrata a Varese il 19.11.2024 vol.88888 n.488302 - trascritta a Milano 2 il 26.11.2024 n.111686.5/2024 OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA E' LA QUOTA DI 2/27 DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/36, in forza di denuncia di successione (dal 11/08/1977 fino al 20/10/2017), con atto stipulato il 11/08/1977 a firma di successione di Pagani Silvio, registrato il 05/05/1978 a Saronno ai nn. 14 vol.13, trascritto il 15/05/1978 a Milano 2 ai nn. 24552/21131.

Successive dichiarazioni integrative registrate a Saronno il 8.10.1996 e trascritte a Milano 2 in data 22.04.1999 ai nn.37044/25931 e in data 19.12.2014 ai nn.115258/78878, al quale il diritto di piena ed esclusiva proprietà su quanto in oggetto pervenne in forza dell'atto di divisione del Notaio Camillo Sessa in data 30.09.1959 rep.n.26704/9541

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/36, in forza di atto di donazione (dal 12/09/1979 fino al 20/10/2017), con atto stipulato il 12/09/1979 a firma di Notaio Alessio Michele Chiambretti ai nn. 8860/1138 di repertorio, trascritto il 06/10/1979 a Milano 2 ai nn. 49861/40785.

Dalla sorella PAGANI VALENTINA n. a Saronno il 21.05.1941 - alla quale la quota di 1/12 pervenne in forza della sopra citata successione dello zio paterno Pagani Silvio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/36, in forza di denuncia di successione (dal 22/12/1985 fino al 20/10/2017), con atto stipulato il 22/12/1985 a firma di successione di Pagani Giuseppina, registrato il 27/11/1986 a Saronno ai nn. 188 vol.1986, trascritto il 03/01/1987 a Milano 2 ai nn. 405/349.

Successive dichiarazioni integrative registrate a Saronno il 5.12.1988 al n.333 vol.88 e in data 05.03.2019 al n.12 vol.99990 e trascritte a Milano 2 rispettivamente in data 26.02.1990 ai nn.18150/13706 e in data 28.03.2019 ai nn.38853/25470, precisandosi che a Pagani Giuseppina la quota di 12/36 di sua spettanza pervenne in forza della citata successione del fratello Pagani Silvio.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/27, in forza di denuncia di successione (dal 20/10/2017 fino al 29/10/2024), con atto stipulato il 20/10/2017 a firma di Denuncia di Successione di Pagani Angela, registrato il 04/07/2018 a Saronno ai nn. 46550 vol.88888, trascritto il 04/07/2018 a Milano 2 ai nn. 88388/58364.

Successiva Dichiarazione di rettifica registrata a Saronno in data 10.04.2019 al n.74828 vol.88888 - trascritta a Milano 2 in data 15.04.2019 ai nn.47892/31387 - accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 2 il 23.02.2021 ai nn.23657/15777

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n.82 del 20.12.2012 definitivamente approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.27 del 15.06.2013 ed efficace ai sensi dell'art.13 L.R.n.12/05 dal 09.10.2013 (pubbl.B.U.R.L. n.41) e varianti parziali, l'immobile ricade in zona AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE e SISTEMA INFRASTRUTTURALE PER LA MOBILITA'.

Norme tecniche di attuazione ed indici: SISTEMA INFRASTRUTTURALE PER LA MOBILITA' (strade esistenti e previsione nuovi tracciati/ampliamenti), l'intero mappale ricade in FASCIA DI RISPETTO - CORRIDOIO DI SALVAGUARDIA

CDU - Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art.30 - DPR n.380/01 - n.2025/00041/CDU rilasciato in data 30.07.2025 dal Comune di Saronno.

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 SARONNO
TERRENO IN FASCIA DI RISPETTO
 DI CUI AL PUNTO A

terreno in fascia di rispetto a SARONNO, della superficie commerciale di **200,00** mq per la quota di 1/27 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Terreno in Viale Lombardia

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 10 (catasto terreni), qualita/classe Semin.Arbor. cl.2, superficie 200, reddito agrario 1,19 €, reddito dominicale 1,34 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
 Coerenze: Viale Lombardia, particella 11, particella 475

Il terreno presenta una forma irregolare

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

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

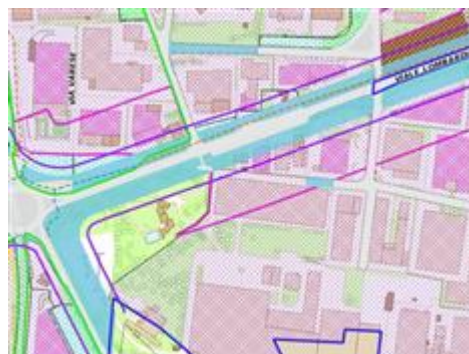
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

terreno	200,00	x	100 %	=	200,00
Totale:	200,00				200,00



estratto mappa



estratto PGT

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 200,00 x 5,00 = **1.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 37,04**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale l'immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS).

Si è utilizzato il metodo comparativo con stima del valore dell'immobile, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Saronno, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, ed inoltre: siti web del settore immobiliare

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	terreno in fascia di rispetto	200,00	0,00	1.000,00	37,04
				1.000,00 €	37,04 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

OSSERVAZIONI E PRECISAZIONI

Le porzioni immobiliari vengono vendute ed accettate a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

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: **€. 37,04**

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: **€. 37,04**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - PROCEDURE CONCORSUALI LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE 56/2025

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a UBOLDO Vicolo Largo n.20 angolo Via Roma 18, della superficie commerciale di **81,00** mq per la quota di 1/54 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Negozio al piano terra con ingresso da via Roma composto da due vani e servizio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1126 sub. 504 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 72 mq, rendita 881,28 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Largo n.20, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Via Roma, Vicolo Largo, altra unità immobiliare mapp.1126, altra unità immobiliare mapp.1726

Segue e compete la proporzionale quota di comproprietà degli spazi ed enti comuni ai sensi di Legge e titoli di provenienza.

B **appartamento** a UBOLDO Vicolo Largo n.20 angolo Via Roma 18, della superficie commerciale di **146,00** mq per la quota di 1/54 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento da ristrutturare posto all'interno di corte, composto da piano terra: tre locali con servizio, ripostiglio e scala di collegamento al piano primo; piano primo: un locale e ripostiglio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1126 sub. 507 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 278,63 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Largo n.20, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: piano terra: Vicolo Largo, androne comune, cortile comune, altra unità immobiliare; piano primo: Vicolo Largo, altra unità immobiliare, ballatoio, altra unità immobiliare

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà degli spazi enti comuni ai sensi di legge e titoli di provenienza.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

227,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.566,67
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.566,67
Data di conclusione della relazione:	07/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con preliminare di compravendita, stipulato il 22/11/2022 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 60.000 euro.

Si precisa che oggetto del preliminare sopra indicato è l'appartamento al sub.507, mentre il negozio risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dati rilevati dal Certificato Notarile redatto dal Notaio dott. Francesco Ioli di Vedano al Lambro in data 02.12.2025

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 16/04/2025 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 56/2025 di repertorio, trascritta il 05/06/2025 a Milano 2 ai nn. 78797/54344, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 18/54, in forza di atto di accettazione eredità con beneficio d'inventario (dal 29/10/2024), con atto stipulato il 21/01/2025 a firma di Notaio Eleonora di Renzo ai nn. 3158/2462 di repertorio, registrato il 31/01/2025 a Varese ai nn. 2731/1T, trascritto il 31/01/2025 a Milano 2 ai nn. 12312/8460.

SUCCESSIONE EX LEGE di SUZZI RICCARDO GAETANO del 29.10.2024 registrata a Varese il 19.11.2024 vol.88888 n.488302 - trascritta a Milano 2 il 26.11.2024 n.111686.5/2024 OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA E' LA QUOTA DI 2/27 DEL DIRITTO DI PIENA PROPORIETA'

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 18/01/1963 fino al 21/04/2009), con atto stipulato il 18/01/1963 a firma di Successione di Tognoni Angelo, registrato il 04/06/1963 a Saronno ai nn. n.65 vol.149, trascritto il 08/06/1963 a Milano 3 ai nn. 34417/27237

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di atto di compravendita (dal 20/05/1963 fino al 21/04/2009), con atto stipulato il 20/05/1963 a firma di Notaio Mario Belasio ai nn. 18410/4830 di repertorio, trascritto il 17/06/1963 a Milano 3 ai nn. 36071/28520.

Dalla sorella Tognoni Maria, alla quale la quota di 1/3 pervenne in forza della citata successione legittima del padre Tognoni Angelo

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/12, in forza di denuncia di successione (dal 21/04/2009 fino al 20/10/2017), con atto stipulato il 21/04/2009 a firma di successione di Tognoni Giuseppina, registrato il 11/12/2009 a Saronno ai nn. 62 vol.9990, trascritto il 15/03/2010 a Milano 2 ai nn. 31867/19270.

Accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 2 il 23.02.2021 ai nn.23658/15778

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/27, in forza di denuncia di successione (dal 20/10/2017 fino al 29/10/2024), con atto stipulato il 20/10/2017 a firma di Denuncia di Successione di Pagani Angela, registrato il 04/07/2018 a Saronno ai nn. 46550 vol.88888, trascritto il 04/07/2018 a Milano 2 ai nn. 88388/58364.

Successiva Dichiarazione di rettifica registrata a Saronno in data 10.04.2019 al n.74828 vol.88888 - trascritta a Milano 2 in data 15.04.2019 ai nn.47892/31387 - accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 2 il 23.02.2021 ai nn.23657/15777

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La situazione edilizia è stata relazionata in funzione delle pratiche edilizie effettivamente messe a

disposizione, in fase di accesso agli atti, dall'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Saronno, declinando qualsiasi responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali altre pratiche edilizie non visionate.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta di costruzione N. **9/1966**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione interna e ampliamento finestre, presentata il 14/12/1965 con il n. 5477 di protocollo, rilasciata il 12/01/1966.

L'immobile è di remota costruzione

Nulla Osta di costruzione N. **86/1973**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione locali, presentata il 18/04/1973 con il n. 1686 di protocollo, rilasciata il 30/05/1973

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 UBOLDO VICOLO LARGO N.20 ANGOLO VIA ROMA 18

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a UBOLDO Vicolo Largo n.20 angolo Via Roma 18, della superficie commerciale di **81,00** mq per la quota di 1/54 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Negozio al piano terra con ingresso da via Roma composto da due vani e servizio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1126 sub. 504 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 72 mq, rendita 881,28 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Largo n.20, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Via Roma, Vicolo Largo, altra unità immobiliare mapp.1126, altra unità immobiliare mapp.1726

Segue e compete la proporzionale quota di comproprietà degli spazi ed enti comuni ai sensi di Legge e titoli di provenienza.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno e alluminio. serrande in ferro

Degli Impianti:

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in caloriferi





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
negozio	81,00	x	100 %	=	81,00
Totale:	81,00				81,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate (27/01/2026)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.300,00

Note: negozi in stato di conservativo normale - valore medio €/mq 1150

Borsino Immobiliare (27/01/2026)

Valore minimo: 874,00

Valore massimo: 1.176,00

Note: Valore medio €/mq 1025

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 81,00 x 900,00 = **72.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 72.900,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.350,00**

BENI IN UBOLDO VICOLO LARGO N.20 ANGOLO VIA ROMA 18

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a UBOLDO Vicolo Largo n.20 angolo Via Roma 18, della superficie commerciale di **146,00** mq per la quota di 1/54 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Appartamento da ristrutturare posto all'interno di corte, composto da piano terra: tre locali con servizio, ripostiglio e scala di collegamento al piano primo; piano primo: un locale e ripostiglio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1126 sub. 507 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 278,63 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Largo n.20, piano: T-1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: piano terra: Vicolo Largo, androne comune, cortile comune, altra unità immobiliare; piano primo: Vicolo Largo, altra unità immobiliare, ballatoio, altra unità immobiliare

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà degli spazi enti comuni ai sensi di legge e titoli di provenienza.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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	146,00	x	100 %	=	146,00
Totale:	146,00				146,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/01/2026

Fonte di informazione: Immobiliare.it - Affiliato Tecnocasa Studio Origgio DI

Descrizione: Appartamento in corte già sistemato

Indirizzo: Via Italia

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 49.000,00 pari a 1.088,89 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 44.100,00 pari a 980,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate (27/01/2026)

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.450,00

Note: Abitazioni civili in stato conservativo normale - Valore medio €/mq 1275

Borsino Immobiliare (27/01/2026)

Valore minimo: 979,00

Valore massimo: 1.201,00

Note: Valore medio €/mq 1090 Stato conservativo normale

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	146,00	x	450,00	=	65.700,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 65.700,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 1.216,67
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale l'immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS).

Si è utilizzato il metodo comparativo con stima del valore dell'immobile, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Sopralluogo negozio 22.12.2025 - l'appartamento è stato visionato solo esternamente e si è quindi attribuito il valore di mercato considerando lo stato esterno dell'edificio (a corte) - da ristrutturare come risulta dai serramenti in pessimo stato di manutenzione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Uboldo, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, ed inoltre: siti web del settore immobiliare

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	negozio	81,00	0,00	72.900,00	1.350,00
B	appartamento	146,00	0,00	65.700,00	1.216,67
				138.600,00 €	2.566,67 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è divisibile.

OSSERVAZIONI E PRECISAZIONI

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 o intervenuti dopo la data di accesso; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta; di non conformità edilizie/urbanistiche, non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica dello stato di fatto del bene oggetto della presente perizia.

Le porzioni immobiliari vengono vendute ed accettate a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

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: **€. 2.566,67**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 0,00**

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:

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: €. 2.566,67

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - PROCEDURE CONCORSUALI LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE 56/2025

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a PADERNO DUGNANO, della superficie commerciale di **25.840,00** mq per la quota di 1/54 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreni agricoli coltivati ubicati a ridosso della Tangenziale Nord

Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 53 (catasto terreni), qualita/classe Semin.Irrig. classe 1, superficie 24660, deduzione IE144A, reddito agrario 235,61 €, reddito dominicale 213,96 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: strada Baraggiola, mapp.186, mapp.188, vicinale Baraggia, mapp.117, altra proprietà
- foglio 51 particella 184 (catasto terreni), qualita/classe Semin.Irrig. classe 1, superficie 1098, deduzione IE144A, reddito agrario 10,49 €, reddito dominicale 9,53 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: vicinale Baraggia, mapp.117, mapp.172, altra proprietà, mapp.185
- foglio 51 particella 185 (catasto terreni), qualita/classe Semin.Irrig. classe 1, superficie 82, deduzione IE144A, reddito agrario 0,78 €, reddito dominicale 0,71 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: vicinale Baraggia mapp.181, mapp.184, altra proprietà, mapp.183

Il terreno presenta una forma regolare

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	25.840,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.392,59
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.392,59
Data di conclusione della relazione:	07/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 16/04/2025 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 56/2025 di repertorio, trascritta il 05/06/2025 a Milano 2 ai nn. 78797/54344, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 18/54, in forza di atto di accettazione eredità con beneficio d'inventario (dal 29/10/2024), con atto stipulato il 21/01/2025 a firma di Notaio Eleonora di Renzo ai nn. 3158/2462 di repertorio, registrato il 31/01/2025 a Varese ai nn. 2731/1T, trascritto il 31/01/2025 a Milano 2 ai nn. 12312/8460.

SUCCESSIONE EX LEGE di SUZZI RICCARDO GAETANO del 29.10.2024 registrata a Varese il 19.11.2024 vol.88888 n.488302 - trascritta a Milano 2 il 26.11.2024 n.111686.5/2024 OGGETTO

DELLA PRESENTE PERIZIA E' LA QUOTA DI 2/27 DEL DIRITTO DI PIENA PROPORIETA'

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 9/288, in forza di denuncia di successione (dal 19/11/1952 fino al 20/10/2017), con atto stipulato il 19/11/1952 a firma di successione di Pagani Riccardo.

Accettazione tacita trascritta a Milano 3 in data 24.10.1959 ai nn.46574/37003

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/288, in forza di denuncia di successione (dal 11/08/1977 fino al 20/10/2017), con atto stipulato il 11/08/1977 a firma di successione di Pagani Silvio, registrato il 05/05/1978 a Saronno ai nn. 14 vol.13, trascritto il 15/05/1978 a Milano 2 ai nn. 24552/21131.

Successive dichiarazioni integrative registrate a Saronno il 8.10.1996 e trascritte a Milano 2 in data 22.04.1999 ai nn.37044/25931 e in data 19.12.2014 ai nn.115258/78878, al quale il diritto di piena ed esclusiva proprietà su quanto in oggetto pervenne in forza dell'atto di divisione del Notaio Camillo Sessa in data 30.09.1959 rep.n.26704/9541

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/288, in forza di atto di donazione (dal 12/09/1979 fino al 20/10/2017), con atto stipulato il 12/09/1979 a firma di Notaio Alessio Michele Chiambretti ai nn. 8860/1138 di repertorio, trascritto il 06/10/1979 a Milano 2 ai nn. 49861/40785.

Dalla sorella PAGANI VALENTINA n. a Saronno il 21.05.1941 - alla quale le quote di sua spettanza pervennero in forza delle sopra citate successioni del padre Pagani Riccardo (quota 9/288) e dello zio Pagani Silvio (quota 3/288)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 8/288, in forza di denuncia di successione (dal 22/12/1985 fino al 20/10/2017), con atto stipulato il 22/12/1985 a firma di successione di Pagani Giuseppina, registrato il 27/11/1986 a Saronno ai nn. 188 vol.1986, trascritto il 03/01/1987 a Milano 2 ai nn. 405/349.

Successive dichiarazioni integrative registrate a Saronno il 5.12.1988 al n.333 vol.88 e in data 05.03.2019 al n.12 vol.99990 e trascritte a Milano 2 rispettivamente in data 26.02.1990 ai nn.18150/13706 e in data 28.03.2019 ai nn.38853/25470.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/27, in forza di denuncia di successione (dal 20/10/2017 fino al 29/10/2024), con atto stipulato il 20/10/2017 a firma di Denuncia di Successione di Pagani Angela, registrato il 04/07/2018 a Saronno ai nn. 46550 vol.88888, trascritto il 04/07/2018 a Milano 2 ai nn. 88388/58364.

Successiva Dichiarazione di rettifica registrata a Saronno in data 10.04.2019 al n.74828 vol.88888 - trascritta a Milano 2 in data 15.04.2019 ai nn.47892/31387 - accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 2 il 23.02.2021 ai nn.23657/15777

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n.59 del 10.11.2023 del Consiglio Comunale pubblicata il 01.12.2023 ADOZIONE VARIANTE GENERALE PGT - delibera di

C.C.n.12 del 10.04.2025 pubbl.17.04.2025 n.667 approvazione definitiva PGT , l'immobile ricade in zona ZONE AGRICOLE e SEDIME STRADALE. Norme tecniche di attuazione ed indici:

PGT APPROVATO CON DEL.C.C.n.32/2013 PUBBLICATO SUL BURL n.30 DEL 24.07.2013 E SUCC.AGGIORNATO

Foglio 51 mappale 53 - ZONE AGRICOLE (art.39 NA del PGT vigente) in parte e SEDIME STRADALE in parte residuale

Si precisa che altresì che il mappale è interessato da: VINCOLI: fascia di rispetto stradale (art.9 NA del PGT vigente) in parte - VINCOLI: Grugnotorto Villorosi oggi Parco Grubria (art.11 NA del PGT vigente) -VINCOLI: aree agricole strategiche (art.11 NA del PGT vigente) in parte - VINCOLI: vincolo aeroportuale di Linate (ENAC) (art.11 NA del PGT vigente) in parte - VINCOLI: fattibilità geologica classe 3 TI - Tutela idrogeologica (art.3 Norme geologiche di piano - Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT) in parte - VINCOLI: fattibilità geologica classe 2a - piana fluvioglaciale (art.3 Norme geologiche di piano - Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT) in parte - VINCOLI: Aree Agricole nello stato di fatto art.43 in parte.

Foglio 51 mappale 184 - ZONE AGRICOLE - (art.39 NA del PGT vigente)

Si precisa che altresì che il mappale è interessato da: VINCOLI: fascia di rispetto stradale (art.9 NA del PGT vigente) in parte - VINCOLI: Grugnotorto Villorosi oggi Parco Grubria (art.11 NA del PGT vigente) -VINCOLI: aree agricole strategiche (art.11 NA del PGT vigente) - VINCOLI: vincolo aeroportuale di Linate (ENAC) (art.11 NA del PGT vigente) - VINCOLI: fattibilità geologica classe 2a - piana fluvioglaciale (art.3 Norme geologiche di piano - Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT) in parte - VINCOLI: Aree Agricole nello stato di fatto art.43 in parte.

Foglio 51 mappale 185 - ZONE AGRICOLE (art.39 NA del PGT vigente) in parte e SEDIME STRADALE in parte

Si precisa che altresì che il mappale è interessato da: VINCOLI: Grugnotorto Villorosi oggi Parco Grubria (art.11 NA del PGT vigente) - VINCOLI: aree agricole strategiche (art.11 NA del PGT vigente) in parte - VINCOLI: vincolo aeroportuale di Linate (ENAC) (art.11 NA del PGT vigente) - VINCOLI: fattibilità geologica classe 2a - piana fluvioglaciale (art.3 Norme geologiche di piano - Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT) - VINCOLI: Aree Agricole nello stato di fatto art.43 in parte.

PGT APPROVATO CON DEL. DI C.C. n.12/2025

Foglio 51 mappale 53 - AMBITI AGRICOLI - (art.40 articolato normativo PGT approvato) in parte - STRADE - in parte residuale

Si precisa altresì che il mappale è interessato da: VINCOLI: Fascia di rispetto stradale (art.9 articolo normativo del PGT appr.) in parte - VINCOLI: PLIS Gru-Bria - Vincoli e ambiti di tutela derivanti da disposizioni della pianificazione sovracomunale (art.11 articolo normativo del PGT appr.) - VINCOLI: Ambiti agricoli di interesse strategico Fonte PTM (art.11 articolo normativo del PGT appr.) in parte - VINCOLI: vincolo aeroportuale (vincolo aeroporto di Linate art.11 Ambiti di tutela derivanti da disposizioni della pianificazione sovracomunale articolato normativo del PGT appr.) in parte - VINCOLI: Rete Ecologica Metropolitana - Fasce territoriali entro cui promuovere o consolidare corridoi ecologici secondari, come evidenziato nell'elaborato 10 Rete Ecologica Comunale - Documento di Piano - VINCOLI: Rete Ecologica Metropolitana - Corridoi Ecologici Primari e Secondari, come evidenziato nell'elaborato 10 Rete Ecologica Comunale - Documento di Piano - VINCOLI: Elementi della Rete Ecologica Comunale - Nodi della Rete Ecologica Comunale, come evidenziato nell'elaborato 10 Rete Ecologica Comunale - Documento di Piano - VINCOLI: Fattibilità geologica Classe 2BEZ - Fattibilità con modeste limitazioni (rt.4 Norme geologiche di piano - componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio ai sensi della L.R.12/2005 e smi e secondo i criteri della dgr n.IX/2616/2011) - Ambiti di Pericolosità Sismica Locale PSL Z4a/ PSL Z3a - Aree di applicazione del 2° livello di analisi sismica.

Foglio 51 mappale 184 - AMBITI AGRICOLI - (Articolo 40 articolo Normativo PGT appr.)

Si precisa altresì che il mappale è interessato da: VINCOLI: Fascia di rispetto stradale (art.9 articolo normativo del PGT appr.) in parte - VINCOLI: PLIS Gru-Bria - Vincoli e ambiti di tutela derivanti da disposizioni della pianificazione sovracomunale (art.11 articolo normativo del PGT appr.) -

VINCOLI: Ambiti agricoli di interesse strategico Fonte PTM (art.11 articolo normativo del PGT appr.) in parte - VINCOLI: vincolo aeroportuale (vincolo aeroporto di Linate art.11 Ambiti di tutela derivanti da disposizioni della pianificazione sovracomunale articolato normativo del PGT appr.) in parte - VINCOLI: Rete Ecologica Metropolitana - Fasce territoriali entro cui promuovere o consolidare corridoi ecologici secondari, come evidenziato nell'elaborato 10 Rete Ecologica Comunale - Documento di Piano - VINCOLI: Rete Ecologica Metropolitana - Corridoi Ecologici Primari e Secondari, come evidenziato nell'elaborato 10 Rete Ecologica Comunale - Documento di Piano - VINCOLI: Elementi della Rete Ecologica Comunale - Nodi della Rete Ecologica Comunale, come evidenziato nell'elaborato 10 Rete Ecologica Comunale - Documento di Piano - VINCOLI: Fattibilità geologica Classe 2BEZ - Fattibilità con modeste limitazioni (rt.4 Norme geologiche di piano - componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio ai sensi della L.R.12/2005 e smi e secondo i criteri della dgr n.IX/2616/2011) - Ambiti di Pericolosità Sismica Locale PSL Z4a/ PSL Z3a - Aree di applicazione del 2° livello di analisi sismica.

Foglio 51 mappale 185 - AMBITI AGRICOLI - (Articolo 40 articolo normativo PGT approvato) in parte - STRADE - in parte residuale

Si precisa altresì che il mappale è interessato da: VINCOLI: Fascia di rispetto stradale (art.9 articolo normativo del PGT appr.) in parte - VINCOLI: PLIS Gru-Bria - Vincoli e ambiti di tutela derivanti da disposizioni della pianificazione sovracomunale (art.11 articolo normativo del PGT appr.) - VINCOLI: Ambiti agricoli di interesse strategico Fonte PTM (art.11 articolo normativo del PGT appr.) in parte - VINCOLI: vincolo aeroportuale (vincolo aeroporto di Linate art.11 Ambiti di tutela derivanti da disposizioni della pianificazione sovracomunale articolato normativo del PGT appr.) in parte - VINCOLI: Rete Ecologica Metropolitana - Fasce territoriali entro cui promuovere o consolidare corridoi ecologici secondari, come evidenziato nell'elaborato 10 Rete Ecologica Comunale - Documento di Piano - VINCOLI: Rete Ecologica Metropolitana - Corridoi Ecologici Primari e Secondari, come evidenziato nell'elaborato 10 Rete Ecologica Comunale - Documento di Piano - VINCOLI: Elementi della Rete Ecologica Comunale - Nodi della Rete Ecologica Comunale, come evidenziato nell'elaborato 10 Rete Ecologica Comunale - Documento di Piano - VINCOLI: Fattibilità geologica Classe 2BEZ - Fattibilità con modeste limitazioni (rt.4 Norme geologiche di piano - componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio ai sensi della L.R.12/2005 e smi e secondo i criteri della dgr n.IX/2616/2011) - Ambiti di Pericolosità Sismica Locale PSL Z4a/ PSL Z3a - Aree di applicazione del 2° livello di analisi sismica.

Si precisa altresì che i mappali sono interessati da Aree per servizi alla mobilità - Percorsi e collegamenti ciclopedonali e pedonali - (art.51 articolato normativo del PGT approvato) e rappresentato nella Tav.14 Servizi assetto previsto, come itinerari ciclabili esistenti e in previsione.

CDU - Certificato di Destinazione Urbanistica - n.64/2025 richiesto in data 15.07.2025 prot.n.48608.

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 PADERNO DUGNANO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a PADERNO DUGNANO, della superficie commerciale di **25.840,00** mq per la quota di 1/54 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni agricoli coltivati ubicati a ridosso della Tangenziale Nord

Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 53 (catasto terreni), qualita/classe Semin.Irrig. classe 1, superficie 24660, deduzione IE144A, reddito agrario 235,61 €, reddito dominicale 213,96 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: strada Baraggiola, mapp.186, mapp.188, vicinale Baraggia, mapp.117, altra proprietà
- foglio 51 particella 184 (catasto terreni), qualita/classe Semin.Irrig. classe 1, superficie 1098, deduzione IE144A, reddito agrario 10,49 €, reddito dominicale 9,53 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: vicinale Baraggia, mapp.117, mapp.172, altra proprietà, mapp.185
- foglio 51 particella 185 (catasto terreni), qualita/classe Semin.Irrig. classe 1, superficie 82, deduzione IE144A, reddito agrario 0,78 €, reddito dominicale 0,71 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: vicinale Baraggia mapp.181, mapp.184, altra proprietà, mapp.183

Il terreno presenta una forma regolare

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



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 mapp.53	24.660,00	x	100 %	=	24.660,00
terreno mapp.184	1.098,00	x	100 %	=	1.098,00
terreno mapp.185	82,00	x	100 %	=	82,00
Totale:	25.840,00				25.840,00



estratto mappa



estratto PGT

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 25.840,00 x 5,00 = **129.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 129.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.392,59**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale l'immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS).

Si è utilizzato il metodo comparativo con stima del valore dell'immobile, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di

Milano 2, ufficio tecnico di Paderno Dugnano, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, ed inoltre: siti web del settore immobiliare

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	terreno agricolo	25.840,00	0,00	129.200,00	2.392,59
				129.200,00 €	2.392,59 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

OSSERVAZIONI E PRECISAZIONI

Le porzioni immobiliari vengono vendute ed accettate a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

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: **€. 2.392,59**

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: **€. 2.392,59**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - PROCEDURE CONCURSUALI LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE 56/2025

LOTTO 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Ambito della compensazione esterno al TUC a CINISELLO BALSAMO, della superficie commerciale di **38.145,00** mq per la quota di 1/54 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreni coltivati ubicati a ridosso della Tangenziale Nord

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 8 (catasto terreni), qualita/classe Semin.classe 1 - Prato classe 2, superficie 860, reddito agrario 5,27 €, reddito dominicale 5,42 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mapp.10, altre proprietà su altro foglio
- foglio 2 particella 9 (catasto terreni), qualita/classe Semin.Irrig. classe 1, superficie 2390, deduzione IE144A, reddito agrario 22,84 €, reddito dominicale 20,74 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mapp.24, mapp.22, mapp.7, altro foglio
- foglio 2 particella 10 (catasto terreni), qualita/classe Semin.Irrig classe 2, superficie 16450, deduzione IE144A, reddito agrario 127,44 €, reddito dominicale 108,75 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mapp.8, mapp.3, mapp.25, altro foglio
- foglio 2 particella 4 (catasto terreni), qualita/classe Semin.Irrig. classe 1, superficie 18445, deduzione IE144A, reddito agrario 176,23 €, reddito dominicale 160,04 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mapp.20, mapp.2, mapp.6, mapp.11

Il terreno presenta una forma irregolare

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	38.145,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.476,67
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.476,67

Data di conclusione della relazione:

07/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 16/04/2025 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 56/2025 di repertorio, trascritta il 05/06/2025 a Milano 2 ai nn. 78797/54344, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 18/54, in forza di atto di accettazione eredità con

beneficio d'inventario (dal 29/10/2024), con atto stipulato il 21/01/2025 a firma di Notaio Eleonora di Renzo ai nn. 3158/2462 di repertorio, registrato il 31/01/2025 a Varese ai nn. 2731/1T, trascritto il 31/01/2025 a Milano 2 ai nn. 12312/8460.

SUCCESSIONE EX LEGE di SUZZI RICCARDO GAETANO del 29.10.2024 registrata a Varese il 19.11.2024 vol.88888 n.488302 - trascritta a Milano 2 il 26.11.2024 n.111686.5/2024 OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA E' LA QUOTA DI 2/27 DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 9/288, in forza di denuncia di successione (dal 19/11/1952 fino al 20/10/2017), con atto stipulato il 19/11/1952 a firma di successione di Pagani Riccardo.

Accettazione tacita trascritta a Milano 3 in data 24.10.1959 ai nn.46574/37003

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/288, in forza di denuncia di successione (dal 11/08/1977 fino al 20/10/2017), con atto stipulato il 11/08/1977 a firma di successione di Pagani Silvio, registrato il 05/05/1978 a Saronno ai nn. 14 vol.13, trascritto il 15/05/1978 a Milano 2 ai nn. 24552/21131.

Successive dichiarazioni integrative registrate a Saronno il 8.10.1996 e trascritte a Milano 2 in data 22.04.1999 ai nn.37044/25931 e in data 19.12.2014 ai nn.115258/78878, al quale il diritto di piena ed esclusiva proprietà su quanto in oggetto pervenne in forza dell'atto di divisione del Notaio Camillo Sessa in data 30.09.1959 rep.n.26704/9541

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/288, in forza di atto di donazione (dal 12/09/1979 fino al 20/10/2017), con atto stipulato il 12/09/1979 a firma di Notaio Alessio Michele Chiambretti ai nn. 8860/1138 di repertorio, trascritto il 06/10/1979 a Milano 2 ai nn. 49861/40785.

Dalla sorella PAGANI VALENTINA n. a Saronno il 21.05.1941 - alla quale le quote di sua spettanza pervennero in forza delle sopra citate successioni del padre Pagani Riccardo (quota 9/288) e dello zio Pagani Silvio (quota 3/288)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 8/288, in forza di denuncia di successione (dal 22/12/1985 fino al 20/10/2017), con atto stipulato il 22/12/1985 a firma di successione di Pagani Giuseppina, registrato il 27/11/1986 a Saronno ai nn. 188 vol.1986, trascritto il 03/01/1987 a Milano 2 ai nn. 405/349.

Successive dichiarazioni integrative registrate a Saronno il 5.12.1988 al n.333 vol.88 e in data 05.03.2019 al n.12 vol.99990 e trascritte a Milano 2 rispettivamente in data 26.02.1990 ai nn.18150/13706 e in data 28.03.2019 ai nn.38853/25470.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/27, in forza di denuncia di successione (dal 20/10/2017 fino al 29/10/2024), con atto stipulato il 20/10/2017 a firma di Denuncia di Successione di Pagani Angela, registrato il 04/07/2018 a Saronno ai nn. 46550 vol.88888, trascritto il 04/07/2018 a Milano 2 ai nn. 88388/58364.

Successiva Dichiarazione di rettifica registrata a Saronno in data 10.04.2019 al n.74828 vol.88888 - trascritta a Milano 2 in data 15.04.2019 ai nn.47892/31387 - accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 2 il 23.02.2021 ai nn.23657/15777

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n.48 del 24.10.2013 del Consiglio Comunale pubblicato sul BURL n.10 del 05.03.2014 - Documento di Piano prorogato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.17 del 07.03.2019 , l'immobile ricade in zona "AMBITO DELLA COMPENSAZIONE ESTERNO AL TUC INTERNO AL PERIMETRO DELL'APS 4.1" .

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Le relative prescrizioni urbanistiche sono riportate nelle Disposizioni del Piano dei Servizi.

I mappali in esame ricadono all'interno del perimetro dell'Ambito di Progettazione Strategica denominato 4.1 disciplinato dalla specifica scheda di cui all'elaborato "Allegato alle Disposizioni: Schede APS e AT" del Documento di Piano.

VINCOLI - I mappali in esame sono interni al Perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Grugnotorto-Villoresi (ora GRUBRIA); - ricadono in parte all'interno del "Limite di edificazione lungo le strade" (fascia di rispetto stradale), di cui all'art.13.1 delle Disposizioni Comuni; - ricadono all'interno della "Rete Ecologica Comunale" di cui all'art.15.3 delle Disposizioni Comuni.

FATTIBILITA' GEOLOGICA - i mappali 4,9,10 ricadono: - parte in Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni; - parte in Classe 3B - Fattibilità con consistenti limitazioni: Tratti di strade ad alta intensità di traffico realizzati in trincea; - il mappale 8 ricade in Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni. Le relative prescrizioni sono riportate all'art.45.2 delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole.

ZONIZZAZIONE SISMICA - L'intero territorio comunale, così come definito da Regione Lombardia - DGR 11.07.2014 n.X/2129 "Aggiornamento delle zone sismiche in Regione Lombardia" - ricade in zona sismica 3.

INVARIANZA IDRAULICA ED IDROGEOLOGICA - L'intero territorio ricade in "Area ad alta (A) criticità idraulica" ai sensi dell'art.7 del Regolamento della Regione Lombardia n.7 del 23.11.2017 - "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art.58 bis della legge regionale 11.03.2005, n.12 (Legge per il governo del territorio)" e s.m.i.

CDU - Certificato di Destinazione Urbanistica - in data 24.07.2025 richiesto in data 15.07.2025 prot.n.2025/57501

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 CINISELLO BALSAMO

AMBITO DELLA COMPENSAZIONE ESTERNO AL TUC

DI CUI AL PUNTO A

Ambito della compensazione esterno al TUC a CINISELLO BALSAMO, della superficie commerciale di **38.145,00** mq per la quota di 1/54 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreni coltivati ubicati a ridosso della Tangenziale Nord

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 8 (catasto terreni), qualita/classe Semin.classe 1 - Prato classe 2, superficie 860, reddito agrario 5,27 €, reddito dominicale 5,42 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mapp.10, altre proprietà su altro foglio
- foglio 2 particella 9 (catasto terreni), qualita/classe Semin.Irrig. classe 1, superficie 2390, deduzione IE144A, reddito agrario 22,84 €, reddito dominicale 20,74 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mapp.24, mapp.22, mapp.7, altro foglio
- foglio 2 particella 10 (catasto terreni), qualita/classe Semin.Irrig classe 2, superficie 16450, deduzione IE144A, reddito agrario 127,44 €, reddito dominicale 108,75 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mapp.8, mapp.3, mapp.25, altro foglio
- foglio 2 particella 4 (catasto terreni), qualita/classe Semin.Irrig. classe 1, superficie 18445, deduzione IE144A, reddito agrario 176,23 €, reddito dominicale 160,04 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mapp.20, mapp.2, mapp.6, mapp.11

Il terreno presenta una forma irregolare

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



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*

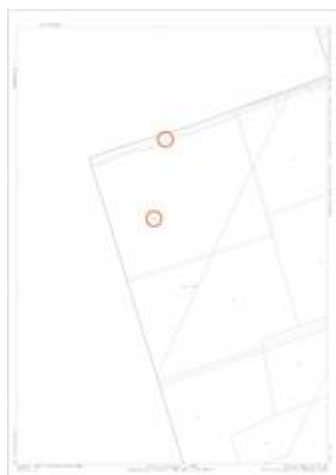
descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno mapp.4	18.445,00	x	100 %	=	18.445,00
terreno mapp.8	860,00	x	100 %	=	860,00
terreno mapp.9	2.390,00	x	100 %	=	2.390,00
terreno mapp.10	16.450,00	x	100 %	=	16.450,00
Totale:	38.145,00				38.145,00



estratto mappa mapp.4



estratto mappa mapp.9



estratto mappa mapp.8-10



estratto PGT

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 38.145,00 x 12,00 = **457.740,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 457.740,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 8.476,67**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale l'immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS).

Si è utilizzato il metodo comparativo con stima del valore dell'immobile, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cinisello Balsamo, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, ed inoltre: siti web del settore immobiliare

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	Ambito della compensazione esterno al TUC	38.145,00	0,00	457.740,00	8.476,67
				457.740,00 €	8.476,67 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

OSSERVAZIONI E PRECISAZIONI

Le porzioni immobiliari vengono vendute ed accettate a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

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: €. 8.476,67

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: €. 8.476,67

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - PROCEDURE CONCORSUALI LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE 56/2025

LOTTO 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a LIMIDO COMASCO, della superficie commerciale di **1.534,00** mq per la quota di 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 873 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo classe 2, superficie 92, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,07 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mapp.872, mapp.516, mapp.2824, mapp.876
- foglio 7 particella 876 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo classe 3, superficie 1442, reddito agrario 8,19 €, reddito dominicale 6,33 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mapp.4610, mapp.873, mapp.2823, mapp.4626

Il terreno presenta una forma regolare

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.534,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.727,11
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.727,11
Data di conclusione della relazione:	07/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO

DELL'ACQUIRENTE:

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 16/04/2025 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 56/2025 di repertorio, trascritta il 17/06/2025 a Como ai nn. 17788/13105, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dati rilevati dal Certificato Notarile redatto dal Notaio dott. Francesco Ioli in data 02.12.2025

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 29/10/2024), con atto stipulato il 29/10/2024 a firma di Successione di Suzzi Riccardo , registrato il 26/11/2024 a Varese ai nn. 488302 vol.88888, trascritto il 26/11/2024 a Como ai nn. 34750/25831. Si precisa che Suzzi Renato, Suzzi Marco e Suzzi Michele hanno accettato l'eredità del de cuius con beneficio di inventario in forza di atto Notaio Eleonora di Renzo del 21.01.2025 rep.n.3158/2462 registrato a Varese il 31.01.2025 al n.2731 serie 1T - trascritta a Como il 31.01.2025 ai nn.2508/1841

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 10/12/1992 fino al 20/10/2017), con atto stipulato il 10/12/1992 a firma di Notaio Fulvio Francoli ai nn. 11396 di repertorio, trascritto il 21/12/1992 a Como ai nn. 24943/16118

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 20/10/2017

fino al 29/10/2024), con atto stipulato il 20/10/2017 a firma di Denuncia di Successione di Pagani Angela, registrato il 04/07/2018 a Saronno ai nn. 46550 vol.88888, trascritto il 05/07/2018 a Como ai nn. 17994/12382.

Successiva dichiarazione di rettifica registrata a Saronno in data 10.04.2019 al n.74828 vol.88888 - trascritta a Como il 16.04.2019 ai nn.10288/7088

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n.45 del 16.12.2017 e approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.16 del 12.06.2018, l'immobile ricade in zona TESSUTO AMBITO PLIS SAN GIORGIO - FASCIA RISPETTO PEDEMONTANA. Norme tecniche di attuazione ed indici:

PIANO DELLE REGOLE

Fg.7 mapp.873 - Tessuto Ambito Plis San Giorgio - con vincolo idrogeologico CLASSE DI FATTIBILITA' 2

Fg.7 mapp.876 - Tessuto Ambito Plis San Giorgio - Fascia rispetto pedemontana parte - con vincolo idrogeologico CLASSE DI FATTIBILITA' 2

DOCUMENTO DI PIANO (decaduto dalla data del 14.11.2023)

Fg.7 mapp.873 - Tessuto Ambito Plis San Giorgio - Sensibilità paesistica classe 3

Fg.7 mapp.876 - Tessuto Ambito Plis San Giorgio - Fascia rispetto pedemontana parte - sensibilità paesistica classe 3

.
Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Limido Comasco in data 18.08.2025 n.20/2025

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 LIMIDO COMASCO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a LIMIDO COMASCO, della superficie commerciale di **1.534,00** mq per la quota di 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 873 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo classe 2, superficie 92, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,07 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mapp.872, mapp.516, mapp.2824, mapp.876
- foglio 7 particella 876 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo classe 3, superficie 1442, reddito agrario 8,19 €, reddito dominicale 6,33 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mapp.4610, mapp.873, mapp.2823, mapp.4626

Il terreno presenta una forma regolare

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



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 mapp.873	92,00	x	100 %	=	92,00
terreno mapp.876	1.442,00	x	100 %	=	1.442,00
Totale:	1.534,00				1.534,00



estratto mappa



estratto PGT

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.534,00 x 8,00 = 12.272,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 12.272,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 2.727,11

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale l'immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS).

Si è utilizzato il metodo comparativo con stima del valore dell'immobile, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Limido Comasco, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, ed inoltre: siti web del settore immobiliare

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	terreno agricolo	1.534,00	0,00	12.272,00	2.727,11
				12.272,00 €	2.727,11 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

OSSERVAZIONI E PRECISAZIONI

Le porzioni immobiliari vengono vendute ed accettate a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

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: **€. 2.727,11**

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: **€. 2.727,11**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - PROCEDURE CONCORSUALI LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE 56/2025

LOTTO 12

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A in ambito di valore ecologico e ambientale a CARBONATE, della superficie commerciale di **12.220,00** mq per la quota di 2/27 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno piantumato

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 135 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo classe 3, superficie 2540, reddito agrario 0,52 €, reddito dominicale 1,31 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mapp.136, mapp.480, mapp.139, mapp.134, mapp.131, mapp.130, mapp.1616, mapp.1014
- foglio 9 particella 136 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo classe 4, superficie 9680, reddito agrario 44,99 €, reddito dominicale 30,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mapp.1014, mapp.2392, mapp.2393, mapp.962, mapp.2394, mapp.814, mapp.1018, mapp.480, mapp.135

Il terreno presenta una forma irregolare

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	12.220,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.715,56
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.715,56
Data di conclusione della relazione:	07/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 16/04/2025 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 56/2025 di repertorio, trascritta il 17/06/2025 a Como ai nn. 17788/13105, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dati rilevati dal Certificato Notarile redatto dal Notaio dott. Francesco Ioli in data 02.12.2025

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 9/27, in forza di denuncia di successione (dal 29/10/2024), con atto stipulato il 29/10/2024 a firma di Successione di Suzzi Riccardo , registrato il 26/11/2024 a Varese ai nn. 488302 vol.88888, trascritto il 26/11/2024 a Como ai nn. 34750/25831.

Si precisa che Suzzi Renato, Suzzi Marco e Suzzi Michele hanno accettato l'eredità del de cuius con beneficio di inventario in forza di atto Notaio Eleonora di Renzo del 21.01.2025 rep.n.3158/2462 registrato a Varese il 31.01.2025 al n.2731 serie 1T - trascritta a Como il 31.01.2025 ai nn.2508/1841

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di atto di divisione (dal 29/04/1996 fino al 20/10/2017), con atto stipulato il 29/04/1996 a firma di Successione di Tognoni Maria, registrato il 08/10/1996 a Saronno ai nn. 436, trascritto il 01/12/1998 a Como ai nn. 20874/15033.

Alla signora Tognoni Maria pervenne in forza di atto di compravendita del Notaio Francesco Bellorini di Varese in data 06.05.1966 rep.n.12520/3501 - trascritto a Como in data 07.05.1966 ai nn.4192/3490

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 9/27, in forza di denuncia di successione (dal 20/10/2017 fino al 29/10/2024), con atto stipulato il 20/10/2017 a firma di Denuncia di Successione di Pagani Angela, registrato il 04/07/2018 a Saronno ai nn. 46550 vol.88888, trascritto il 05/07/2018 a Como ai nn. 17994/12382.

Successiva dichiarazione di rettifica registrata a Saronno in data 10.04.2019 al n.74828 vol.88888 - trascritta a Como il 16.04.2019 ai nn.10288/7088

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n.13 del 30.06.2014 - pubblicata sul B.U.R.L. n.53 del 31.12.2014, l'immobile ricade in zona **AMBITI DI VALORE ECOLOGICO E AMBIENTALE COMPRESI ENTRO IL PERIMETRO DEL PARCO DELLA PINETA DI APPIANO E TRADATE UE2**. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art.45

1.Consiste nell'ambito territoriale compreso nel perimetro del Parco regionale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate istituito ai sensi dell'art.16 ter della L.R. 16.09.1983 n.76. Comprende l'ampia zona prevalentemente boschiva posta a nord del territorio comunale, incuneata tra i confini dei Comuni di Locate Varesino, Mozzate e Appiano Gentile, su cui territori prosegue la sua estensione.

2.In questi ambiti si applica la disciplina di cui al Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate. Le previsioni del piano territoriale, dalla data della loro efficacia, sono immediatamente vincolanti anche nei confronti dei privati e si sostituiscono ad eventuali difformi previsioni degli strumenti urbanistici vigenti. Tranne che per eventuali disposizioni di maggior salvaguardia territoriale previste dal presente PDR.

3.Nelle aree identificate dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale Pineta di Appiano Gentile e Tradate come "Zone di iniziativa comunale orientata" si applica la disciplina prevista per l'unità territoriale "Ambiti della città consolidata prevalentemente residenziale caratterizzati da trasformazioni di carattere unitario (UR3).

4.Gli interventi nel Parco Regionale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate sono soggetti, inoltre, alle disposizioni dei vigenti Piani di Settore.

Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Carbonate in data 08.08.2025 prot.n.0005781

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 CARBONATE
IN AMBITO DI VALORE ECOLOGICO E AMBIENTALE
DI CUI AL PUNTO A

in ambito di valore ecologico e ambientale a CARBONATE, della superficie commerciale di **12.220,00** mq per la quota di 2/27 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Terreno piantumato

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 135 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo classe 3, superficie 2540, reddito agrario 0,52 €, reddito dominicale 1,31 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: mapp.136, mapp.480, mapp.139, mapp.134, mapp.131, mapp.130, mapp.1616, mapp.1014
- foglio 9 particella 136 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo classe 4, superficie 9680, reddito agrario 44,99 €, reddito dominicale 30,00 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: mapp.1014, mapp.2392, mapp.2393, mapp.962, mapp.2394, mapp.814, mapp.1018, mapp.480, mapp.135

Il terreno presenta una forma irregolare

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



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 mapp.135	2.540,00	x	100 %	=	2.540,00
terreno mapp.136	9.680,00	x	100 %	=	9.680,00
Totale:	12.220,00				12.220,00



estratto mappa



estratto PGT

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12.220,00 x 3,00 = **36.660,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 36.660,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.715,56**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale l'immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS).

Si è utilizzato il metodo comparativo con stima del valore dell'immobile, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Carbonate, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, ed inoltre: siti web del settore

immobiliare

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	in ambito di valore ecologico e ambientale	12.220,00	0,00	36.660,00	2.715,56
				36.660,00 €	2.715,56 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

OSSERVAZIONI E PRECISAZIONI

Le porzioni immobiliari vengono vendute ed accettate a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

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: **€. 2.715,56**

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: **€. 2.715,56**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - PROCEDURE CONCORSUALI LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE 56/2025

LOTTO 13

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A zona Parco Regionale a APPIANO GENTILE, della superficie commerciale di **38.800,00** mq per la quota di 1/54 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno a bosco

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 199 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Alto classe 3, superficie 26780, reddito agrario 6,92 €, reddito dominicale 34,58 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: strada comunale, mapp.229, mapp.200, mapp.198
- foglio 2 particella 229 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo classe 3, superficie 12020, reddito agrario 2,48 €, reddito dominicale 6,21 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: strada comunale, mapp.664, mapp.663, mapp.841, mapp.200, mapp.199

Il terreno presenta una forma irregolare

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	38.800,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.437,04
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.437,04
Data di conclusione della relazione:	07/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO

DELL'ACQUIRENTE:

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 16/04/2025 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 56/2025 di repertorio, trascritta il 17/06/2025 a Como ai nn. 17788/13105, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dati rilevati dal Certificato Notarile redatto dal Notaio dott. Francesco Ioli in data 02.12.2025

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 9/27, in forza di denuncia di successione (dal 29/10/2024), con atto stipulato il 29/10/2024 a firma di Successione di Suzzi Riccardo , registrato il 26/11/2024 a Varese ai nn. 488302 vol.88888, trascritto il 26/11/2024 a Como ai nn. 34750/25831. Si precisa che Suzzi Renato, Suzzi Marco e Suzzi Michele hanno accettato l'eredità del de cuius con beneficio di inventario in forza di atto Notaio Eleonora di Renzo del 21.01.2025 rep.n.3158/2462 registrato a Varese il 31.01.2025 al n.2731 serie 1T - trascritta a Como il 31.01.2025 ai nn.2508/1841

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/24, in forza di denuncia di successione (dal 11/08/1977 fino al 20/10/2017), con atto stipulato il 11/08/1977 a firma di Successione di Pagni Silvio, registrato il 05/05/1978 a Saronno ai nn. 14 vol.13, trascritto il 13/05/1978 a Como ai nn. 5596/4670. E successiva dichiarazione integrativa registrata a Saronno il 08.10.1996 e trascritta a Como il

01.12.1998 ai nn.20873/15032. A Pagani Silvio la quota di proprietà di 1/2 pervenne in forza di atto di divisione del Notaio Camillo Sessa in data 30.09.1959 rep.n.26704/9541 registrato a Milano il 16.10.1959 al n.12197 vol.1267 - trascritto a Como in data 27.10.1959 ai nn.7475/6674

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/72, in forza di atto di donazione (dal 12/09/1979 fino al 20/10/2017), con atto stipulato il 12/09/1979 a firma di Notaio Michele Chiambretti ai nn. 8860/1138 di repertorio, trascritto il 09/10/1979 a Como ai nn. 11301/9207.

Dalla sorella Pagani Valentina alla quale la quota di 1/24 pervenne in forza della citata successione di Pagani Silvio.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/36, in forza di denuncia di successione (dal 22/12/1985 fino al 20/10/2017), con atto stipulato il 22/12/1985 a firma di Successione di Pagani Giuseppina, registrato il 27/11/1986 a Saronno ai nn. 188 vol.1986, trascritto il 16/12/1986 a Como ai nn. 16249/11797.

E successiva dichiarazione integrativa registrata a Saronno il 05.12.1988 al n.333 vol.88 e trascritta a Como il 15.03.1991 ai nn.5913/4348, anche a seguito di rinuncia all'eredità da parte della sorella Pagani Valentina, si precisa che a Pagani Giuseppina la quota di 1/6 pervenne in forza della citata successione del fratello Pagani Silvio.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 9/27, in forza di denuncia di successione (dal 20/10/2017 fino al 29/10/2024), con atto stipulato il 20/10/2017 a firma di Denuncia di Successione di Pagani Angela, registrato il 04/07/2018 a Saronno ai nn. 46550 vol.88888, trascritto il 05/07/2018 a Como ai nn. 17994/12382.

Successiva dichiarazione di rettifica registrata a Saronno in data 10.04.2019 al n.74828 vol.88888 - trascritta a Como il 16.04.2019 ai nn.10288/7088

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n.22 del 27.07.2012 - pubblicato sul B.U.R.L. n.5 del 30.01.2013 e successive rettifiche e varianti, l'ultima quarta variante approva con delibera di C.C.n.24 del 28.07.2022 pubblicata sul BURL n.45 del 09.11.2022 , l'immobile ricade in zona PARTE ZONA OMOGENEA: PARCO REGIONALE DELLA PINETA DI APPIANO GENTILE E TRADATE - PARTE ZONA OMOGENEA F.R. - FASCE DI RISPETTO. Norme tecniche di attuazione ed indici:

ZONA PARCO REGIONALE DELLA PINETA DI APPIANO GENTILE E DI TRADATE

Aree ricomprese nel Parco Pineta di Appiano Gentile e di Tradate, istituito con L.R. 16.09.1983 n.76 e dotato di P.C.T. nonchè di Parco Naturale vigenti (DGR 07.07.2000 n.7/427 e 08.02.2006 n.8/1878).

Le previsioni ivi comprese sono prevalenti e vincolanti rispetto al vigente PGT

ZONA FASCE DI RISPETTO

Comprende le aree destinate a costituire la fascia di rispetto per l'allontanamento degli edifici dalle linee stradali, per gli impianti cimiteriali ed il loro ampliamento.

I mappali sono inclusi nel perimetro del Parco Pineta Appiano Gentile-Tradate istituito con L.R.n.76 del 16.09.1983; soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 lettera f) e g) del D.Lgs 42/2004

I mappali sono soggetti a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art.1 del R.D.30/12/1923 n.3267

Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Appiano Gentile in data 17.07.2025

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 APPIANO GENTILE

ZONA PARCO REGIONALE

DI CUI AL PUNTO A

zona Parco Regionale a APPIANO GENTILE, della superficie commerciale di **38.800,00** mq per la quota di 1/54 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Terreno a bosco

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 199 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Alto classe 3, superficie 26780, reddito agrario 6,92 €, reddito dominicale 34,58 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: strada comunale, mapp.229, mapp.200, mapp.198
- foglio 2 particella 229 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo classe 3, superficie 12020, reddito agrario 2,48 €, reddito dominicale 6,21 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: strada comunale, mapp.664, mapp.663, mapp.841, mapp.200, mapp.199

Il terreno presenta una forma irregolare

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



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 mapp.199	26.780,00	x	100 %	=	26.780,00
terreno mapp.229	12.020,00	x	100 %	=	12.020,00
Totale:	38.800,00				38.800,00



estratto mappa



estratto PGT

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 38.800,00 x 2,00 = **77.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 77.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.437,04**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale l'immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS).

Si è utilizzato il metodo comparativo con stima del valore dell'immobile, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Appiano Gentile, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, ed inoltre: siti web del settore immobiliare

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	zona Parco Regionale	38.800,00	0,00	77.600,00	1.437,04
				77.600,00 €	1.437,04 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

OSSERVAZIONI E PRECISAZIONI

Le porzioni immobiliari vengono vendute ed accettate a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

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: **€. 1.437,04**

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 **€. 0,00**

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: €. 1.437,04

data 07/02/2026

il tecnico incaricato
Rosanna Rizzetto