



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

**FALLIMENTARE**

**40/2022**

DEBITORE:

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

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/06/2024

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Graziano Derio Brioschi**

CF:BRSGZN68E05F704R

con studio in CORREZZANA (MB) VIA FERMI, 2

telefono: 3493562847

email: [graziano@studiobrioschi.com](mailto:graziano@studiobrioschi.com)

PEC: [graziano.brioschi@pct.pecopen.it](mailto:graziano.brioschi@pct.pecopen.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - FALLIMENTARE 40/2022

## LOTTO 12

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

**A** terreno agricolo a CORNATE D'ADDA Via Castello SNC, della superficie commerciale di **16.260,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Terreno agricolo posto nella frazione Colnago del comune di Cornate d'Adda.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 36 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo I, superficie 15540, reddito agrario 96,31 €, reddito dominicale 100,32 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
  - foglio 15 particella 199 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo I, superficie 720, reddito agrario 4,46 €, reddito dominicale 4,65 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: Coerenze da nord ed in senso orario. • del mappale 36: mappale 6, mappale 39, mappale 199, mappale 224, mappale 33, mappale 32; • del mappale 199: mappale 36, mappale 39, strada comunale, mappale 263, mappale 262, mappale 202, mappale 201, mappale 261, mappale 319, mappale 317, mappale 224.

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia poianeggiante

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>16.260,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 162.600,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 162.600,00</b>
Data della valutazione:	<b>10/06/2024</b>

### 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:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 20/06/2012 a Milano 2 ai nn. 62375/10588, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 85.774,02 euro

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 28/05/2014 a Milano 2 ai nn. 47020/32907, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto di Ammissione al concordato preventivo

sentenza di fallimento, trascritta il 26/10/2022 a Milano 2 ai nn. 150678/101760, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

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

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

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/02/1996), con atto stipulato il 28/02/1996 a firma di notaio Carlo Maria Giovenzana ai nn. 120146/11873 di repertorio, registrato il 19/03/1996 a Monza, trascritto il 23/03/1996 a Milano 2 ai nn. 24820/16109

##### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione ( fino al 28/02/1996)

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

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona E1 - E2- Aree agricole strategiche - Aree Agricole. Le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola. L'analisi conoscitiva relativa al settore agricolo è trattata nel DP.4-01 del Documento di Piano (in particolare nel capitolo 4. L'ambito rurale: i caratteri dell'agricoltura). Nell'individuazione delle aree destinate all'agricoltura il Piano delle Regole si è correlato con gli ambiti destinati all'attività agricola così come definiti nel PTCP di Milano. In riferimento alle aree agricole il Piano delle Regole concorre al perseguimento di un coerente disegno pianificatorio anche sotto l'aspetto della sostenibilità della programmazione territoriale: le aree agricole strategiche in particolare, sono individuate, d'intesa con la provincia di Monza Brianza, considerando il valore agroforestale dei suoli e i caratteri paesaggistici e ambientali che connotano il territorio. L'individuazione delle aree agricole nel PGT di Cornate d'Adda, in attuazione della vigente legge urbanistica regionale n.12/05, è orientata a: ? preservare ad aree agricole prioritariamente i suoli a più elevato valore agroforestale; ? favorire contiguità e continuità intercomunale dei sistemi agroforestali, anche in relazione alla costituzione o al mantenimento della rete dei corridoi ecologici provinciali e alla esigenza di contrastare fenomeni di conurbazione e saldatura tra urbanizzati esistenti; ? scongiurare processi di frammentazione dello spazio rurale e del sistema poderale delle aziende agricole, prestando attenzione al disegno delle infrastrutture stradali di competenza comunale e sovracomunale; ? concorrere a incrementare la compattezza complessiva del tessuto urbano; ? privilegiare interventi di estensione dell'edificato che si connaturino come un progetto di riqualificazione delle forme di integrazione tra costruito e campagna; ? indicare specifiche strategie per la destinazione d'uso e valorizzazione delle aree intercluse nell'urbanizzato e per le aree di frangia; ? salvaguardare le fasce di rispetto delle aste fluviali e dei corsi d'acqua minori, nonché le aree soggette a destinazione d'uso agroforestale in forza di altre norme o provvedimenti. Gli interventi ammissibili nelle aree agricole sono individuati negli artt.59 e 60 della L.R. n.12/05 con effetti immediatamente prevalenti sulle norme e sulle previsioni del PGT, dei regolamenti edilizi e di igiene comunali.

## **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 CORNATE D'ADDA VIA CASTELLO SNC

**TERRENO AGRICOLO****DI CUI AL PUNTO A**

**terreno agricolo** a CORNATE D'ADDA Via Castello SNC, della superficie commerciale di **16.260,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno agricolo posto nella frazione Colnago del comune di Cornate d'Adda.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 36 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo I, superficie 15540, reddito agrario 96,31 €, reddito dominicale 100,32 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 15 particella 199 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo I, superficie 720, reddito agrario 4,46 €, reddito dominicale 4,65 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Coerenze da nord ed in senso orario. • del mappale 36: mappale 6, mappale 39, mappale 199, mappale 224, mappale 33, mappale 32; • del mappale 199: mappale 36, mappale 39, strada comunale, mappale 263, mappale 262, mappale 202, mappale 201, mappale 261, mappale 319, mappale 317, mappale 224.

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia poianeggiante



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno agricolo posto nella frazione Colnago del comune di Cornate d'Adda.

Si precisa che il mappale 199 non può essere pienamente utilizzato in quanto trattasi di terreno destinato a strada di accesso alle proprietà confinanti con i terreni oggetto della presente relazione di stima.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

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

Terreno agricolo (mappale 199) da utilizzare come strada di accesso	720,00	x	100 %	=	720,00
Terreno agricolo	15.540,00	x	100 %	=	15.540,00
<b>Totale:</b>	<b>16.260,00</b>				<b>16.260,00</b>



estratto mappa terreni (fuori scala)



estratto PGT (fuori scala)

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'unità immobiliare è stata eseguita a corpo

I valori determinati hanno tenuto in considerazione il comune di appartenenza, lo stato di conservazione dell'immobile alla data del sopralluogo e la superficie dello stesso.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 16.260,00 x 10,00 = **162.600,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 162.600,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 162.600,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La stima dell'unità immobiliare è stata eseguita tenendo come riferimento i prezzi al metro quadrato.

I valori determinati hanno tenuto in considerazione il comune di appartenenza, lo stato di conservazione dell'immobile alla data del sopralluogo e la superficie dello stesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cornate Adda, agenzie: agenzie immobiliari locali, osservatori del

mercato immobiliare listino caam e omi, ed inoltre: annunci immobiliari

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	16.260,00	0,00	162.600,00	162.600,00
				<b>162.600,00 €</b>	<b>162.600,00 €</b>

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: **€. 162.600,00**

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

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 162.600,00**