



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

572/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

POP NPLS 2020 Srl

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Patrizia Fantin

CUSTODE:

dott. Daniele Secchi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/03/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Oriano Fabrizio Durante

CF:DRNRFB67T03F839K

con studio in PADERNO DUGNANO (MI) Via Sant'Ambrogio n.11

telefono: 0299045291

email: durante@officinaprogettazione.it

PEC: oriano.durante@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 572/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a BESANA IN BRIANZA via Piero Ferrerio snc, frazione Calò, della superficie commerciale di **1.870,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TERRENO AGRICOLO AD USO SEMINATIVO

Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 1 (catasto terreni), partita 3497, qualita/classe seminativo di classe 2, superficie 1870, reddito agrario 8,69 €, reddito dominicale 9,17 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 11/11/2008 Pubblico Ufficiale Leggio Elisa Sede Seregno (MI) Repertorio n. 67953 - COMPRAVENDITA nota presentata con Modello Unico n. 113839.1/2008 Reparto PI di Milano 2 in atti dal 19/11/2008
Coerenze: da Nord ed in senso orario: territorio del Comune di Carate Brianza, mappale 120 del foglio 59, mappali 229 e 14 del foglio 59, mappale 14 del foglio 59

Presenta una forma trapezoidaleIl terreno

B terreno agricolo a BESANA IN BRIANZA via Piero Ferrerio snc, frazione Calò, della superficie commerciale di **2.450,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TERRENO AGRICOLO AD USO SEMINATIVO

Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 14 (catasto terreni), partita 3028, qualita/classe seminativo classe 2, superficie 2450, reddito agrario 11,39 €, reddito dominicale 12,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto del 11/11/2008 Pubblico Ufficiale LEGGIO ELISA Sede Seregno (MI) Repertorio n. 67953 - COMPRAVENDITA nota presentata con Modello Unico n. 113838.1/2008 Reparto PI di Milano 2 in atti dal 19/11/2008
Coerenze: da Nord ed in senso orario: territorio del Comune di Carate Brianza e mappale 1 del foglio 59, mappali 1 e 229 del foglio 59, mappale 96 del foglio 59, territorio del Comune di Carate Brianza con interposta stradina

Presenta una forma irregolare a LII terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.320,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 29.376,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **29.376,00**

Data della valutazione: **11/03/2024**

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 volontaria attiva, stipulata il 11/11/2008 a firma di Notaio LEGGIO ELISA ai nn. 67954/21680 di repertorio, iscritta il 18/11/2008 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 175612/34504, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito .

Importo ipoteca: € 900.000,00.

Importo capitale: € 300.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno 7 mesi.

La formalità è riferita solamente a foglio 59 particella 1, foglio 59 particella 14

IPOTECA legale attiva, stipulata il 02/08/2023 a firma di Sorit società servizi e riscossioni Italia SpA ai nn. 792 di repertorio, iscritta il 09/08/2023 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 116490/20177, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca della riscossione.

Importo ipoteca: € 73.546,00.

Importo capitale: € 36.773,00.

L'ipoteca è iscritta anche sull'unità immobiliare identificata al foglio 15 particella 370 sub 67 non oggetto di pignoramento.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO, stipulata il 23/10/2023 a firma di ufficiale Giudiziario Tribunale di Monza ai nn. 7036 di repertorio, trascritta il 15/11/2023 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 154421/107957, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/11/2008), con atto stipulato il 11/11/2008 a firma di Notaio LEGGIO ELISA ai nn. 67953/21679 di repertorio, trascritto il 18/11/2008 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 175611/113839.

Il titolo è riferito solamente a foglio 59 particella 1

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/11/2008), con atto stipulato il 11/11/2008 a firma di Notaio Leggio Elisa ai nn. 67953/21679 di repertorio, trascritto il 18/11/2008 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 175610/113838.

Il titolo è riferito solamente a foglio 59 particella 14

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 23/05/2007), con atto stipulato il 29/12/1964 a firma di Notaio SIGILLINO ai nn. 45857 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a foglio 59 particella 1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 16/12/2002).

Il titolo è riferito solamente a foglio 59 particella 14

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/2002 fino al 11/11/2008), con atto stipulato il 16/12/2002 a firma di Notaio SASSO MICHELE ai nn. 37339 di repertorio, trascritto il 27/12/2002 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 167086/97403.

Il titolo è riferito solamente a foglio 59 particella 14

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/05/2007 fino al 11/11/2008), con atto stipulato il 23/05/2007 a firma di Notaio TASCA ACHILLE ai nn. 295889/17714 di repertorio, trascritto il 31/05/2007 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 81961/43153.

Il titolo è riferito solamente a foglio 59 particella 1

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dall'estratto del **Certificato di Destinazione Urbanistica** rilasciato dal comune di Besana in Brianza

su richiesta del CTU, si evince che i mappali oggetto della presente richiesta sono sottoposti alle seguenti destinazioni urbanistiche:

1. Foglio 59 particella 1_PGT Vigente al momento della richiesta:

- nel Documento di Piano “Ambiti di Trasformazione per nuovi insediamenti del mix Residenziale” denominato CAL-R2 – Le modalità di attuazione sono disciplinate nella Relazione illustrativa del Documento di Piano e nella relativa “SCHEDE NORMATIVA E DI ASSETTO URBANISTICO”;
- PARCO REGIONALE DELLA VALLE DEL LAMBRO – art. 13 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole;
- CLASSE 2 di FATTIBILITA' GEOLOGICA;

2. Foglio 59 particella 1_PGT Adottato al momento della richiesta:

- AMBITI AGRICOLI ORDINARI (AAO) – art. 27 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole;
- AMBITI INTERESSATI DAL PARCO REGIONALE DELLA VALLE DEL LAMBRO – art. 33 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole;
- RETE VERDE DI RICOMPOSIZIONE PAESAGGISTICA - RV – (art. 31 delle Norme del Piano del P.T.C.P.);
- AREA DI FATTIBILITA' GEOLOGICA CLASSE 3 – consistenti limitazioni - (art. 8 delle Norme del Piano del P.T.C.P.);

3. Foglio 59 particella 14_PGT Vigente al momento della richiesta:

- nel Documento di Piano “Ambiti di Trasformazione per nuovi insediamenti del mix Residenziale” denominato CAL-R2 – Le modalità di attuazione sono disciplinate nella Relazione illustrativa del Documento di Piano e nella relativa “SCHEDE NORMATIVA E DI ASSETTO URBANISTICO”;
- PARCO REGIONALE DELLA VALLE DEL LAMBRO – art. 13 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole;
- CLASSE 2 di FATTIBILITA' GEOLOGICA;

4. Foglio 59 particella 14_PGT Adottato al momento della richiesta:

- AMBITI AGRICOLI ORDINARI (AAO) – art. 27 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole;
- AMBITI INTERESSATI DAL PARCO REGIONALE DELLA VALLE DEL LAMBRO – art. 33 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole;
- RETE VERDE DI RICOMPOSIZIONE PAESAGGISTICA - RV – (art. 31 delle Norme del Piano del P.T.C.P.);
- AREA DI FATTIBILITA' GEOLOGICA CLASSE 3 – consistenti limitazioni - (art. 8 delle Norme del Piano del P.T.C.P.);

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 46 del 27/06/2008 e successive variazioni,

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n. 29 del 10/10/2023 avente

oggetto "variante per revisione e adeguamento del PGT vigente",

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 BESANA IN BRIANZA VIA PIERO FERRERIO SNC, FRAZIONE CALÒ

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a BESANA IN BRIANZA via Piero Ferrerio snc, frazione Calò, della superficie commerciale di **1.870,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
TERRENO AGRICOLO AD USO SEMINATIVO

Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 1 (catasto terreni), partita 3497, qualita/classe seminativo di classe 2, superficie 1870, reddito agrario 8,69 €, reddito dominicale 9,17 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 11/11/2008 Pubblico Ufficiale Leggio Elisa Sede Seregno (MI) Repertorio n. 67953 - COMPRAVENDITA nota presentata con Modello Unico n. 113839.1/2008 Reparto PI di Milano 2 in atti dal 19/11/2008
Coerenze: da Nord ed in senso orario: territorio del Comune di Carate Brianza, mappale 120 del foglio 59, mappali 229 e 14 del foglio 59, mappale 14 del foglio 59

Presenta una forma trapezoidaleIl terreno



Particolare terreni



Particolare terreni

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Milano, Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: nessuno.



Inquadramento territoriale: estratto Google Maps



Particolare accesso ai terreni



Particolare contesto

SERVIZI

- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- spazi verde
- ospedale



COLLEGAMENTI

- ferrovia distante 1,70 km
- superstrada distante 4,50 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo ad uso seminativo con accesso solo pedonale da via Pietro Ferrerio

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 a uso seminativo	1.870,00	x	100 %	=	1.870,00
Totale:	1.870,00				1.870,00



Estratto mappa con indicazione dell'area

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il CTU, in considerazione della presenza contemporanea di due PGT, uno vigente e l'altro adottato, riportanti differenti destinazioni urbanistiche dell'ambito in oggetto, ha ritenuto opportuno valutare i terreni in considerazione di quanto riportato nel PGT adottato, dal momento che sarà il nuovo strumento urbanistico. Il Valore dell'area è stato calcolato su base del Valore Agricolo Medio per l'anno corrente della provincia di Monza e Brianza, Regione Agraria n.1 (tra cui ricade il Comune di Besana in Brianza), distinto per la tipologia di coltura (uso seminativo).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.870,00 x 6,80 = **12.716,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.716,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.716,00**

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA PIERO FERRERIO SNC, FRAZIONE CALÒ

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a BESANA IN BRIANZA via Piero Ferrerio snc, frazione Calò, della superficie commerciale di **2.450,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

TERRENO AGRICOLO AD USO SEMINATIVO

Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 14 (catasto terreni), partita 3028, qualita/classe seminativo classe 2, superficie 2450, reddito agrario 11,39 €, reddito dominicale 12,02 €, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da atto del 11/11/2008 Pubblico Ufficiale LEGGIO ELISA Sede

Seregno (MI) Repertorio n. 67953 - COMPRAVENDITA nota presentata con Modello Unico n. 113838.1/2008 Reparto PI di Milano 2 in atti dal 19/11/2008

Coerenze: da Nord ed in senso orario: territorio del Comune di Carate Brianza e mappale 1 del foglio 59, mappali 1 e 229 del foglio 59, mappale 96 del foglio 59, territorio del Comune di Carate Brianza con interposta stradina

Presenta una forma irregolare a LII terreno



Particolare terreni



Particolare terreni

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Milano, Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: nessuno.



Inquadramento territoriale: estratto Google Maps



Particolare accesso ai terreni



Particolare contesto

SERVIZI

- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- spazi verde
- ospedale



COLLEGAMENTI

- ferrovia distante 1,70 km
- superstrada distante 4,50 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo ad uso seminativo, intercluso tra altri appezzamenti di terreno, con accesso solo pedonale da via Pietro Ferrerio attraversando il mappale 1 al foglio 59

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 a uso seminativo	2.450,00	x	100 %	=	2.450,00
Totale:	2.450,00				2.450,00



Estratto mappa con indicazione dell'area

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il CTU, in considerazione della presenza contemporanea di due PGT, uno vigente e l'altro adottato, riportanti differenti destinazioni urbanistiche dell'ambito in oggetto, ha ritenuto opportuno valutare i terreni in considerazione di quanto riportato nel PGT adottato, dal momento che sarà il nuovo strumento urbanistico. Il Valore dell'area è stato calcolato su base del Valore Agricolo Medio per l'anno corrente della provincia di Monza e Brianza, Regione Agraria n.1 (tra cui ricade il Comune di Besana in Brianza), distinto per la tipologia di coltura (uso seminativo).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	2.450,00	x	6,80	=	16.660,00
-------------------------------	----------	---	------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 16.660,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 16.660,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ogni valutazione è motivata da diversi obiettivi. Scopo della presente relazione è quello di accertare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto. Il valore presumibile dell'immobile in oggetto viene determinato utilizzando il metodo comparativo basato sul raffronto con altri immobili della specie di valore certo recentemente alienati in zona e quindi in base ai prezzi medi di mercato di beni simili, esaminando anche una serie di parametri di incremento e decremento quali in concreto la zona di ubicazione, la funzionalità degli spazi disponibili. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Besana in Brianza, agenzie: Tempocasa, Tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio, Borsino Immobiliare, Mercato Immobiliare, ed inoltre: Borsa immobiliare di Milano e provincia edito dall'azienda speciale della Camera di Commercio di Milano

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	1.870,00	0,00	12.716,00	12.716,00
B	terreno agricolo	2.450,00	0,00	16.660,00	16.660,00
				29.376,00 €	29.376,00 €

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: **€. 29.376,00**

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: **€. 29.376,00**

data 11/03/2024

il tecnico incaricato
Oriano Fabrizio Durante