



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 725/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

MAIOR SPV S.R.L. E PER ESSA PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A (GIA' BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A.), VIMEFER SNC IN LIQUIDAZIONE

DEBITORE:

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

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/03/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Marcello Tirloni**

CF:TRLMCL58L12F205N

con studio in CINISELLO BALSAMO (MI) VIA MAZZINI, 4

telefono: 0266015618

email: arch.tirloni@gmail.com

PEC: tirloni.5195@oamilano.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 725/2016

# LOTTO 1

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

**A**

**terreno agricolo** a VIMERCATE via Leonardo da Vinci angolo via Caravaggio e via Giotto, della superficie commerciale di **20.165,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I terreni oggetto di valutazione sono attualmente utilizzati come tessuto agricolo secondo il C.D.U. rilasciato dal Comune di Vimercate. Secondo l'art. 28 - Tessuti Agricoli del PDR del comune di Vimercate, è ammessa l'attività agricola: sono comprese tutte le attività, le funzioni e gli usi di cui al titolo III, art. 59 - 62 bis della L.r. 12/05 e s.m.i.. Perciò, secondo questo articolo, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e risanamento conservativo con mantenimenti della funzione insediata, oltre i cambi di destinazione verso gli usi agricoli.

Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 28 (catasto terreni), qualita/classe AREA FAB DM, superficie 110, derivante da Impianto meccanografico del 01/01/1965; VARIAZIONE D'UFFICIO del 27/10/2017, Pratica n. MI0467915 in atti dal 27/10/2017 BONIFICA F.R. (n. 14852.1/2017)
- foglio 81 particella 29 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO - 1 , superficie 1300, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 2,69 €, derivante da Impianto meccanografico del 01/01/1965
- foglio 81 particella 30 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO - 2, superficie 18755, reddito agrario 96,86 €, reddito dominicale 96,86 €, derivante da Impianto meccanografico del 01/01/1965; Variazione del 09/11/2005, Pratica n. MI0747602 in atti dal 09/11/2005 (n. 747602.1/2005)

Presenta le seguenti sistemazioni agrarie: Seminativo e bosco ceduo. Comprende vincoli e servitù anche latenti come da PGT vigente e varianti del comune di Vimercate. Oltre a quanto previsto dall'art.11 del PTCP di Monza e Brianza (LR 12/2005) e dall'art.14 e 14.3 del Nda vigente.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>20.165,00 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>€. 161.320,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 161.320,00</b>

Data della valutazione:

**28/03/2024**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del 28/03/2024, come da comunicazione dell'Agenzia Entrate - Direzione provinciale di Monza e Brianza, ufficio territorio di Vimercate, risulta l'assenza di contratti di locazione. (se ne allega copia)

### **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:*

Preliminare di compravendita, stipulata il 25/03/2013 a firma di Notaio Dott. Meda Vittorio ai nn. 118207/15302 di repertorio, trascritta il 26/03/2013 a Milano 2 ai nn. 28708/19833, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

*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**, registrata il 26/02/2013 a Milano 2 ai nn. 18687/2836, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

ipoteca **giudiziale**, registrata il 14/01/2016 a Milano 2 ai nn. 2313/358, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 12/05/2022 a Milano 2 ai nn. 66950/45206, a favore di \*\*\* 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:

**€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00  
Spese: Tasse terreni agricoli come previsto da quelle di legge.  
No amministratore.

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 13/02/2002), con atto stipulato il 13/02/2002 a firma di Pubblico ufficiale PANBIANCO MARIA ALESSANDR ai nn. 74.385 di repertorio, trascritto il 06/03/2002 a Milano 2 ai nn. 28304/17347

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 13/02/2002), con atto stipulato il 13/02/2002 a firma di Pubblico ufficiale PANBIANCO MARIA ALESSANDR ai nn. 74.385 di repertorio, trascritto il 06/03/2002 a Milano 2 ai nn. 28304/17347

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

NON ESISTE NESSUNA PRATICA EDILIZIA SUL TERRENO IN ARCHIVIO UFFICIO TECNICO

E' STATO RICHIESTO IL CDU (se ne allega copia a PCT)

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

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera del Consiglio comunale n. 38 del 22/07/2020, l'immobile ricade in zona Ambiti agricoli - Tessuti agricoli e Ambiti di tutela e vincolo - Orli di terrazzo. Norme tecniche di attuazione ed indici: Tav. PR 2 - Previsioni di Piano. Quanto edificato senza titolo, deve essere messo in pristino (demolito)

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Salvo diverse disposizioni, anche se latenti, per i terreni agricoli vincoli compresi (orli di terrazzo e quanto previsto dagli enti preposti).

**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 VIMERCATE VIA LEONARDO DA VINCI ANGOLO VIA CARAVAGGIO E  
VIA GIOTTO

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a VIMERCATE via Leonardo da Vinci angolo via Caravaggio e via Giotto, della superficie commerciale di **20.165,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

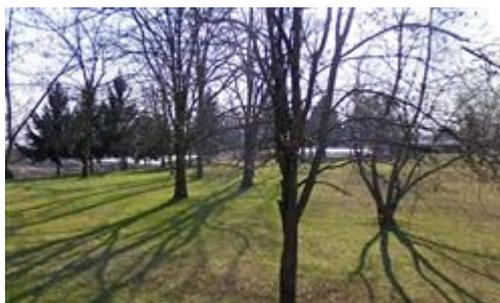
I terreni oggetto di valutazione sono attualmente utilizzati come tessuto agricolo secondo il C.D.U. rilasciato dal Comune di Vimercate. Secondo l'art. 28 - Tessuti Agricoli del PDR del comune di Vimercate, è ammessa l'attività agricola: sono comprese tutte le attività, le funzioni e gli usi di cui al titolo III, art. 59 - 62 bis della L.r. 12/05 e s.m.i.. Perciò, secondo questo articolo, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e risanamento conservativo con mantenimenti della funzione insediata, oltre i cambi di destinazione verso gli usi agricoli.

Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 28 (catasto terreni), qualita/classe AREA FAB DM, superficie 110, derivante da Impianto meccanografico del 01/01/1965; VARIAZIONE D'UFFICIO del 27/10/2017, Pratica n. MI0467915 in atti dal 27/10/2017 BONIFICA F.R. (n. 14852.1/2017)
- foglio 81 particella 29 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO - 1 , superficie 1300, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 2,69 €, derivante da Impianto meccanografico del 01/01/1965
- foglio 81 particella 30 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO - 2, superficie 18755, reddito agrario 96,86 €, reddito dominicale 96,86 €, derivante da Impianto meccanografico del 01/01/1965; Variazione del 09/11/2005, Pratica n. MI0747602 in atti dal 09/11/2005 (n. 747602.1/2005)

Presenta le seguenti sistemazioni agrarie: Seminativo e bosco ceduo. Comprende vincoli e servitù anche latenti come da PGT vigente e varianti del comune di Vimercate. Oltre a quanto previsto dall'art.11 del PTCP di Monza e Brianza (LR 12/2005) e dall'art.14 e 14.3 del Nda vigente.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi.

SERVIZI

negozi al dettaglio  
spazi verde  
centro sportivo  
supermercato  
scuola media inferiore



COLLEGAMENTI

autobus distante 1 km  
aeroporto distante 20 km  
tangenziale distante 4 km  
autostrada distante 5 km  
metropolitana distante 10 km



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 agricolo	20.165,00	x	100 %	=	20.165,00
<b>Totale:</b>	<b>20.165,00</b>				<b>20.165,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/12/2019

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 39/2010

Descrizione: Terreno mq. 1170,00, identificato nel piano dei servizi del Vigente P.G.T. come area SP3 per il verde e per lo sport., 228

Indirizzo: Via oslavia, snc Monza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 19.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 78.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 25.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,067.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/03/2022

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 47/2019

Descrizione: Terreno agricolo di circa mq. 1920 di superficie, sito in Usmate Velate (MB) e censito al Catasto dei Terreni di Milano 2, Foglio 13, Mappale 140., 1

Indirizzo: Via nd Usmate Velate, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 6.380,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 5.832,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 5.832,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,418.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 22/11/2019

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 111/2016

Descrizione: Terreno agricolo di mq. 29.670, appezzamento di terreno ubicato a margine della zona produttiva., 1

Indirizzo: Via A. Gramsci, snc Arcore, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 76.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 237.360,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 76.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,437.00 m

Numero Tentativi: 5

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 20.165,00 x 8,00 = **161.320,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 161.320,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 161.320,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Milano, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle entrate - Borsino Immobiliare

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	20.165,00	0,00	161.320,00	161.320,00
				<b>161.320,00 €</b>	<b>161.320,00 €</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: **€. 161.320,00**

**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: **€. 161.320,00**

data 28/03/2024

il tecnico incaricato  
Marcello Tirloni