



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

FALLIMENTARE

40/2022

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA CATERINA GIOVANETTI

CURATORE:

DOTT. ERNESTO CONFORTI - DOTT. LUCA BRIVIO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/07/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Geom. Graziano Derio Brioschi

CF:BRSGZN68E05F704R

con studio in CORREZZANA (MB) VIA FERMI, 2

telefono: 3493562847

email: graziano@studiobrioschi.com

PEC: graziano.brioschi@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - FALLIMENTARE 40/2022

LOTTO 33

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a CORNATE D'ADDA STRADA COSTIERA SNC, della superficie commerciale di **2.930,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno agricolo con vincolo Parco Adda Nord

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 165 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo classe 2, superficie 2930, reddito agrario 0,91 €, reddito dominicale 6,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: mappale 164, mappale 155, mappale 185, strada vicinale della Costa

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.930,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.325,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.325,00
Data di conclusione della relazione:	20/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Terreno a disposizione dei proprietari, alla data del sopralluogo avvenuta nella primavera 2025, incolto e non accessibile a causa della vegetazione sviluppatasi a seguito della mancata manutenzione da parte della proprietà

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 fallimento: *Nessuno.*

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 2/16, in forza di atto di compravendita (dal 24/07/2006), con atto stipulato il 24/07/2006 a firma di notaio Carlo Maria Giovenzana Monza ai nn. 174205/26837 di repertorio, trascritto il 04/08/2006 a Milano 2 ai nn. 130618/69453

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/16, in forza di atto di compravendita (dal 24/07/2006), con atto stipulato il 24/07/2006 a firma di notaio Carlo Maria Giovenzana Monza ai nn. 174205/26837 di repertorio, trascritto il 04/08/2006 a Milano 2 ai nn. 130618/69453

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 6/16, in forza di atto di compravendita (dal 19/12/2006), con atto stipulato il 19/12/2006 a firma di notaio Carlo Maria Giovenzana Monza ai nn. 175143/27348 di repertorio, trascritto il 10/01/2007 a Milano 2 ai nn. 4327/2282

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 6/16, in forza di atto di compravendita (dal 19/12/2006), con atto stipulato il 19/12/2006 a firma di notaio Carlo Maria Giovenzana Monza ai nn. 175143/27348 di repertorio, trascritto il 10/01/2007 a Milano 2 ai nn. 4327/2282

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/16, in forza di titoli ultraventennali

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/16, in forza di denuncia di successione (dal 22/10/2004 fino al 19/12/2006), con atto stipulato il 19/12/2006 a firma di notaio Carlo Maria Giovenzana Monza ai nn. 175143/27348 di repertorio, trascritto il 10/01/2007 a Milano 2 ai nn. 4328/2283.

Trascrizione accettazione tacita di eredità

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/16, in forza di denuncia di successione (dal 22/09/2006), con atto stipulato il 13/07/2006 a firma di denuncia di successione, registrato il 22/09/2006 a Vimercate ai nn. 43/232/6, trascritto il 25/08/2009 a Milano 2 ai nn. 112449/70252.

In data 10/01/2007 ai nn.ri 4240/2223 viene trascritta a Milano 2 accettazione tacita di eredità con atto notaio Carlo Maria Giovenzana rep. 175142/27347 del 19/12/2006

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/16, in forza di denuncia di successione (dal 22/09/2006), con atto stipulato il 13/07/2006 a firma di denuncia di successione, registrato il 22/09/2006 a Vimercate ai nn. 43/232/6, trascritto il 25/08/2009 a Milano 2 ai nn. 112449/70252.

In data 10/01/2007 ai nn.ri 4240/2223 viene trascritta a Milano 2 accettazione tacita di eredità con atto notaio Carlo Maria Giovenzana rep. 175142/27347 del 19/12/2006

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 DCC n. 3 del 29/03/2012, l'immobile ricade in zona E2 aree di valore paesaggistico/ambientali ed ecologiche - Sistema del verde agricolo e paesaggio ambientale - Aree boscate, pioppeti e formazioni longitudinali PIF (Piano Reg. Indirizzo forestale) -. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Estratto norme da P.G.T.; per visione completa delle norme fare riferimento ai documenti dello strumento vigente pubblicati sul sito comunale e/o sul sito regionale, anche per eventuali modifiche intervenute dopo la redazione della presente perizia.

18.2. Zone E2 Aree di interesse naturalistico e paesistico. Il PGT individua le zone di interesse naturalistico e paesistico, in quanto caratterizzate dalla presenza di significative rilevanze paesaggistiche e da elevati livelli di integrità; tali zone sono destinate alla salvaguardia e alla tutela attiva dei valori naturalistici e paesaggistici presenti. In queste aree è vietato qualsiasi intervento di trasformazione che alteri, i caratteri e gli equilibri naturali; sono preferenzialmente destinate alla realizzazione di interventi di riqualificazione paesaggistica ed ambientale ed è ammesso lo svolgimento di attività agricole. In considerazione della fragilità intrinseca di tali aree e in relazione al preminente ruolo di tutela del sistema paesaggistico e ambientale rivestito da queste zone, in tali aree, non sono ammesse nuove edificazioni.

Area disalvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile: zona di rispetto (raggio 200 metri) - D. Lgs 258/00art. 5 comma 5,6,7 - D.G.R. N. 7/12693 del 10/04/2003 - D. ògs 152/06 art. 94

Vincolo Parco Adda Nord, art. 42 zona di interesse naturalistico e paesistico delle NTA vigenti; - Decreto Regionale 28.03.1984 fascia di rispetto del Naviglio di Paderno.

Estratto norme da P.T.C. Parco Adda Nord ; per visione completa delle norme fare riferimento ai documenti dello strumento vigente pubblicati sul sito comunale e/o sul sito regionale, anche per eventuali modifiche intervenute dopo la redazione della presente perizia.

art.42 zone di interesse naturalistico e paesistico. 1. Il PTC individua con apposito simbolo grafico nella tavola TP03 _artico-lazione del territorio le zone di interesse naturalistico e paesistico, in quanto caratterizzate dalla presenza di significative rilevanze paesag-gistiche e da elevati livelli di integrità; tali zone sono destinate alla sal-vaguardia e alla tutela attiva dei valori naturalistici e paesaggistici pre-senti e al risanamento di elementi di degrado esistenti in aree di elevato valore o elevata vulnerabilità ambientale. 2. In tali zone l'obiettivo del piano è di favorire la massima espressione delle potenzialità: a) naturalistiche, sotto il profilo vegetazionale, faunistico ed ecosistemico, attraverso la conservazione e la ricostituzione degli ambienti boscati e delle zone umide b) paesaggistiche, attraverso la conservazione e il ripristino degli elementi costitutivi il paesaggio forestale e agrario storico e le trame infrastrut-turali (sentieri, percorsi, rogge, filari, muretti, ecc.). 3. L'obiettivo di cui al comma precedente è prevalente rispetto all'eserci-zio economico dell'agricoltura. 4. Nelle zone di cui al presente articolo l'Ente Parco promuove la conser-vazione e la valorizzazione del paesaggio, riconoscendo priorità ai pro-getti di gestione, recupero e qualificazione e favorendo accordi e con-venzionamenti con proprietari, agricoltori e/o soggetti di altra natura aventi titolo a intervenire su tali aree. 5. Nelle zone disciplinate dal presente articolo sono ammesse le sole at-tività colturali compatibili con le disposizioni e gli obiettivi del presente piano; una fascia per un'ampiezza minima di 10 m lungo le sponde del fiume e del reticolo idrico minore deve essere destinata alla ricostitu-zione dell'ambiente ripariale, laddove tale ricostituzione sia compatibile con norme e disposizioni di polizia idraulica. Sono sempre fatti salvi in-terventi di manutenzione ordinaria e straordinaria su opere e infrastrut-ture esistenti all'interno della fascia. 6. In tali zone sono ammesse: a) le sole attività agro-zootecniche compatibili con le norme e le finalità del presente piano b) le attività di arboricoltura da legno a rapido accrescimento in atto alla data di entrata in vigore del presente piano, nel rispetto delle disposi-zioni di cui al successivo art. 77; è vietato il nuovo impianto. 7. Le formazioni vegetali arboree e arbustive naturali presenti nelle zone di cui al presente articolo devono essere conservate e gradualmente ricostituite, anche attraverso la messa a dimora di specie autoctone, di cui all'allegata lista NP02_Lista delle piante arboree e arbustive autoc-tone per il loro interesse naturale e paesistico, secondo le disposizioni di cui al successivo art. 76; l'eliminazione di elementi vegetazionali ar-borei o arbustivi è ammessa solo se strettamente necessaria per la realizzazione di interventi consentiti dalle presenti norme, previa auto-rizzazione dell'Ente Parco e a condizione di prevedere gli elementi di compensazione di cui all'art. 24. 8. Non è consentita la nuova edificazione; per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo; sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia, senza aumento di volume e con mantenimento delle caratteristiche storiche, architettoniche, tipologi-che e ambientali originali, qualora finalizzati a realizzare un miglior in-serimento ambientale delle attività e dei beni esistenti. Per le strutture agricole esistenti sono comunque ammessi ampliamenti delle stesse solo se strettamente funzionali all'attività agricola e comprese da piani aziendali che ne devono dimostrare la necessità, con le modalità pre-viste dal comma 12 dell'art. 41. Non è consentita la realizzazione di vivai e serre. Ad esclusione delle funzioni industriali, artigianali, direttive e commerciali, per le residenze ed eventuali altre funzioni in essere e compatibili con le finalità e gli obiettivi del Piano ai sensi degli art. 2, 3 e 4 delle presenti norme, sono ammessi interventi di ampliamento una tantum non eccedenti il 20% della SL. Non sono considerati aumenti di volume eventuali interventi da realizzarsi all'interno della sagoma dell'edificio esistente e non percepibili a livello paesaggistico. È am-messa la realizzazione di autorimesse interrato o seminterrate al servi-zio di immobili a destinazione residenziale o assimilabile nei limiti di 2 posti auto per unità immobiliare, entro i limiti dimensionali definiti dalla L. 122/1989. L'intervento deve essere corredato da un progetto che preveda idonee misure mitigative. 9. È vietato alterare elementi orografici e morfologici del terreno, effet-tuare sbancamenti, spianamenti e bonifiche a eccezione di quanto strettamente funzionale per le operazioni di cui al comma 8 e fatte salve le modifiche finalizzate al recupero e al miglioramento degli habitat e/o dello status delle specie di interesse comunitario (realizzazione di stagni, rimozione detriti dalle zone umide, ecc.) ovvero al perseguimento delle finalità e degli obiettivi del Piano ai sensi degli artt. 2, 3 e 4 delle presenti norme. 10. È consentita la fruizione da parte del pubblico a scopo di ricreazione in rapporto con la natura e nel rispetto di essa; previa autorizzazione dell'Ente Parco è ammessa l'organizzazione di manifestazioni, anche di carattere sportivo agonistico, con esclusione di quelle motoristiche. Le eventuali attrezzature per la fruizione pubblica devono assicurare l'in-tegrità paesaggistica dei luoghi, senza compromissione dell'attività e della infrastrutturazione agricola

tradizionale presente. 11. È consentita la circolazione dei mezzi motorizzati e/o elettrici ad esclusione delle biciclette a pedalata assistita solo sulle vie carrabili, a eccezione dei mezzi di servizio, soccorso, adibiti al trasporto di disabili e necessari per la conduzione dei fondi agricoli che possono avvenire anche sulle strade bianche. In quest'ultimo caso, il transito è subordinato al rilascio di relativo Nulla Osta da parte del Parco. 12. Le recinzioni permanenti sono ammesse soltanto con siepi di specie vegetali autoctone ricomprese nella lista delle specie autoctone del Parco, di cui alla lista Allegato NP02_Lista delle piante arboree e arbustive autoctone e unicamente per esigenze di tutela di aree edificate compresi gli orti, i giardini e i piazzali di relativa pertinenza; le recinzioni temporanee, realizzabili unicamente con paletti di legno o metallici e traversi in legno o rete metallica, sono ammesse per attività di allevamento e per la salvaguardia provvisoria di attività orto-floro-vivaistiche, di macchie di nuova vegetazione, o di aree di intervento, nonché di aree che debbano temporaneamente essere escluse dalla libera fruizione per scopi di salvaguardia, di studio o di ricerca scientifica, ovvero per ragioni di tutela della pubblica incolumità. Nelle aree di cui al presente articolo non sono comunque in nessun caso ammesse recinzioni cieche e/o con quinte murarie, e qualsiasi tipo di recinzione dovrà inoltre garantire il mantenimento delle servitù di passaggio a livello di sentieri comunali, intercomunali, consortili e sufficienti varchi a terra per il transito della fauna di taglia minuta. 13. È vietata l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualsiasi natura, esclusa la segnaletica per il servizio del Parco, per lo svolgimento dell'attività venatoria prevista dalle disposizioni vigenti e, previo parere dell'Ente Parco, quella turistica, dell'agriturismo e vendita di prodotti agricoli, ovvero le tabelle previste dalle normative. 14. Nelle zone di Interesse naturalistico e paesaggistico, previo procedimento di valutazione di incidenza, quando necessaria, è ammesso il posizionamento di manufatti funzionali alla fruizione quali food truck, piccole aree ristoro per la vendita e somministrazione di alimenti di autoproduzione di aziende agricole a condizione che tali manufatti vengano installati su aree prossime all'azienda agricola e di proprietà dell'imprenditore agricolo e che non siano previste opere di arredo quali tavolini/panche/sedie. 15. È facoltà delle Amministrazioni Comunali, previo procedimento di valutazione di incidenza, quando necessaria, realizzare chioschi per la somministrazione e vendita di bevande e alimenti nei luoghi di maggior fruizione al fine di incentivare l'utilizzo di dette aree, nel rispetto di quanto indicato nelle linee guida per i chioschi, approvate con deliberazione del Consiglio di Gestione n. 11 del 20/02/2020.

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 STRADA COSTIERA SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CORNATE D'ADDA STRADA COSTIERA SNC, della superficie commerciale di **2.930,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Terreno agricolo con vincolo Parco Adda Nord

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 165 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo classe 2, superficie 2930, reddito agrario 0,91 €, reddito dominicale 6,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: mappale 164, mappale 155, mappale 185, strada vicinale della Costa

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Orio al Serio (circa 20 km)

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

autostrada distante A4 circa 10 km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno oggetto di stima, è un terreno ad uso agricolo, con vincoli del Parco Adda Nord; catastalmente ha una forma più o meno rettangolare, posto a poca distanza dal fiume Adda. Allo stato attuale, vista la vegetazione sviluppata a causa della mancata manutenzione, è impossibile accedere, come è stato impossibile individuare eventuali termini atti all'individuazione dei confini. Chi si aggiudicherà l'immobile, dovrà, per quanto di sua competenza essendo la quota di proprietà della società in fallimento pari ad 1/2, provvedere ad incaricare persone che provvedano a regolamentare la vegetazione esistente e, una volta provveduto alla regolamentazione della vegetazione, provvedere alla ricerca dei termini per l'individuazione dei confini e, in assenza di termini, incaricare tecnico topografo che provvederà al tracciamento dei confini avvalendosi delle mappe catastali.

Vista la destinazione stabilita dal PGT del comune di Cornate D'adda e dal PTC del parco Adda Nord, il terreno dovrà essere mantenuto a verde; la superficie del terreno è in pendenza verso il fiume Adda. Per arrivare al terreno venendo da Nord, sulla Via Costiera, dopo la diramazione con Via Castello, proseguendo verso sud, alla destra della Via Costiera si incontra il pilone di un elettrodotto, il terreno approssimativamente parte dall'altezza del pilone del predetto elettrodotto. Il terreno si trova alla sinistra della Via Costiera.



Il terreno ricade nel bosco alla destra della strada comunale Il terreno ricade nel bosco alla sinistra della strada comunale

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	2.930,00	x	100 %	=	2.930,00
Totale:	2.930,00				2.930,00



Estratto mappa (fuori scala) con cerchio rosso la zona in cui ricade l'immobile



Vista aerea (il terreno ricade nel bosco alla sinistra della via costiera)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 23/07/2018

Fonte di informazione: Nuovo Concordato Preventivo, 50/2012

Descrizione: Terreno di circa mq. 19.830., 11

Indirizzo: Via Manzoni, snc Cornate D'Adda, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 68.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 117.790,20 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 68.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,202.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/06/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 307/2019

Descrizione: Terreno edificabile di mq. 3.346,00., 1

Indirizzo: Frazione Colnago, Via Don P. Mazzolari, snc Cornate D'Adda, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 162.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 511.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 216.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 1,520.00 m
Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 15/06/2021
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 307/2019
Descrizione: Terreno edificabile di mq. 3.346,00., 1
Indirizzo: Frazione Colnago, Via Don P. Mazzolari, snc Cornate D'Adda, MI
Superfici accessorie:
Prezzo: 162.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 511.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 216.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 1,520.00 m
Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 30/10/2020
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1461/2017
Descrizione: Terreno edificabile mq. 547,25 con fabbricati non completati al rustico e privi di ogni tipo di finitura, impianti ed allacciamenti., 1
Indirizzo: Frazione Colnago, Via Luigi Nono, snc Cornate D'Adda, MI
Superfici accessorie:
Prezzo: 180.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 440.860,50 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 186.075,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 1,547.00 m
Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 30/10/2020
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1461/2017
Descrizione: Terreno edificabile mq. 547,25 con fabbricati non completati al rustico e privi di ogni tipo di finitura, impianti ed allacciamenti., 1
Indirizzo: Frazione Colnago, Via Luigi Nono, snc Cornate D'Adda, MI
Superfici accessorie:
Prezzo: 180.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 440.860,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 186.075,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,547.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/04/2018

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 21/2017

Descrizione: Terreni di mq. 980, qualità seminativo. Fabbricati di mq. 52. Terreni di mq. 540, qualità seminativo. Terreni di mq. 48, qualità seminativo. Terreni di mq. 48, qualità seminativo. , 4

Indirizzo: Cascina Meda, 2/4 Concorezzo, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 14.625,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 34.300,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 19.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,636.00 m

Numero Tentativi: 2

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutazione a corpo

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **14.650,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 14.650,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.325,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valutazione a metro quadrato tenendo in considerazione la destinazione agricola ed i relativi vincoli comunali e del Parco Adda Nord.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cornate D'Adda, osservatori del mercato immobiliare Listino CAAM - Listino Omi

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	2.930,00	0,00	14.650,00	7.325,00

14.650,00 €

7.325,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Vista la conformazione, l'immobile non è comodamente divisibile in quanto verrebbe suddiviso in porzioni di dimensioni ridotte e facilmente appetibili.

OSSERVAZIONI E/O PRECISAZIONI DEL PERITO.

- Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data di accesso;
- La situazione urbanistica è stata relazionata dal sottoscritto in funzione delle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico comunale. In particolare nel caso di non conformità di parti condominiali o tutto il condominio di cui fa parte l'u.i.u. oggetto di stima, poiché le competenze del C.T.U. sono limitate alla u.i.u. eseguita;
- La valutazione è intesa a corpo;
- Gli enti immobiliari compravenduti, vengono venduti ed accettati a corpo, nello stato di fatto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive;
- Prima di procedere all'acquisto dell'immobile, gli interessati dovranno visionarlo ed evidenziare eventuali incongruenze da quanto relazionato a quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo.

Tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive, relative all'immobile risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso.

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 7.325,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Arrotondamento del valore finale: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello €. 7.325,00

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 20/09/2025

il tecnico incaricato
Geom. Graziano Derio Brioschi