



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

NUOVO RITO FALLIMENTARE

39/2021

DEBITORE:
(dato oscurato)

GIUDICE:
Dott. ssa Patrizia Fantin

CURATORE:
Dott. ANDREA AMODEO

Aggiornamento CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/02/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:
Arch. RODOLFO LONGONI

CF: LNGRLF59H24I625Q
con studio in SEREGNO (MB) VIA CADORE N° 226
telefono: 0362231336
email: rudylongoni@gmail.com
PEC: rodolfo.longoni@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 39/2021

LOTTO 3

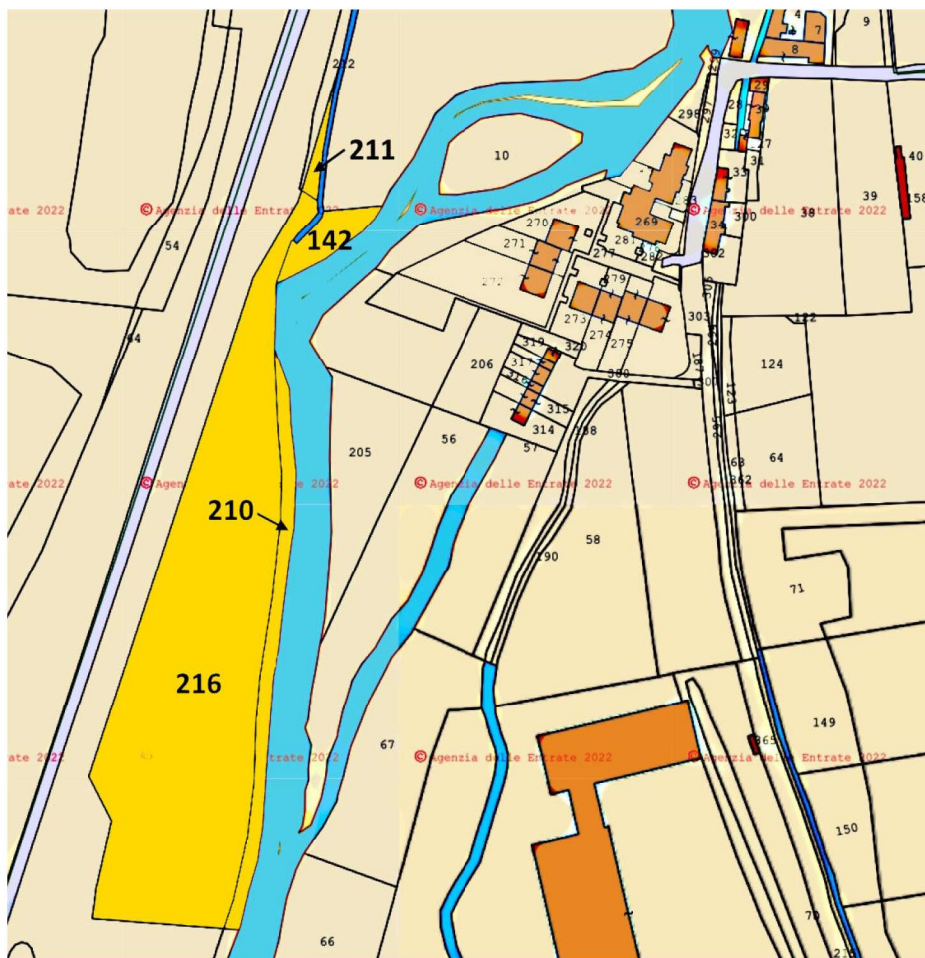
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Il LOTTO 3 è costituito da quattro appezzamenti di terreno situati nel Comune di BIASSONO (MB) in prossimità di Via regina Margherita, frazione San Giorgio, della superficie commerciale ragguagliata di **12.070,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (dato oscurato)

Si sono raggruppate nell "Lotto 3" le particelle di appezzamenti di terreno che ricadono nello stesso foglio di mappa al Catasto Terreni.

Gli appezzamenti di terreno oggetto di valutazione sono situati in prossimità della strada comunale di Via Regina Margherita e la sponda del fiume Lambro, sono identificati al Catasto Terreni da 4 particelle di varia metratura intercluse e confinanti tra loro, più precisamente:

- la particella 142 del foglio 9 di qualità: BOSCO CEDUO di classe 1, di Superficie: 460,0 mq.
- la particella 210 del foglio 9 di qualità: BOSCO CEDUO di classe 1, di Superficie: 1.130,0 mq.
- la particella 211 del foglio 9 di qualità: BOSCO CEDUO di classe 1, di Superficie: 150,0 mq.
- la particella 216 del foglio 9 di qualità: SEMINATIVO di classe 2, di Superficie: 11.200,0 mq.



Nota BENE: Gli appezzamenti di terreno non sono accessibili direttamente da strade di accesso essendo interclusi con altre particelle di altre proprietà, inoltre i confini delle particelle di terreno non sono facilmente individuabili non essendo recintati.

Confine Catastale:

Il confine catastale è rappresentato da una linea sulla mappa che delimita il perimetro di un'altra proprietà. La mappa catastale è la rappresentazione grafica del territorio. Nella mappa catastale sono riportate: strade, corsi d'acqua, ingombri dei fabbricati, terreni. Il perimetro composto dall'insieme delle particelle di tua proprietà è il confine catastale.

Ciò che solitamente attesta la proprietà e ha valore giuridico, sono gli atti di provenienza: l'atto di compravendita degli immobili, o la successione, o la donazione.

A questi documenti sono a volte allegati sono puoi trovare gli atti di aggiornamento catastale (tipi mappali o tipi di frazionamento), che interessano le particelle oggetto di trasferimento. Gli atti di aggiornamento catastale sono gli strumenti per frazionare e fondere le particelle al catasto terreni, quindi tra le altre cose determinano (in tutto o in parte) i nuovi confini.

Quando i confini non sono individuati materialmente negli appezzamenti di terreno oggetto della presente relazione, potrebbe essere necessario stabilire la delimitazione dei mappali che costituiscono il Lotto 3 con i mappali di altra proprietà :

a) La soluzione "bonaria" prevede che le parti congiuntamente incaricano un tecnico, per individuare i confini. Il tecnico avrà la fiducia dei proprietari e le operazioni topografiche risulteranno più snelle e il costo complessivo sarà ammortizzato visto che verrà ripartito tra i rispettivi confinanti.

b) Quando non si riesce ad arrivare ad un accordo, o nel caso in cui il confinante informato resti inerte, è necessario avvalersi di un legale, il quale procederà con le azioni di sua competenza, per arrivare ad una soluzione e procedere alla rideterminazione o alla rettifica dei confini. Il rischio molto concreto in questo caso è di arrivare in giudizio, ovvero dover passare attraverso un tribunale e un giudice che deciderà per entrambi. Solitamente il giudice si avvale di un consulente tecnico d'ufficio che effettuerà le operazioni. Questa è la soluzione più lunga e costosa. Oltre ai costi dei rispettivi tecnici di parte, ci saranno anche le spese legali. Resta però l'unica strada percorribile nel caso non si riesca ad arrivare ad un accordo tra tutti i soggetti.

Identificazione catastale:

- **foglio 9 particella 142** (catasto terreni), partita 1131, qualita/classe BOSCO CEDUO di classe 1, superficie 460, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,95 €, intestato a (dato oscurato), derivante da Impianto meccanografico del 01/01/1965
Coerenze: proprietà al Mapp. 38, il fiume Lambro, proprietà al Mapp. 216, sede della vecchia roggia.
- **foglio 9 particella 210** (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo di classe 1, superficie 1130, reddito agrario 0,35 €, reddito dominicale 2,33 €, intestato a (dato oscurato) derivante da FRAZIONAMENTO del 02/08/2006 Pratica n. MI0496586 in atti dal 02/08/2006 (n. 496586.1/2006)
Coerenze: il Fiume Lambro; proprietà al Mapp. 209 e Mapp. 216.
- **foglio 9 particella 211** (catasto terreni), partita 2021, qualita/classe BOSCO CEDUO di classe 1, superficie 150, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,31 €, intestato a (dato oscurato) derivante da FRAZIONAMENTO del 02/08/2006 Pratica n. MI0496586 in atti dal 02/08/2006 (n. 496586.1/2006)
Coerenze: proprietà al Mapp. 212, sede della vecchia roggia, proprietà al Mapp. 216.
- **foglio 9 particella 216** (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR di classe 2, superficie 11200, reddito agrario 52,06 €, reddito dominicale 54,95 €, intestato a (dato oscurato), derivante da FRAZIONAMENTO del 02/08/2006 Pratica n. MI0496586 in atti dal 02/08/2006 (n. 496586.1/2006)
Coerenze: proprietà al Mapp. 211, sede della vecchia roggia, proprietà al Mapp. 142, il Fiume Lambro, indi proprietà ai Mapp. 210, Mapp. 215.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali(ragguagliata):	12.070,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 84.490,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 84.490,00
Data della valutazione:	14/02/2025

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 25/06/2010 a firma di notaio Alberto Paleari di Monza ai nn. 75215/25962 di repertorio, a favore di Banca Popolare di Sondrio - società cooperativa per azioni con sede in Sondrio, contro (dato oscurato) **iscritta a Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 il 05/07/2010 ai nn.84608/204070.**

Importo ipoteca: € 935.000,00.

Importo capitale: € 550.000,00.

La formalità è gravante sulle le unità immobiliari distinte al catasto fabbricati al fg 9, mapp. 4 0 sub. 2, 3, 4, mapp. 41 sub., 4, 701, 5,6, e al catasto terreni al mappale 42, 44, 76, 181, 179, 180, ed ente urbano al mappale 40 e 41.

Domanda giudiziale per risoluzione di contratto **trascritta in data 3 agosto 2018 ai nn. 107695/70836** a favore del signor (dato oscurato), sopra generalizzato e contro la società (dato oscurato) gravante le unità immobiliari individuate al catasto fabbricati al fg. 9, mapp. 41 sub. 701, e catasto terreni al fg. 9, mappale 180;

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 27/03/2019 a firma di derivante da decreto ingiuntivo, emesso dal Giudice di Pace ai nn. 1439 di repertorio, **iscritta il 04/07/2019 a Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 (MI) ai nn. 86900/16128**, a favore di (dato oscurato) derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 15.000,00.

La formalità è riferita solamente a gravante tra l'altro le unità immobiliari distinte al catasto fabbricati al fg 9 mapp. 40 sub. 2, 3, 4 e mapp. 41 subalterni 4, 5, 6,701;

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Sentenza di fallimento, stipulata il 15/03/2021 a firma di Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 39/11 di repertorio, **trascritta il 31/03/2021 a Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 (MI) ai nn. 43511/29308**, a favore di Massa dei Creditori di (dato oscurato), contro (dato oscurato)

La formalità è riferita a Tutti i beni dei Lotti: 001 - 002 - 003

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Convenzione per l'attuazione del piano di lottizzazione residenziale denominato "P.L.R. S. GIORGIO", stipulata il 10/07/2006 a firma di Notaio Alberto Paleari di Monza ai nn. 62703/19018 di repertorio, trascritta il 25/07/2006 a Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 (MI) ai nn. 119512/62842

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Immobili non oggetto di amministrazione condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

(dato oscurato) per acquisto da: (dato oscurato) per quota indivisa di 7605/19449 e (dato oscurato) per quota indivisa di 7605/19449 per la quota di intera, in forza di atto di vendita, con atto stipulato il 07/06/2007 a firma di Notaio Alberto Paleari di Monza ai nn. re. 66197 racc- 21040 di repertorio, trascritto il 14/06/2007 a Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. r.g. 91003 r.p. 47652.

Il titolo è riferito solamente a Catasto terreni: Fg. 9 Mapp. 142 - 210 - 211 - 214 - 216.. Acquisto della quota indivisa di 15210/19440 spettando la restante quota indivisa di 4230/19440 alla società acquirente. (già proprietaria della quota di 4230/1944).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

(dato oscurato) con atto stipulato il 11/06/2004 a firma di Notaio Giovanni Erba di Monza ai nn. 43511/8085 di repertorio, trascritto il 16/06/2004 ai nn. 85891/43283 e ai nn. 85892/43283.

Il titolo è riferito solamente a Terreni distinti al foglio 9 mappale 142 mappale. 210 - 211 -214 - 216 . Con il quale la società (dato oscurato) acquistava la complessiva quota di comproprietà in ragione di 4230/19440 degli immobili suddetti, dai (dato oscurato) ; Ai signori (dato oscurato) detti immobili pervennero per titoli anteriori al ventennio.

8.3 EVENTUALE INQUINAMENTO AMBIENTALE

Nel corso dei sopralluoghi avvenuti nel settembre 2021 con rilievi avvenuti a VISTA NON sono stati rilevati negli appezzamenti di terreno materiali di risulta o materiali inquinanti.

NOTA BENE: Nella eventualità di un "INQUINAMENTO AMBIENTALE" l'acquirente dovrà provvedere a sua cura e sue spese per lo smaltimento, si consigliano gli interessati all'acquisto del "Lotto 3", prima di partecipare all'asta per l'aggiudicazione, di fare richiesta al Curatore Giudiziario per essere autorizzati ad eseguire sopralluoghi e verifiche sulla eventuale presenza di inquinanti con eventuali indagini tecniche di laboratorio, "a carico degli acquirenti oneri e spese".

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Capo settore dello Sviluppo del Territorio del Comune di Biassono certifica che:

che i mappali Fig. 9 Map. 142 - 210 – 211 – 216 delle mappe catastali del Comune di Biassono secondo il P.G.T. approvato con delibera di C.C. n. n. 31 del 27.09.2012 e pubblicato sul B.U.R.L. – Serie Avvisi e Concorsi n. 5 del 30.01.2013 – hanno la seguente destinazione urbanistica:

Fig. 9 Mappali 142:

- Il mappale è compreso all'interno del perimetro del Parco della Valle del Lambro, nel quale vigono i disposti normativi definiti nel P.T.C.P. approvato con delibera di Giunta Regionale del 28.07.2000 n. 7/601.
- Zona B4 – Zone residenziali con densità edilizie basse – (Art. 17 – 19 e 23 delle N.T.A. del Piano delle Regole) –;
- Parte Zona G – Parte Aree di salvaguardia ambientale – (Art. 43 delle N.T.A. del Piano delle Regole) –;
- Parte Vincolo Idrogeologico – Interventi nelle classi di fattibilità geologica – Classe 2 Fattibilità con Modeste Limitazioni – (Art. 46 c.1 delle N.T.A. del Piano delle Regole) –;
- Parte Vincolo Idrogeologico – Interventi nelle classi di fattibilità geologica – Classe 3a Fattibilità con Consistenti Limitazioni – (Art. 46 c. 2 delle N.T.A. del Piano delle Regole) –;
- Parte Vincolo Idrogeologico – Interventi nelle classi di fattibilità geologica – Classe 4 Fattibilità con Gravi Limitazioni – (Art. 46 c. 3 delle N.T.A. del Piano delle Regole) ;

Fig. 9 Mappali 210:

- **Parte A.TR. – Parte Ambito di trasformazione n. 6 (v. schede allegate)**
- Il mappale è compreso all'interno del perimetro del Parco della Valle del Lambro, nel quale vigono i disposti normativi definiti nel P.T.C.P. approvato con delibera di Giunta Regionale del 28.07.2000 n. 7/601.
- Zona G – Parte Aree di salvaguardia ambientale – (Art. 43 delle N.T.A. del Piano delle Regole);
- Parte Vincolo Idrogeologico – Interventi nelle classi di fattibilità geologica – Classe 3a Fattibilità con Consistenti Limitazioni – (Art. 46 c. 2 delle N.T.A. del Piano delle Regole) –;
- Parte Vincolo Idrogeologico – Interventi nelle classi di fattibilità geologica – Classe 4 Fattibilità con Gravi Limitazioni – (Art. 46 c. 3 delle N.T.A. del Piano delle Regole) –;

Fig. 9 Mappali 211:

- Il mappale è compreso all'interno del perimetro del Parco della Valle del Lambro, nel quale vigono i disposti normativi definiti nel P.T.C.P. approvato con delibera di Giunta Regionale del 28.07.2000 n. 7/601.
- Parte Zona G – Parte Aree di salvaguardia ambientale – (Art. 43 delle N.T.A. del Piano delle Regole) –;
- Vincolo Idrogeologico – Interventi nelle classi di fattibilità geologica – Classe 2 Fattibilità con Modeste Limitazioni – (Art. 46 c.1 delle N.T.A. del Piano delle Regole) –;
- Fascia di tutela dei fiumi torrenti e corsi d'acqua –;
- Area della Rete Ecologica Comunale – (Art. 63 delle N.T.A. del Piano delle Regole) –;

Fig. 9 Mappali 216

- **A.TR.- Parte Ambito di trasformazione n. 6 (v. schede allegate);**
- Il mappale è compreso all'interno del perimetro del Parco della Valle del Lambro, nel quale vigono i disposti normativi definiti nel P.T.C.P. approvato con delibera di Giunta Regionale del 28.07.2000 n. 7/601.
- Parte Zona G – Parte Aree di salvaguardia ambientale – (Art. 43 delle N.T.A. del Piano delle Regole) –;
- Parte Vincolo Idrogeologico – Interventi nelle classi di fattibilità geologica – Classe 2 Fattibilità con Modeste Limitazioni – (Art. 46 c.1 delle N.T.A. del Piano delle Regole) –;
- Parte Vincolo Idrogeologico – Interventi nelle classi di fattibilità geologica – Classe 3a Fattibilità con Consistenti Limitazioni – (Art. 46 c. 2 delle N.T.A. del Piano delle Regole) –;

- Parte Vincolo Idrogeologico – Interventi nelle classi di fattibilità geologica – Classe 4 Fattibilità con Gravi Limitazioni – (Art. 46 c. 3 delle N.T.A. del Piano delle Regole)–;

Per le porzioni di area ricadenti parte in A.T.R. 6 – Ambito di trasformazione n. 6 (v. schede allegate) del il presente CDU, si dà atto:

a) della sentenza n. 1690/2018 del 13.07.2018, con la quale il TAR della Lombardia di Milano ha deciso sui ricorsi proposti da Legambiente Onlus e altri aventi ad oggetto il PGT di Biassono, respingendo praticamente tutti i numerosi motivi di ricorso promossi e limitandosi all'accoglimento parziale di due soli motivi i quali incidono solo in minima parte sull'impianto del PGT di Biassono il quale è stato sostanzialmente confermato.

b) della sentenza del Consiglio di Stato n. 00520/2021 REG.PROV.COLL. N. 01683/2019 REG.RIC.690/2018

Tra i motivi di accoglimento parziale sopra accennato, è incluso l'ambito ATR6 per il quale le sentenze hanno affermato la necessità della procedura della Valutazione di incidenza per l'ambito ai fini della tutela degli elementi naturalistici.

Pertanto l'area inserita nel perimetro dell'A.T.R. 6 risulta soggetta alle prescrizioni di cui dalla norma di salvaguardia posta dall'art. 4 della L. 10/1977 norma oggi confluita nell'art. 9 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia attualmente vigente (D.P.R. n. 380/2001).

Vigono inoltre:

- i disposti normativi di cui al Regolamento Edilizio, Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, del Piano di Governo del Territorio vigente e legislazione vigente in materia.
- le disposizioni contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Monza e della Brianza approvato il 10 Luglio 2013 con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 16/2013, ed è efficace dal 23 ottobre 2014 (B.u.r.l. n. 43 del 23 ottobre 2013)

NOTA BENE:

**COMUNE DI BIASSONO – Piano di Governo del Territorio
Piano delle Regole – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Art. 1 - Ambito di applicazione del Piano delle Regole e rapporti con gli altri documenti del PGT

1. Il Piano delle Regole è un atto del Piano di Governo del territorio che secondo le disposizioni dell'art. 10 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. disciplina l'intero territorio comunale **ad eccezione degli ambiti di trasformazione individuati e regolati dal Documento di Piano e delle aree destinate a servizi disciplinate dal Piano dei Servizi.**

3 Gli ambiti di trasformazione

Gli ambiti di trasformazione individuati dal presente Documento di Piano sono sette (si veda l'immagine di seguito riportata). Essi interessano: aree all'interno del tessuto consolidato finalizzate alla ricucitura e riqualificazione di alcune sue parti; aree di rilevanza strategica ai fini della formazione di nuove centralità urbane; aree di rilevanza strategica per l'insediamento di nuove funzioni di interesse pubblico.

Gli interventi di trasformazione sono disciplinati dai Criteri per la pianificazione attuativa e gli atti di programmazione negoziata che costituiscono parte integrante del Documento di Piano.

Nello specifico si tratta delle seguenti aree:

- AT 6. L'ambito, composto da due aree complessivamente di circa 17.000 mq, si trova a nord dell'abitato di San Giorgio ed è destinato prevalentemente a nuova residenza.

Risponde all'obiettivo di migliorare sia il margine urbano, sia la dotazione di servizi e di collegamenti ciclopedonali tra il nucleo abitato di San Giorgio e il Parco di Monza, oltre a realizzare la rete ecologica di livello locale lungo il sistema lineare del Fiume Lambro.

Le previsioni contenute nelle Schede degli Ambiti di trasformazione definiscono con maggiore dettaglio i principali condizionamenti alla trasformazione.

In particolare, le Schede contengono:

- le principali strategie urbanistiche a cui risponde l'intervento;
- gli obiettivi dell'intervento legati all'interesse pubblico;
- specifiche prescrizioni da rispettare nella fase di pianificazione attuativa, comprese quelle relative agli aspetti idrogeologici;

- i principali temi di negoziazione, ossia gli elementi progettuali che saranno oggetto di trattativa tra l'Amministrazione e l'operatore nella progettazione dell'intervento;
- eventuali opere di compensazione ambientale richieste in ragione delle peculiarità dell'area di trasformazione;
- le destinazioni d'uso (principali e non ammesse);
- i dati quantitativi riassuntivi dell'intervento;
- indirizzi progettuali disegnati che mirano, in particolare, all'integrazione delle nuove funzioni previste con i servizi e gli spazi pubblici esistenti all'intorno; in particolare sono indicate le aree di prevalente concentrazione fondiaria, la localizzazione delle aree da cedere all'Amministrazione comunale, i principali tracciati infrastrutturali previsti, compresi gli itinerari ciclopedonali, le specifiche tutele e le necessarie opere di compensazione di tipo ambientale

N.B. Art 17 -19 - 23 - 43 - 46 c.1 - 46 c.2 - 46 c.3 - 63 delle Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio:

Art. 17 – Definizione

1. Le Zone Residenziali Consolidate sono parti del territorio urbano prevalentemente destinate ad attività residenziali. Tali aree sono distinte nelle successive sottocategorie in base alla localizzazione, alle tipologie edilizie prevalenti:

- B1 – zone residenziali centrali con tipologie edilizie miste e densità edilizie medie
- B2 – zone residenziali con tipologie edilizie medie
- B3 - zone residenziali con densità edilizie medio – basse
- B4 - zone residenziali con densità edilizie basse
- B5 – zone residenziali con densità edilizie basse e caratterizzate da aree pertinenziali verdi di valore
- B6 - zone residenziali di rilocalizzazione delle attività interessate dalla Pedemontana

Art. 19 - Utilizzo della capacità insediativa

1. La capacità insediativa delle zone B è espressa dall'indice fondiario di ciascuna zona, calcolato sulla superficie fondiaria prima degli interventi.

2. Fino all'utilizzo del 50% delle capacità insediative dei singoli lotti non sono richiesti specifici prestazioni di qualità edilizia, oltre quelli previsti dalla normativa vigente. Per l'utilizzo completo dell'indice fondiario è necessario che i nuovi edifici, o le porzioni di nuova costruzione comunque definita, che comportano la realizzazione di nuove unità immobiliari, raggiungano 100 punti di Requisiti prestazionali di qualità edilizia secondo la tabella seguente.

consumo risorse:

classe energetica (punti 30)

produzione acqua sanitaria (punti 10)

sistemi recupero acque piovane (punti 10)

carichi ambientali:

materiali ecosostenibili (punti 20)

energia da fonti rinnovabili (punti 30)

comfort edificio:

orientamento edificio (punti 10)

isolamento acustico (punti 10)

sistemi di raffrescamento (punti 10)

sistemi di riscaldamento (punti 10)

inerzia termica (punti 10)

In caso di raggiungimento parziale del punteggio si potrà utilizzare solo la relativa percentuale di capacità insediativa residua, secondo la seguente formula:

$$SLP \text{ realizzabile} = 50\% If + 50\% (SLP \text{ massima} - SLP \text{ esistente}) \times \text{punteggio ottenuto}/100$$

Nel caso di punteggio di Requisiti prestazionali maggiore di 100, non è comunque possibile realizzare SLP superiori a quelle previste dall'indice fondiario di zona (If).

3. La definizione delle qualità tecniche delle prestazioni ambientali e la modalità di calcolo sono definiti nel Regolamento Edilizio aggiornato.

Art. 23 – B4 – zone residenziali con densità edilizie basse

1. Gli interventi edilizi sono ammessi in coerenza dei seguenti parametri di zona:

$I_f = 0,40 \text{ mq/mq}$

$H = 8,5$

$R_c \text{ massima} = 30\%$

$I_p = 50\%$

$I_{ca} \text{ minima} = 1/50$ calcolato solo per la SLP di nuova costruzione

$D_c = 0 \text{ m.}$ per costruzioni in aderenza o previa convenzione tra confinanti, 5 m o metà dell'altezza del fronte quando superiore a m 10.

$D_f = 10 \text{ m}$ o altezza del fronte edificio più alto quando superiore a m 10.

$D_s =$ allineamento sul fronte stradale, in contiguità di fronti su strada esistenti; complanarità con il fronte esistente per eventuali sopralzi con L_h massima pari a m. 6,50 e nel rispetto dei limiti del D.M. 1444/1968, art. 9; 5 m. in ogni altro caso.

2. I lotti su cui insistono edifici con prevalente destinazione industriale o artigianale, interni alle zone B4, alla dismissione delle attività produttive devono essere riutilizzati con destinazioni ammesse alla zona alle seguenti condizioni:

- attuazione attraverso piano attuativo esteso all'intero lotto;

- verifica dei parametri di zona, indipendentemente delle consistenze edilizie esistenti

- dismissione aree a servizi pubblici secondo quanto regolato dal Piano dei Servizi

Nel caso in cui le volumetrie esistenti abbiano da permettano la realizzazione di Superficie Lorda di pavimento maggiore di quella ammessa dall'indice fondiario di zona, l'utilizzo della superficie eccedente all' I_f può essere proposto nell'attuazione dei principi di negoziazione contenuti all'art. 8 delle presenti norme.

Art 43 - G - Aree di salvaguardia ambientale

1. Comprendono ambiti naturali di interesse paesistico e ambientale, per caratteristiche e collocazione. Tali ambiti sono finalizzati alla protezione, mantenimento e potenziamento della funzione ecologica e naturalistica svolta dal patrimonio vegetazionale.

La vegetazione esistente dovrà essere salvaguardata. Gli interventi di potenziamento e di accrescimento del sistema vegetazionale dovrà essere realizzato interessando le aree di riconnessione intercluse fra le residue formazioni utilizzano le specie arboree ed arbustive locali. **In tali aree sono vietate nuove costruzioni e interventi che diminuiscono la funzione ecologica del sistema naturale.**

Art. 46 – Interventi ammissibili nelle classi di fattibilità geologica

1. Classe 2 – fattibilità con modeste limitazioni.

Non ci sono particolari limitazioni all'utilizzazione urbanistica degli immobili interni a questa classe salvo le prescrizioni in merito alle modalità di indagine e ai requisiti tecnici costruttivi previsti nell'allegato Norme Geologiche di Piano e dalla normativa del settore. Sono pertanto ammessi tutti gli interventi edilizi e urbanistici ammessi dal PGT nelle singole aree.

2. Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni

Le limitazioni all'utilizzazione urbanistica degli immobili interni a questa classe sono connesse al riscontro di problematiche idrogeologiche, vincolistiche, geotecniche ed idrauliche. Per le aree insistenti nell'ambito delle fasce di rispetto fluviale del P.A.I. si fa riferimento a quanto contenuto nell'allegato Norme Geologiche di Piano – raccordo con gli strumenti di pianificazione sovraordinata: piano stralcio per l'assetto idrogeologico – PAI.

3. Classe 4 – Fattibilità con gravi limitazioni

In questi settori, al fine di non alterare l'assetto idrologico-idraulico ed ambientale, è fatto divieto assoluto alla edificabilità, mentre saranno unicamente consentiti interventi di regimazione idraulica e di consolidamento delle sponde dell'alveo, oltre che la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'alveo, per rimuovere il materiale di potenziale ostacolo al deflusso in occasioni degli eventi di piena (flottanti), secondo quanto espressamente stabilito dall'art.29 delle "Norme di attuazione del P.A.I."

Nel caso di edifici esistenti, sono esclusivamente consentiti interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo (art.27 della L.R. 12/05 comma 1, lettera a), b), c), senza aumento di superficie o volume e senza aumento di carico insediativo.

Relativamente alle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, è prevista la loro realizzazione qualora non altrimenti localizzabili. In ogni caso dovranno essere puntualmente valutate in funzione della tipologia del dissesto e del grado di pericolosità che determinano.

ART. 63 – Aree della Rete Ecologica Comunale

1. Sono ambiti agricoli o naturali nei quali si prevede di rafforzare le componenti ecologiche attraverso interventi di compensazione ambientale determinati da trasformazioni previste dal PGT, da trasformazioni soggette a procedure di VIA o VAS o da qualsiasi altro intervento che interferisce con l'ambiente e per cui si ritenga necessaria una compensazione ambientale. Tali aree sono di supporto e di

rafforzamento della Rete Ecologica Regionale.

2. In tale aree, fino all'attuazione degli interventi di cui al comma 1 sono confermati gli attuali usi.

Non sono ammessi interventi di nuova costruzione.

3. Le aree comprese nella REC possono essere di proprietà pubblica o privata. Sono ammessi gli interventi coerenti con i criteri e obiettivi della rete ecologica regionale.

T.U. Edilizia DPR 380/2001

Art. 9 (L) Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica

(legge n. 10 del 1977, art. 4, ultimo comma; legge n. 457 del 1978, art. 27, ultimo comma)

1. Salvi i più restrittivi limiti fissati dalle leggi regionali e nel rispetto delle norme previste dal decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, nei comuni sprovvisti di strumenti urbanistici sono consentiti:

gli interventi previsti dalle lettere a), b) e c) del primo comma dell'articolo 3 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse;

fuori dal perimetro dei centri abitati, gli interventi di nuova edificazione nel limite della densità massima fondiaria di 0,03 metri cubi per metro quadro; in caso di interventi a destinazione produttiva, la superficie coperta non può comunque superare un decimo dell'area di proprietà.

2. Nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, oltre agli interventi indicati al comma 1, lettera a), sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del primo comma dell'articolo 3 del presente testo unico che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse.

Tali ultimi interventi sono consentiti anche se riguardino globalmente uno o più edifici e modifichino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione di cui alla sezione II del capo II del presente titolo.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente,

in forza di delibera di Consiglio comunale n. 31 del 27.09.2012 (testo e parere di conformità), divenuta esecutiva ai sensi di legge, sono stati approvati gli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio (PGT) e confermati con deliberazione n. 50 del 13.12.2012., l'immobile ricade in zona Ambito di trasformazione n° 6.

Variante PGT 2022

Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. 19 del 08.03.2022 con la quale l'A.C. ha avviato il procedimento di Variante generale degli atti del Piano di Governo del Territorio (PGT) ai sensi dell'art. 13 della L.R. 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i., contestualmente al relativo avvio del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art. 4 della suddetta legge regionale, integrato con la Valutazione di Incidenza ambientale (VIC) ai sensi dell'art. 5 del DPR 8 settembre 1997 n. 357 e s.m.i. Richiamati: - la Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 per il Governo del Territorio e s.m.i.;

- il DPR 8 settembre 1997 n. 357 e s.m.i.

- gli indirizzi regionali per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e la Valutazione di Incidenza ambientale (VIC);

- la D.G.R. n. XI/695 del 24 ottobre 2018, con la quale è stato approvato lo schema di Regolamento Edilizio Tipo Regionale; Ai sensi e per gli effetti degli Artt. 4 e 13 della L.R. n.12 del 11 marzo 2005 e s.m.i., dell'art. 5 del DPR 8 settembre 1997 n. 357 e s.m.i. ed ai sensi della D.G.R. n. XI/695 del 24 ottobre 2018;

Il Comune di Biassono, RENDE NOTO

l'Avvio del Procedimento di Variante generale degli atti del Piano di Governo del Territorio (PGT) ai sensi dell'art. 13 della L.R. 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i., contestualmente al relativo avvio della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art. 4 della suddetta legge regionale, integrato con la Valutazione di Incidenza ambientale (VIC) ai sensi dell'art. 5 del DPR 8 settembre 1997 n. 357 e s.m.i., oltre all'avvio del procedimento di revisione del regolamento edilizio comunale.

ADOZIONE VARIANTE GENERALE 2025. (Non ancora approvata).

- A seguito dell'adozione della Variante generale al Piano di Governo del Territorio avvenuta con delibera di C.C. n. 23 del 25.06.2024 **nel periodo intercorrente tra l'adozione e la pubblicazione dell'avviso di approvazione degli atti di PGT si applicano le misure di salvaguardia** ai sensi dell'art. 13 comma 12 della legge regionale n. 12/2005 s.m.i. . Pertanto i mappali identificati catastalmente al Fig. 9 Map. 40 – 42 – 44 – 76 – 142 – 179 – 180 – 181 – 210 - 211 - 216 delle mappe catastali del Comune di Biassono hanno la seguente destinazione d'uso:

Fig. 9 Mapp. 40 – 42 – 44 – 76 – 179 – 180 – 181;

- *Zona AI-TIST- Ambiti di interessi storico tipologici (Art.14 NTA- PdR);*
- *Classi di fattibilità geologica:*

Classe 4C: alveo attivo del F. Lambro, aree P3/H interessate da alluvioni frequenti del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA), aree a rischio molto elevato R4, aree ricadenti all'interno della fascia fluviale A di deflusso della piena del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), vasche volano;

- *Aree soggette al vincolo di tutela delle acque pubbliche (150 ml.) ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs 42/2004) art. 48 NTA-PdR);*

- *Aree di primo livello della R.E.R. (Piano Territoriale regionale);*
- *Aree prioritarie per la biodiversità in Lombardia (Piano Territoriale regionale);*
- *I mappali sono compresi all'interno del perimetro del Parco della Valle del Lambro, nel quale vigono i disposti normativi definiti nel P.T.C. approvato con delibera di Giunta Regionale del 28.07.2000 n. 7/601. Vigono inoltre i disposti di cui al D. Lgs. 42/2004 così come modificato ed integrato dal D. Lgs. 62/2008–*

Fig. 9 Mapp. 142 - 210 - 211 – 216

Zona E2 - Agricolo Di Tutela Ambientale (Art.40 NTA del PdR);

- *Aree compresa nel Sistema Delle Aree Fluviali e Lacustri (art.10-NTA-PTC del Parco Regionale Valle del Lambro)*
- *Aree soggette al vincolo di tutela delle acque pubbliche (150 ml.) ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs 42/2004) art. 48 NTA-PdR);*
- *Aree di primo livello della R.E.R. (Piano Territoriale regionale);*
- *Aree prioritarie per la biodiversità in Lombardia (Piano Territoriale regionale);*
- *Aree interessate dal passaggio del corridoio ecologico secondario (Piano Territoriale Di Coordinamento Provinciale della Provincia di Monza e Brianza);*

- *Classi di fattibilità geologica:*

Parte Classe 4c: alveo attivo del F. Lambro, aree P3/H interessate da alluvioni frequenti del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA), aree a rischio molto elevato R4, aree ricadenti all'interno della fascia fluviale A di deflusso della piena del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), vasche volano;

Parte Classe 3c: *aree potenzialmente esondabili P2/M interessate da alluvioni poco frequenti e P1/L interessate da alluvioni rare del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA), aree ricadenti all'interno delle fasce fluviali B e C del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), aree soggette ad allagamenti da reticolo fognario con pericolosità idraulica H3-H4 e tempo di ritorno decennale*

Parte Classe 3b: *aree ad elevata vulnerabilità dell'acquifero sfruttato ad uso idropotabile e/o del primo acquifero, aree con problematiche di drenaggio delle acque superficiali;*

Vigono inoltre:

- i disposti normativi di cui al Regolamento Edilizio, Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, del Piano di Governo del Territorio vigente e legislazione vigente in materia.
- le disposizioni contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Monza e della Brianza approvato il 10 Luglio 2013 con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 16/2013, ed è efficace dal 23 ottobre 2013 (B.u.r.l. n. 43 del 23 ottobre 2013) e successiva variante di adeguamento alla soglia regionale del consumo di suolo ai sensi della l.r. 31/2014 approvata con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 4 del 15/02/2022 ed è efficace dal 6 aprile 2022 (B.u.r.l n.14 del 06/04/2022).;



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 BIASSONO VIA REGINA MARGHERITA, FRAZIONE SAN GIORGIO
DI CUI AL PUNTO A**

Il LOTTO 3 è costituito da quattro appezzamenti di terreno situati nel Comune di BIASSONO (MB) in prossimità di Via regina Margherita, frazione San Giorgio, della superficie commerciale ragguagliata di **12.070,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (dato oscurato)

Si sono raggruppate nell "Lotto 3" le particelle di appezzamenti di terreno che ricadono nello stesso foglio di mappa al Catasto Terreni.

Gli appezzamenti di terreno oggetto di valutazione sono situati tra la strada comunale di Via Regina Margherita e la sponda del fiume Lambro, sono identificati al Catasto Terreni da 4 particelle di varia metratura INTERCLUSI e confinanti tra loro, più precisamente:

- la particella 142 del foglio 9 di qualità: **BOSCO CEDUO di classe 1, di Superficie: 460,0 mq.**
- la particella 210 del foglio 9 di qualità: **BOSCO CEDUO di classe 1, di Superficie: 1.130,0 mq.**
- la particella 211 del foglio 9 di qualità: **BOSCO CEDUO di classe 1, di Superficie: 150,0 mq.**
- la particella 216 del foglio 9 di qualità: **SEMINATIVO di classe 2, di Superficie: 11.200,0 mq.**

Nota BENE: Gli appezzamenti di terreno non sono accessibili direttamente con strade di accesso essendo interclusi con altre particelle di altra proprietà, inoltre i confini delle particelle di terreno non sono facilmente individuabili non essendo recintati.

Confine Catastale:

Il confine catastale è rappresentato da una linea sulla mappa che delimita il perimetro di un'altra proprietà. La mappa catastale è la rappresentazione grafica del territorio. Nella mappa catastale sono riportate: strade, corsi d'acqua, ingombri dei fabbricati, terreni. Il perimetro composto dall'insieme delle particelle di tua proprietà è il confine catastale.

Ciò che solitamente attesta la proprietà e ha valore giuridico, sono gli atti di provenienza: l'atto di compravendita degli immobili, o la successione, o la donazione.

A questi documenti sono a volte allegati sono puoi trovare gli atti di aggiornamento catastale (tipi mappali o tipi di frazionamento), che interessano le particelle oggetto di trasferimento. Gli atti di aggiornamento catastale sono gli strumenti per frazionare e fondere le particelle al catasto terreni, quindi tra le altre cose determinano (in tutto o in parte) i nuovi confini.

Potrebbe essere necessario stabilire il confine dei mappali che costituiscono il Lotto 3 con i mappali degli appezzamenti di terreno di altra proprietà :

La soluzione prevede che le parti congiuntamente incaricano un tecnico, per delimitare il confine. Il tecnico avrà la fiducia dei proprietari e le operazioni risulteranno più snelle e il costo complessivo sarà ammortizzato visto che verrà ripartito tra i rispettivi confinanti.

Quando non si riesce ad arrivare ad un accordo, o nel caso in cui il confinante informato resti inerte, è necessario avvalersi di un legale, il quale procederà con le azioni di sua competenza, per arrivare ad una soluzione e procedere alla rideterminazione o alla rettifica dei confini. Il rischio molto concreto in questo caso è di arrivare in giudizio, ovvero dover passare attraverso un tribunale e un giudice che deciderà per entrambi. Solitamente il giudice si avvale di un consulente tecnico d'ufficio che effettuerà le operazioni. Questa è la soluzione più lunga e costosa. Oltre ai costi dei rispettivi tecnici di parte, ci saranno anche le spese legali. Resta però l'unica strada percorribile nel caso non si riesca ad arrivare ad un accordo tra tutti i soggetti.

Identificazione catastale:

- **foglio 9 particella 210** (catasto terreni), qualità/classe bosco ceduo di classe 1, superficie 1130, reddito agrario 0,35 €, reddito dominicale 2,33 €, intestato a (dato oscurato), derivante da FRAZIONAMENTO del 02/08/2006 Pratica n. MI0496586 in atti dal 02/08/2006 (n. 496586.1/2006)

Coerenze: il Fiume Lambro; proprietà al Mapp. 209 e Mapp. 216.

- **foglio 9 particella 211** (catasto terreni), partita 2021, qualita/classe BOSCO CEDUO di classe 1, superficie 150, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,31 €, intestato a (dato oscurato), derivante da FRAZIONAMENTO del 02/08/2006 Pratica n. MI0496586 in atti dal 02/08/2006 (n. 496586.1/2006)
Coerenze: proprietà al Mapp. 212, sede della vecchia roggia, proprietà al Mapp. 216.
- **foglio 9 particella 142** (catasto terreni), partita 1131, qualita/classe BOSCO CEDUO di classe 1, superficie 460, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,95 €, intestato a (dato oscurato), derivante da Impianto meccanografico del 01/01/1965
Coerenze: proprietà al Mapp. 38, il fiume Lambro, proprietà al Mapp. 216, sede della vecchia roggia.
- **foglio 9 particella 216** (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR di classe 2, superficie 11200, reddito agrario 52,06 €, reddito dominicale 54,95 €, intestato a (dato oscurato), derivante da FRAZIONAMENTO del 02/08/2006 Pratica n. MI0496586 in atti dal 02/08/2006 (n. 496586.1/2006)
Coerenze: proprietà al Mapp. 211, sede della vecchia roggia, proprietà al Mapp. 142, il Fiume Lambro, indi proprietà ai Mapp. 210, Mapp. 215.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Seregno, Monza, Milano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

campo da calcio
verde attrezzato
spazi verde

nella media 
nella media 
nella media 

COLLEGAMENTI

autobus distante 200 mt.
superstrada distante 5 km.
autostrada distante 10 km.

nella media 
nella media 
nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di n. 4 appezzamenti di terreno collocati nella stessa zona di cui i mappali n.ri 142 – 211 – 210 e 216 costituiscono per contiguità un sol corpo, della superficie nominale complessiva di mq 12.940,00 presentano forma irregolare con parti pianeggianti e parti lievemente inclinate di cui :

1) Il mappale n. **142**, con qualità catastale “Bosco ceduo di classe 1” della superficie nominale di mq. 463,00 è compreso all’interno del perimetro del Parco della Valle del Lambro, nel quale vigono i disposti normativi definiti nel P.T.C.P. approvato con delibera di Giunta Regionale del 28.07.2000 n. 7/601 oltre in parte: aree di salvaguardia ambientale, Vincolo idrogeologico; Vigono gli articoli delle NTA: **Art 17 -19 - 23 - 43 - 46 c.1 - 46 c.2 - 46 c.3 - 63 delle Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio.**

2) Il mappale n. **211**, con qualità catastale “Bosco ceduo di classe 1” della superficie nominale di mq. 150,00 è compreso all’interno del perimetro del Parco della Valle del Lambro, nel quale vigono i disposti normativi definiti nel P.T.C.P. approvato con delibera di Giunta Regionale del 28.07.2000 n. 7/601 oltre in parte: aree di salvaguardia ambientale, Vincolo idrogeologico; Vigono gli articoli delle NTA: **Art. 43 - 46 c.1 - 46 c.2 - 46 c.3 - 63 delle Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio.**

3) Il mappale n. **210**, con qualità catastale “Bosco ceduo di classe 1” della superficie nominale di mq. 1.130,00 è compreso all’interno del perimetro del Parco della Valle del Lambro, nel quale vigono i disposti normativi definiti nel P.T.C.P. approvato con delibera di Giunta Regionale del 28.07.2000 n. 7/601 oltre in parte: Ambito di Trasformazione n° 6, oltre in parte: aree di salvaguardia ambientale, Vincolo idrogeologico; Vigono gli articoli delle NTA: **Art. 43 - 46 c.2 - 46 c.3 - 63 delle Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio.**

4) Il mappale n. **216** , con qualità catastale “Seminativo di classe 2” della superficie nominale di mq. 11.200,00 è compreso all’interno del perimetro del Parco della Valle del Lambro, nel quale vigono i disposti normativi definiti nel P.T.C.P. approvato con delibera di Giunta Regionale del 28.07.2000 n. 7/601 oltre in parte: aree di salvaguardia ambientale, Vincolo idrogeologico; Vigono gli articoli delle NTA: **Art. 43 - 46 c.1 - 46 c.2 - 46 c.3 - 63 delle Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio.**

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza mq.		indice	commerciale mq.	
Terreno Mapp. 142- Particella con qualità: Bosco Ceduo di classe 1	460,00	x	50 %	=	230,00
Terreno Mapp. 210 - Particella con qualità: Bosco ceduo di classe 1	1.130,00	x	50 %	=	565,00
Terreno Mapp. 211 - Particella con qualità: Bosco Ceduo di classe 1	150,00	x	50 %	=	75,00
Terreno Mapp. 216 - Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2	11.200,00	x	100 %	=	11.200,00
Totale:	12.940,00				12.070,00

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: 30/04/2021

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1437/2016

Descrizione: Terreno agricolo della superficie commerciale di circa 1.040 mq. per la quota di 1000/1000 di piena proprietà., 1

Indirizzo: Via Molino Sesto Giovine Arcore, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 11.822,50 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 14.430,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 14.430,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,283.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/09/2021

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 742/2019

Descrizione: Terreno agricolo di mq. 177916,50, appezzamenti di terreno agricoli comprensivi di zona boschiva di contorno posti ai margini del Comune di Lesmo in area soggetta a tutela ambientale ricompresa nel perimetro del Parco della Valle del Lambro. , 1

Indirizzo: Frazione Val Pegorino, Quartire agricolo Val Pegorino, Via Galileo Galilei , 32 Lesmo, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 710.575,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 934.061,63 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 934.100,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,837.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/04/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1437/2016

Descrizione: Terreno agricolo di mq. 1.004., 1

Indirizzo: Via Molino Sesto Giovine Arcore, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 11.822,50 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 14.430,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 14.430,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 517.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilcvazione: 16/12/2022

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 216/2015

Descrizione: Terreno di mq. 440, 1

Indirizzo: Via Cattaneo Lesmo, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 5.900,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 197.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 197.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,719.00 m

Numero Tentativi: 4

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valore di vendita forzata:

”Il valore di vendita forzata è l’importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato”.

La Banca d’Italia definisce il valore di mercato come (circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1): “L’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”. La definizione è in accordo con quella riportata negli Standard internazionali di valutazione (IVS 2007 – S.1): “Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

La definizione è in accordo con quella riportata negli Standard internazionali di valutazione (IVS 2007 – S.1): “Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Alla luce di quanto sopra esposto, presa visione dell’unità immobiliare così come si presenta nel suo insieme generale e nel suo aspetto esterno, tenuto conto "della vendita forzata", della sua posizione rispetto al centro cittadino, assunte le opportune informazioni anche presso operatori immobiliari della zona, in merito ai valori correnti di mercato per immobili con analoghe caratteristiche medio-zonali, consultato il bollettino della Camera di Commercio ultimo semestre e l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene di adottare il metodo estimativo per comparazione, attribuendo al fabbricato da stimare il valore equo in analogia ai prezzi medi di mercato già praticati ad altri fabbricati dello stesso genere, di prezzo noto, della stessa zona e di analoghe caratteristiche tecniche.

Si è determinato il valore di mercato, ossia il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora il detto bene sia posto in un libero mercato di compravendita, assumendo come termine di confronto per l’immobile il parametro tecnico della quantità fisica espressa dalla superficie.

PROCEDIMENTI E CRITERI DI STIMA

La categoria del valore da determinare è, quindi, quella del "valore di mercato".

Cosa si deve intendere esattamente con questa definizione? Esiste ovviamente un'ampia ed abbondante letteratura, più o meno dottrinale, ed una prassi consolidata che da anni si confrontano su definizioni varie. Al sottoscritto pare, anche mutuando in parte quanto detto nel Regolamento 2236/2004 della Commissione Europea del 29/12/04, che si possa ragionevolmente proporre la seguente definizione: "Il valore di mercato di un immobile è quello che ha la maggiore probabilità di verificarsi in una libera transazione tra parti consapevoli e disponibili"

Trattandosi di una stima di tipo giudiziario, con lo scopo specifico di individuare il più probabile valore di mercato da porre a base d'asta (FJV), si sono utilizzati due PROCEDIMENTI (Comparativo parametrico e di Capitalizzazione del reddito locativo costante) con verifica locale delle fonti più consolidate sui valori immobiliari, nonché di quelle tecnico - istituzionali ed emerografiche, anche con valore di validazione delle valutazioni emergenti. Sulla media dei valori rilevati si sono poi applicati dei coefficienti correttivi relazionati con le caratteristiche endogene ed esogene degli immobili, il tutto strutturato sempre come due diligence ispirata agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e con le opportune verifiche di conformità urbanistica, edilizia e tecnica, per quanto consentito dal LIVELLO di stima.

Si precisa che non tutte le fonti reperite sono riportate integralmente, per semplicità, nella perizia, ma sono reperibili nell'archivio del Perito. Per quanto riguarda le misurazioni delle SIpC (Superfici Lorde Commerciali/Convenzionali) si sono utilizzati i coefficienti (K) di CVI Tecnoborsa – Agenzia Entrate IV del 2011; per le voci non riportate in tale fonte si sono utilizzati il manuale OMI e DPR 138_98 Catasto.

Da una tale definizione discendono alcune considerazioni:

La locuzione più adatta per definire tale valore dovrebbe sempre essere, come già detto: "il più probabile valore di mercato"; Si tratta, infatti, di un valore teorico - potenziale (quindi virtuale), frutto di una negoziazione ipotetica tra soggetti che dovrebbero operare in un mercato definibile di "concorrenza perfetta".

La stima di tale valore è, quindi, sicuramente previsionale e probabilistica.

Individuazione delle fonti immobiliari e dati reperiti

Le fonti informative utilizzate sono di tipo comparativo e parametrico:

In particolare si segnala che:

per i valori comparativi - parametrici (prezzi di mercato e saggi di capitalizzazione) sono state reperiti i dati del Ministero delle Finanze (Osservatorio OMI), Osservatorio del Consulente Immobiliare del Sole XXIV Ore, verifiche locali eseguite dal sottoscritto, dati da Agenzie Immobiliari locali, Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio di Monza, UT del Comune, ICI Comunale, stime precedenti, preliminari di compravendita nello stesso complesso).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano Comune censuario di Biassono, ufficio del Registro di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, Ufficio Tecnico Comunale

agenzie: Immobiliare.it, Gabetti, Tecnocasa, Casa.it, osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare Camera di Commercio di Monza: Tema - Rilevazione dei prezzi degli immobili, ed inoltre: Osservatorio del Consulente Immobiliare del Sole XXIV Ore - Agenzia Entrate-Banca dati delle quotazioni immobiliari.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12.070,0 mq. x €/mq. 7,00 = € 84.490,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 84.490,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 84.490,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

IMPORTANTI PRECISAZIONI:

LA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA INCLUDE I SEGUENTI LIMITI:

- non sono state effettuate indagini e analisi sulla presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti esistenti;*
- non sono stati effettuate verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute;*

La determinazione del prezzo base d'asta contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato .

L'eventuale onere di pulizia, di riordino e ripristino dello stato di fatto dei luoghi sarà totalmente a carico dell'aggiudicatario.

Si puntualizza infine che non sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, tutte attività non richieste dal quesito.

Per le motivazioni sopra espresse il professionista non garantisce il rispetto dello stato di fatto dei luoghi agli effetti delle disposizioni dettate dal D.lgs. 152/2006, D.Lgs 4/2008 e s.m.i. (Norme in materia ambientale). **Sarà onere dell'aggiudicatario suo carico effettuare delle specifiche analisi tecniche ed approfondimenti in merito.**

ULTERIORI OSSERVAZIONI E PRECISAZIONI

Si precisa che il valore finale si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visti, senza tener conto, ovviamente:

- **degli eventuali vizi o difetti, occulti o meno. La soluzione di queste problematiche sarà a carico dell'assegnatario;**

5 - Si ribadisce, quindi, che ogni costo per quanto descritto o non descritto od altro, sarà a carico dell'assegnatario.

Si precisa, inoltre, che anche tutti gli eventuali costi per cancellazione di trascrizioni pregiudizievoli, servitù, ecc. che dovessero rimanere a carico degli acquirenti, sono da INTENDERE già detratti dal valore immobiliare con la riduzione operata per la vendita giudiziaria, anche se superiori alla detrazione forfettaria.

La stima viene determinata:

- **a corpo e non a misura, (le consistenze riportate nella presente relazione di fatto e di diritto in cui i beni su descritti si trovano alla data della stima.**
- **Le consistenze delle superfici degli appezzamenti di terreno sono state desunte dalla documentazione catastale.**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano , conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Biassono

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 ragguagliata	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A:	Sup. Terreni	12.070,00 mq.	0,00	84.490,00	84.490,00
				€ 84.490,00	€ 84.490,00

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non comodamente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 84.490,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€. 84.490,00**

data 14/02/2025

il tecnico incaricato
Arch. RODOLFO LONGONI

