



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

506/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. FRANCESCO AMBROSIO

CUSTODE:

AVV. CARLO TRANCOSSI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/06/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Arch. Laura Annita Pozzi

CF:PZZLNN77E52B729X

con studio in CARATE BRIANZA (MB) VIA MASCHERPA, 14

telefono: 3494414695

email: arch.laurapozzi@gmail.com

PEC: laura.pozzi@pct.pecopen.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 506/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Area urbana pertinenziale ad un compendio produttivo, sita a BESANA IN BRIANZA, via VISCONTA, civ. 12, della superficie catastale di **590,00** mq, per la **quota di 1/3 di piena proprietà** (*** DATO OSCURATO ***).

Identificazione catastale:

- foglio **15**, particella **274**, (catasto fabbricati), categoria F/1, superficie catastale 590 mq.

Indirizzo catastale: BESANA IN BRIANZA, via VISCONTA, n. 12.

Ditta intestata:

- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3
- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/3.

Coerenze del terreno: Nord: mapp. 207; Est: mapp. 34; Sud: mapp. 169; Ovest: mapp. 281 e mapp. 30. Salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	590,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 13.766,67
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 13.800,00
Data di conclusione della relazione:	09/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il terreno oggetto di stima fa parte di un più ampio comparto a destinazione produttiva, in proprietà

- per 2/3 alla ditta titolare del capannone identificato al mapp. 30 del fg 15,
- per 1/3 ad una persona fisica (debitrice).

L'area urbana in questione è solo parzialmente fisicamente separata dalle adiacenti proprietà. In particolare risulta continuità sul lato Ovest (confine con mapp. 281 e con area cortilizia del mapp.30) e con parte del lato Est (confine con area cortilizia del mapp 34).



NON risultano trascrizioni o patti speciali che ne regolamentino l'uso. NON è noto se vi siano accordi privati di altro tipo.

L'indagine condotta presso l'Agenzia delle Entrate per accertare l'eventuale sussistenza di contratti di locazione/comodato/altro... **ha dato esito negativo.**

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:

Tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive relative all'unità risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale attiva**, iscritta il 19/11/2014 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, ai nn. 103735/17994, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lecco in data 31/12/2012, n. 1919 di repertorio.

Importo ipoteca: € 200.000,00.

Importo capitale: € 200.000,00.

La formalità è riferita al terreno in BESANA IN BRIANZA, via Visconta, civ. 12, identificato al NCEU al fg **15**, mapp. **274** (per la quota di 1/3).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- **Pignoramento**, trascritto il 16/10/2023 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, ai nn. 138046/96380, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario n. 5993 del 19/09/2023 - Tribunale di Monza.

La formalità è riferita, tra altro, a:

- terreno in BESANA IN BRIANZA, via Visconta, civ. 12, identificato al NCEU al fg **15** mapp. **274** (per la **quota di 1/3 di piena proprietà**).

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

Ulteriori avvertenze:

Sull'area cortilizia oggetto di relazione, al momento delle indagini peritali, insisteva una piscina fuoriterza in pvc rinforzato di medie/grandi dimensioni, "amovibile", di cui NON è nota la proprietà.

NON è stato possibile interloquire con i soggetti intestatari del terreno (debitrice e comproprietario NON debitore) per ottenere informazioni su eventuali accordi sull'utilizzo della suddetta area.

La richiesta di verifica dell'esistenza di contratti di locazione/comodato o altro presso l'Agenzia delle Entrate ha dato esito NEGATIVO.

NON risultano, inoltre, trascrizioni di vincoli/diritti reali/servitù nè sul mapp. 274 nè sul mapp 134 che lo ha originato.

Nell'atto di donazione e permuta a firma Notaio Mario Galbiati, del 08/02/1980, Rep. N. 32229/6642, si legge (con riferimento al mapp. 30), che *"deve intendersi..col presente atto, completamente annullata la servitù di passo a favore del mapp. 134 (oggi 274) del fg 15"*. NON è indicato, nel suddetto atto quale sia il mapp. gravato di servitù di passo a favore dell'area oggetto di stima.

NON è escluso che vi siano servitù impiantistiche nel sottosuolo.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- ***** DATO OSCURATO *****, (debitrice) **per la quota di 1/3 di piena proprietà**

proprietaria (dal 02/05/2010 ad oggi), in forza di denuncia di successione registrata il 04/10/2011 a DESIO ai nn. Volume 9990 n. 2064, trascritta il 03/05/2012 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 44619/30304.

Il titolo è riferito al fg 15, mapp. 134 (oggi mapp 274).

Denuncia di successione testamentaria in morte di ***** DATO OSCURATO *****

***** DATO OSCURATO ***** Testamento notaio Gallizia Giuseppe Rep.29959/8883 registrato a Milano 1, il 26/09/2011 al n. 40882.

Accettazione tacita di eredità del 15/12/2014, Repertorio 8726/6232, a firma notaio MOTTO MILENA, trascritta il 19/12/2014, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, ai nn. 115654/79154.

NOTA:

La restante quota di 2/3 di piena proprietà è di titolarità di * DATO OSCURATO ***** in forza di atto di compravendita del 15/12/2014 a firma notaio MOTTO MILENA trascritto alla Conservatoria di Milano 2 in data 19/12/2014 ai nn. 115653/79153.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- ***** DATO OSCURATO *****

proprietaria (da ante ventennio fino al 02/05/2010) per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di permuta, stipulato il 08/02/1980 a firma di Notaio Mario Galbiati ai nn. 32229/6642 di



repertorio, trascritto il 01/03/1980 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 12853/10692.

Il titolo è riferito al terreno di cui al fg 15, mapp.134 (oggi mapp 274).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il terreno oggetto di pignoramento è ineditato, dichiarato in atti (compravendita del 2014) pertinenziale al compendio artigianale sito in via Visconta n. 14 identificato al Castasto Fabbricati al foglio 15, mappale 30, sub. 702, e come tale stimato.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

NOTA IMPORTANTE: Le informazioni sotto riportate sono da considerarsi parziali e con finalità meramente indicative e riferite al momento della stima. **Si rimanda alla consultazione integrale degli strumenti urbanistici vigenti al momento della vendita giudiziaria.**

PGT - piano di governo del territorio vigente:

- approvato definitivamente con delibera del Consiglio Comunale n. 15 del 26/03/2024, divenuto efficace per effetto della pubblicazione sul B.U.R.L. serie inserzioni e concorsi n. 41 in data 09/10/2024.

Il mapp. 274 del fg 15 è inquadrato, sotto il profilo urbanistico, **come segue** (informazioni estrapolate dal CDU rilasciato dal Comune di Besana in Brianza in data 15/10/2024):

- **TESSUTO RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A BASSA DENSITA'** (TC2) – art. 21 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole;
- **AMBITI INTERESSATI DAL PLIS DELLA VALLETTA** – art. 34 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole;
- **AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO** (AAS) – art. 26 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole;
- **RETE VERDE DI RICOMPOSIZIONE PAESAGGISTICA** - RV – (art. 31 delle Norme del Piano del P.T.C.P.);
- **VINCOLO IDROGEOLOGICO** (R.D. 3267/1923);
- **PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO;**
- **AREA DI FATTIBILITA' GEOLOGICA CLASSE 2 .**

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Si raccomanda la consultazione integrale degli strumenti urbanistici vigenti, con particolare riferimento agli articoli su citati.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA VISCONTA 12

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

Area urbana pertinenziale ad un compendio produttivo, sita a BESANA IN BRIANZA, via VISCONTA, civ. 12, della superficie catastale di **590,00** mq, per la **quota di 1/3 di piena proprietà** (** DATO OSCURATO **).

Identificazione catastale:

- foglio **15**, particella **274**, (catasto fabbricati), categoria F/1, superficie catastale 590 mq.

Indirizzo catastale: BESANA IN BRIANZA, via VISCONTA, n. 12.

Ditta intestata:

- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3
- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/3.

Coerenze del terreno: Nord: mapp. 207; Est: mapp. 34; Sud: mapp. 169; Ovest: mapp. 281 e mapp. 30. Salvo errori e come meglio in fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica, in un'area a destinazione mista (agricola/produttiva/residenziale).

Le zone limitrofe hanno anch'esse destinazione mista.

Importanti centri limitrofi:

- MONZA (distanza dal centro ca 19 Km),
- LECCO (distanza dal centro ca 25 Km),
- COMO (distanza dal centro ca 26 Km).

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porzione di terreno facente parte di un più ampio comparto a destinazione produttiva, ad esso pertinenziale, solo parzialmente delimitata da recinzioni e siepi, di forma regolare ed orografia pianeggiante, in parte pavimentata, in parte sistemata a prato.

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 pertinenziale a compendio produttivo	590,00	x	100 %	=	590,00
Totale:	590,00				590,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/12/2014

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2

Descrizione: quota di 2/3 del terreno oggetto di valutazione (subject)

Indirizzo: Besana in Brianza. via Visconta 12

Superfici principali e secondarie: 393

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.000,00 pari a 76,34 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) - 2° SEM. 2024

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 600,00

Note: I valori sopra riportati si riferiscono a capannoni industriali in periferia. Il coefficiente di ragguaglio dell'area scoperta pertinenziale per immobili produttivi, secondo le indicazioni contenute nel documento sugli IMMOBILI URBANI, elaborato dalla Camera di Commercio di Milano (Commissione Provinciale Degli Usi Di Milano) al paragrafo: USI TECNICI NELLA COMPRAVENDITA DEI CAPANNONI, è pari al 10%. Nel caso di specie ciò si traduce in una valorizzazione dell'area esterna compresa tra 40,00 e 60,00 €/mq.

Osservatorio del Mercato Immobiliare della C.C.I.A.A. PROVINCIA MI - 3° QUADR. 2024

Valore minimo: 550,00

Valore massimo: 800,00

Note: I valori sopra riportati si riferiscono a capannoni industriali in periferia. Il coefficiente di ragguaglio dell'area scoperta pertinenziale per immobili produttivi, secondo le indicazioni contenute nel documento sugli IMMOBILI URBANI, elaborato dalla Camera di Commercio di Milano (Commissione Provinciale Degli Usi Di Milano) al paragrafo: USI TECNICI NELLA COMPRAVENDITA DEI CAPANNONI, è pari al 10%. Nel caso di specie ciò si traduce in una valorizzazione dell'area esterna compresa tra 55,00 e 80,00 €/mq.

Osservatorio del Mercato Immobiliare del BORSINO IMMOBILIARE di Besana in Brianza - MAGGIO 2025

Valore minimo: 261,00

Valore massimo: 539,00

Note: I valori sopra riportati si riferiscono a capannoni industriali nella frazione VISCONTA. Il coefficiente di ragguaglio dell'area scoperta pertinenziale per immobili produttivi, secondo le indicazioni contenute nel documento sugli IMMOBILI URBANI, elaborato dalla Camera di Commercio di Milano (Commissione Provinciale Degli Usi Di Milano) al paragrafo: USI TECNICI NELLA COMPRAVENDITA DEI CAPANNONI, è pari al 10%. Nel caso di specie ciò si traduce in una valorizzazione dell'area esterna compresa tra ca 26,00 e 54,00 €/mq.

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) - 2° SEM. 2024

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.400,00



Note: I valori sopra riportati si riferiscono a abitazioni civili, in condizioni normali, in periferia. Il coefficiente di ragguaglio dell'area esterna pertinenziale per immobili residenziali, secondo le indicazioni fornite dall'Agenzia del Territorio varia tra il 2 e il 10%. Nel caso di specie si ritiene congruo applicare un coeff. del 5% che comporta una valorizzazione dell'area esterna compresa tra 55,00 e 70,00 €/mq.

Osservatorio del Mercato Immobiliare della C.C.I.A.A. PROVINCIA MI - 3° QUADR. 2024

Valore minimo: 1.175,00

Valore massimo: 1.575,00

Note: I valori sopra riportati si riferiscono ad appartamenti recenti, in periferia. Il coefficiente di ragguaglio dell'area esterna pertinenziale per immobili residenziali, secondo le indicazioni fornite dall'Agenzia del Territorio varia tra il 2 e il 10%. Nel caso di specie si ritiene congruo applicare un coeff. del 5% che comporta una valorizzazione dell'area esterna compresa tra ca 60,00 e 80,00 €/mq.

Osservatorio del Mercato Immobiliare del BORSINO IMMOBILIARE di Besana in Brianza - MAGGIO 2025

Valore minimo: 1.293,00

Valore massimo: 1.626,00

Note: I valori sopra riportati si riferiscono ad abitazioni in stabili di fascia media, in periferia. Il coefficiente di ragguaglio dell'area esterna pertinenziale per immobili residenziali, secondo le indicazioni fornite dall'Agenzia del Territorio varia tra il 2 e il 10%. Nel caso di specie si ritiene congruo applicare un coeff. del 5% che comporta una valorizzazione dell'area esterna compresa tra ca 65,00 e 80,00 €/mq.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il terreno di cui al mapp 274 del fg 15, risultando intercluso in un comparto industriale recintato su tutti i lati e confinante con un edificio residenziale realizzato in parte sul limite di proprietà, in parte a distanza inferiore a 5 m dallo stesso, può essere oggetto di interesse sia della Ditta già proprietaria dei 2/3, che dei soggetti intestatari delle unità costituenti il suddetto edificio residenziale.

Il valore assegnato al bene è stato determinato estrapolando dagli osservatori del mercato immobiliare più autorevoli (OMI, CCIAA MB e BORSINO IMMOBILIARE), il valore unitario medio riferibile ad aree pertinenziali sia di compendi industriali che residenziali, determinato come segue:

- per i primi (immobili produttivi) è stato considerato un coefficiente di ragguaglio dell'area scoperta pari al 10% della superficie commerciale del fabbricato principale, come da indicazioni contenute nel documento sugli IMMOBILI URBANI, elaborato dalla Camera di Commercio di Milano (Commissione Provinciale Degli Usi Di Milano) al paragrafo: USI TECNICI NELLA COMPRAVENDITA DEI CAPANNONI. Nel caso di specie ciò si traduce in una valorizzazione dell'area esterna compresa tra 55,00 e 80,00 €/mq;
- per i secondi (immobili residenziali) è stato considerato un coefficiente di ragguaglio dell'area scoperta pari al 5% della superficie commerciale del fabbricato principale, secondo le consuetudini in caso di aree esterne di consistenza moderatamente maggiore rispetto alla consistenza delle unità principali. Nel caso di specie ciò si traduce in una valorizzazione dell'area esterna compresa tra 60,00 e 80,00 €/mq.

In base a quanto sopra esposto, e in considerazione del prezzo corrisposto per la restante quota di 2/3 del lotto a fine 2014, si ritiene che il più probabile valore unitario dell'area pertinenziale di cui al mapp. 274 possa attestarsi sulla cifra di 70,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	590,00	x	70,00	=	41.300,00
-------------------------------	--------	---	-------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 41.300,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 13.766,67
---	---------------------



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del terreno si è utilizzata la stima per comparazione, ricercando, nel mercato locale, beni aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche, etc.. (dati desunti sia dalla compravendita che ha riguardato gli altri 2/3 del subject risalente al Dicembre 2014) che dai listini e dalle banche dati di riferimento).

Il valore è stato determinato estrapolando il valore medio delle aree pertinentziali sia per compendi industriali che residenziali, desumibile dagli osservatori di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di BESANA IN BRIANZA, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di BESANA IN BRIANZA, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), TEMA C.C.I.A.A. MB, BORSINO IMMOBILIARE di BESANA IN BRIANZA, ed inoltre: annunci immobiliari in rete

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	590,00	0,00	41.300,00	13.766,67
				41.300,00 €	13.766,67 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Trattandosi di terreno ineditato, **il bene risulta comodamente divisibile in quote mediante frazionamento catastale.**

La stima viene fatta:

- **a corpo e non a misura**, (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, **ricavate su base documentale**, salvo errori e come meglio in fatto),
- tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità, derivanti dai titoli di proprietà e dal possesso, (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione),
- nello stato di fatto e di diritto in cui i beni su descritti si trovano alla data della stima (Maggio 2025).

La perizia è svolta con riserva:

- **sugli eventuali vizi occulti**, non rilevabili a seguito dei sopralluoghi effettuati e da una stima a vista,
- **sullo stato del sottosuolo** (non è stato possibile accertare presenza di eventuali sostanze inquinanti da bonificare o di altra criticità). Tale aspetto dovrà essere quindi eventualmente ulteriormente analizzato.

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:

€ 13.766,67



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: **€. -33,33**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 13.800,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 506/2023

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

Terreno boschivo costituito da molteplici mappali, sito a CARATE BRIANZA, con accesso al sentiero che li attraversa da via TAGLIAMENTO e sviluppo lungo il corso del fiume Lambro, per la quota di:

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

Consistenza catastale complessiva : 20.042,00 mq

Identificazione catastale:

- foglio **13**, particella **82** (catasto terreni), qualità/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 3600, reddito agrario 1,12 €, reddito dominicale 7,44 €;
- foglio **13**, particella **84** (catasto terreni), qualità/classe PRATO 1, superficie 1420, reddito agrario 8,07 €, reddito dominicale 7,33 €;
- foglio **13**, particella **85** (catasto terreni), qualità/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 1390, reddito agrario 0,43 €, reddito dominicale 2,87 €;
- foglio **13**, particella **87** (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO 2, superficie 2030, reddito agrario 9,44 €, reddito dominicale 9,96 €;
- foglio **13**, particella **88** (catasto terreni), qualità/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 1300, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 2,69 €;
- foglio **13**, particella **91** (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO 2, superficie 530, reddito agrario 2,46 €, reddito dominicale 2,60 €;
- foglio **13**, particella **97** (catasto terreni), qualità/classe PRATO 2, superficie 210, reddito agrario 1,08 €, reddito dominicale 0,92 €;
- foglio **13**, particella **101** (catasto terreni), qualità/classe PRATO 2, superficie 2520, reddito agrario 13,01 €, reddito dominicale 11,06 €;
- foglio **13**, particella **102** (catasto terreni), qualità/classe PRATO 2, superficie 4020, reddito agrario 20,76 €, reddito dominicale 17,65 €;
- foglio **13**, particella **103** (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO 2, superficie 1550, reddito agrario 7,20 €, reddito dominicale 7,60 €;
- foglio **13**, particella **104** (catasto terreni), qualità/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 750, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 1,55 €;
- foglio **13**, particella **105** (catasto terreni), qualità/classe PRATO 2, superficie 380, reddito agrario 1,96 €, reddito dominicale 1,67 €;
- foglio **13**, particella **122** (catasto terreni), qualità/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 1000, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 2,07 €;
- foglio **13**, particella **124** (catasto terreni), qualità/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 200,



reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,41 €;

- foglio **13**, particella **125** (catasto terreni), qualità/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 160, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,33 €;
- foglio **13**, particella **126** (catasto terreni), qualità/classe PRATO 2, superficie 170, reddito agrario 0,88 €, reddito dominicale 0,75 €.

Indirizzo: CARATE BRIANZA, nei pressi di via TAGLIAMENTO,

Ditta intestata (per la quota di 1/2 ciascuna):

- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***

Coerenze dei terreni in un sol carpo da Nord in senso orario: mapp. 159-154-158, fiume Lambro, mapp 93-92-94, strada comunale dell'Ondata. Salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	20.042,00 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:	€. 60.126,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.000,00
Data di conclusione della relazione:	09/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (07/05/2025) e nel corso delle indagini peritali NON sono stati individuati elementi che facciano pensare che l'immobile NON sia libero.

La richiesta di verifica dell'esistenza di contratti di locazione/comodato o altro presso l'Agenzia delle Entrate ha dato esito NEGATIVO.

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:

Tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive relative all'unità



risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

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:

- **Pignoramento**, trascritto il 16/10/2023 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, ai nn. 138046/96380, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario n. 5993 del 19/09/2023 - Tribunale di Monza.

La formalità è riferita, tra altro, a:

- terreni in CARATE BRIANZA, in prossimità di via Tagliamento, identificati al NCT al fg 13, mapp. 82-84-85-87-88-91-97-101-102-103-104-105-122-124-125-126 (per la quota di 1/1 di piena proprietà).

4.2.3. Altre trascrizioni:

- **DOMANDA GIUDIZIALE**, trascritta il 07/04/2013 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 35589/24548, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE - del 17/01/2013 Rep. 567/2013 - Tribunale di Lecco.

NOTA:

Atto di citazione con richiesta di REVOCA dell'ATTO DI DONAZIONE del 26/10/2011, Rep. 30009/8915, a firma Notaio GALLIZIA GIUSEPPE, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 04/11/2011 ai nn. 125593/76825.

La formalità è riferita, tra altro, a:

- terreni in CARATE BRIANZA, in prossimità di via Tagliamento, identificati al NCT al fg 13, mapp. 82-84-85-87-88-91-97-101-102-103-104-105-122-124-125-126 (per la quota di 1/1 di piena proprietà).
- **DOMANDA GIUDIZIALE**, trascritta il 01/04/2016 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, ai nn. 34654/21946, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE - del 26/02/2016 Rep. 3794 - Tribunale di Monza.

NOTA:

Atto di citazione con richiesta di REVOCA dell'ATTO DI DONAZIONE del 26/10/2011, Rep. 30009/8915, a firma Notaio GALLIZIA GIUSEPPE, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 04/11/2011 ai nn. 125593/76825.

Annotazione n. 6177 del 03/03/2020 (INEFFICACIA TOTALE) all'atto di DONAZIONE.

La formalità è riferita, tra altro, a:

- terreni in CARATE BRIANZA, in prossimità di via Tagliamento, identificati al NCT al fg 13, mapp. 82-84-85-87-88-91-97-101-102-103-104-105-122-124-125-126 (per la quota di 1/1 di piena proprietà).

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 ***
- *** DATO OSCURATO ***

proprietarie (dal 26/10/2011 ad oggi) per la quota di 1/2 ciascuna di piena proprietà, in forza di atto di donazione accettata, stipulato il 26/10/2011 a firma di Notaio GALLIZIA GIUSEPPE ai nn. 30009/8915 di repertorio, trascritto il 04/11/2011 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 125593/76825.

Il titolo è riferito, tra l'altro, a:

- terreni in CARATE BRIANZA, in prossimità di via Tagliamento, identificati al NCT al fg 21 mapp. 82-84-85-87-88-91-97-101-102-103-104-105-122-124-125-126 (per la quota di 1/1).

Si segnalano le seguenti annotazioni relative all'atto di donazione su indicato:

- Annotazione n. 7728 del 13/04/2016 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
- Annotazione n. 6177 del 03/03/2020 (INEFFICACIA TOTALE)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 21/240 di piena proprietà
- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 21/240 di piena proprietà
- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 21/240 di piena proprietà
- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 177/240 di piena proprietà

(fino al 02/05/2010) in forza dei seguenti titoli:

- dal 17/10/1999, per la quota di 16/240 (3 sorelle+2 fratelli) e 40/240 (madre) e di piena proprietà in forza di denuncia di successione in morte di *** DATO OSCURATO *** registrata il 11/04/2000 a DESIO aL n. 807/2000, trascritta il 25/02/2002 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 23484/14428.
- dal 31/01/2000, per la quota di 2/240 (3 sorelle+1 fratello) e 8/240 (madre) e di piena proprietà in forza di denuncia di successione in morte di *** DATO OSCURATO *** registrata il 14/07/2000 a DESIO aL n. 1322/2000, trascritta il 11/09/2004 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 129629/68581.
- dal 29/02/2009, per la quota di 3/240 (3 sorelle) e 9/240 (madre) e di piena proprietà in forza di denuncia di successione in morte di *** DATO OSCURATO *** registrata il 03/03/2009 a DESIO 1 ai nn. 203/2009/9, trascritta il 28/08/2009 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 115433/73099.
 - *NOTA: Si precisa che la nota di trascrizione della denuncia di successione in morte di*



***** DATO OSCURATO ***** *indica erroneamente i beni siti in CARATE BRIANZA come beni siti in BESANA IN BRIANZA.*

Accettazioni espresse di eredità del 05/10/2011, Repertorio 29969/8890, a firma notaio GALLIZIA GIUSEPPE, trascritte il 11/10/2011, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 116329/71023 - 116330/71024 - 116331/71025.

***** DATO OSCURATO ***** deteneva, inoltre, la quota di 1/2 di piena proprietà dei beni sottoelencati in forza di titoli anteriori al ventennio.

Il titolo è riferito tra l'altro, a:

- terreni in CARATE BRIANZA, in prossimità di via Tagliamento, identificati al NCT al fg 21 mapp. 82-84-85-87-88-91-97-101-102-103-104-105-122-124-125-126 (per la quota di 1/1).

- ***** DATO OSCURATO *****
- ***** DATO OSCURATO *****
- ***** DATO OSCURATO *****

proprietarie (dal 02/05/2010 fino al 05/10/2011), per la quota di 1/3 ciascuna di piena proprietà, in forza di denuncia di successione registrata il 04/10/2011 all'ufficio del registro di DESIO 1 al Volume 9990 n. 2064, trascritta il 03/05/2012 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 44619/30304.

Il titolo è riferito, tra altri, a:

- terreni in CARATE BRIANZA, in prossimità di via Tagliamento, identificati al NCT al fg 21 mapp. 82-84-85-87-88-91-97-101-102-103-104-105-122-124-125-126 (per la quota di 1/1).

Denuncia di successione in morte di ***** DATO OSCURATO ***** Testamento notaio Gallizia Giuseppe Rep.29959/8883 registrato a Milano 1 il 26/09/2011 al n. 40882.

Accettazione tacita di eredità del 15/12/2014, Repertorio 8726/6232, a firma notaio MOTTO MILENA, trascritta il 19/12/2014, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 115654/79154.

***** DATO OSCURATO *****

proprietaria (dal 05/10/2011 fino al 26/10/2011), per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di divisione stipulato il 05/10/2011 a firma di Notaio GALLIZIA GIUSEPPE ai nn. 29969/8890 di repertorio, trascritto il 11/10/2011 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 116332/71026.

Il titolo è riferito, tra altri, a:

- terreni in CARATE BRIANZA, in prossimità di via Tagliamento, identificati al NCT al fg 21 mapp. 82-84-85-87-88-91-97-101-102-103-104-105-122-124-125-126 (per la quota di 1/1).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

NOTA IMPORTANTE: *Le informazioni sotto riportate sono da considerarsi parziali e con finalità*



meramente indicative e riferite al momento della stima. Si rimanda alla consultazione integrale degli strumenti urbanistici vigenti al momento della vendita giudiziaria.

PGT - piano di governo del territorio vigente:

- in forza di delibera approvato con Delibera di C.C. n. 72 del 22.12.2022 pubblicato sul B.U.R.L. della Regione Lombardia in data 17.05.2023.

Norme tecniche di attuazione:

Piano dei Servizi:

Tav. PS01 – Servizi esistenti:

- Percorsi della mobilità debole esistente (artt. 5 e 18 NTA del PS) [mapp. 82, 85, 88, 125, 126, 97];
- Sentieri (artt. 5 e 18 NTA del PS) [mapp. 82, 84, 87, 101].

Tav. PS03 – Rete ecologica comunale e dei servizi ecosistemici:

- **Aree boscate PIF** [mapp. 82-84-85-87-88-91-97 parte-101 parte-102-103-104-105-122-124-125-126];
- Perimetro della **Rete verde di ricomposizione paesaggistica** (art. 31 NdA PTCP) [mapp. 82-84-85-87-88-91-97-101 parte-102-103-104-105-122-124-125-126];
- Ambiti che concorrono alla costruzione della **rete ecologica comunale** – Ambiti boscati (art. 15 NTA PTC) [82-85-87 parte-88 parte-91-97-101 parte-122-124-125 parte-126 parte];
- Ambiti che concorrono alla costruzione della rete ecologica comunale – Sistema delle aree fluviali e lacustri (art. 10 NTA PTC) [mapp. 84-85 parte-87 parte-88 parte-91 parte-101 parte-102 parte-103-104 parte-125 parte-126 parte];
- Ambiti che concorrono alla costruzione della rete ecologica comunale – Ambiti degradati (art. 19 NTA PTC) [mapp. 88 parte-91 parte-102 parte-104 parte-105].

Piano delle Regole:

Tav. PR02 – Classi di sensibilità paesaggistica

- Classe 5 - **sensibilità paesaggistica molto elevata** (art. 47.5 N.T.A.);

Tav. PR03 – Disciplina del sistema rurale paesistico ambientale

- Aree boscate PIF (art. 31 NTA del PR) [mapp. 82-84-85-87-88-91-97 parte-101 parte-102-103-104-105-122-124-125-126];

Tav. PR04 – Vincoli da PTCP

- Perimetro della **Rete verde di ricomposizione paesaggistica** (art. 31 NdA PTCP);
- Elementi geomorfologici e altri vincoli (art. 11 NdA PTCP) – **Ambiti vallivi dei corsi d'acqua** (fiume Lambro) [mapp. 82-85-87 parte-88-91-97-101 parte-102 parte-103-104 parte-105-122-124-125-126];
- Elementi della **Rete Ecologica Provinciale** (art. 31 NdA PTCP) – **Corridoi Ecologici Primari**.

Tav. PR11 – Vincoli e tutele

- Beni paesaggistici di cui all'art. 142 D.Lgs. n. 42/2004 - **Fascia di rispetto di 150 metri da fiumi**, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde (lett. c);
- Beni paesaggistici di cui all'art. 142 D.Lgs. n. 42/2004 - **Territori coperti da foreste e boschi** (lett. g) [mapp. 82-84-85-87-88-91-97-101 parte-102-103-104-105-122-124-125-126];
- Vincoli da PIF – **Boschi non trasformabili** [mapp. 82-84-85-87-88-91-97 parte-101 parte-



102-103-104-105-122-124-125-126];

- Vincoli idrogeologici - **Vincolo idrogeologico** ai sensi del RD 3267 del 1923 di cui alla L.r. 31/2008;
- Ambiti soggetti alla disciplina del **PTC Parco Valle Lambro** - Ambiti boscati (art. 15 NTA PTC) [82-85-87 parte-88 parte-91-97-101 parte-122-124-125 parte-126 parte];
- Ambiti soggetti alla disciplina del PTC Parco Valle Lambro - Sistema delle aree fluviali e lacustri (art. 10 NTA PTC) [mapp. 84-85 parte-87 parte-88 parte-91 parte- 101 parte-102 parte-103-104 parte-125 parte-126 parte];
- Ambiti soggetti alla disciplina del PTC Parco Valle Lambro – Ambiti degradati (art. 19 NTA PTC) [mapp. 88 parte-91 parte-102 parte-104 parte-105].
- Vincolo art. 136 c. 1 lett. c) e d): “D - Area di Villa Caproni e territori contermini - DGR 10 Febbraio 2010 - N. 8/11370”.

Componente Geologica e Sismica:

Tav. 4 – Pericolosità Sismica Locale

- Scenari di pericolosità sismica locale ai sensi D.G.R. 30 novembre 2011, n° IX/2616 - SCENARIO Z4a: "Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi" (Relazione Geologica + Appendici);
- Scenari di pericolosità sismica locale ai sensi D.G.R. 30 novembre 2011, n° IX/2616 - SCENARIO Z3a – Z3b: " Zona di ciglio H>10m e zona di cresta rocciosa e/o cocuzzolo" (Relazione Geologica + Appendici) [parte];
- Categorie di suolo ai sensi O.P.C.M. n° 3274/03 – Suoli di Categoria B (Relazione Geologica + Appendici) [parte];
- Categorie di suolo ai sensi O.P.C.M. n° 3274/03 – Suoli di Categoria E (Relazione Geologica + Appendici) [parte];

Tav. 5 – Carta dei Vincoli

- PGRA – Reticolo Principale di Pianura e di Fondovalle (RP) - Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (P1/L), Tr=500 anni [mapp. 122, 124, 125, 126, 97, 82 parte, 85 parte, 88 parte, 102 parte, 91 parte, 103 parte, 104 parte];
- PGRA – Reticolo Principale di Pianura e di Fondovalle (RP) - Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (P2/M), Tr=200 anni [mapp. 122 parte, 124, 125, 126, 97, 85 parte, 88 parte, 102 parte];
- PGRA – Reticolo Principale di Pianura e di Fondovalle (RP) - Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (P3/H) Tr=10 anni [mapp. 97, 122 parte]
- Vincoli derivanti dal PTCP di Monza e della Brianza (art. 11 NdA) – Elementi geomorfologici – Ambiti vallivo dei corsi d’acqua (fiume Lambro) [mapp. 82-85-87 parte-88-91-97-101 parte-102 parte-103-104 parte-105-122-124-125-126];
- Altri vincoli – Parco Regionale Valle del Lambro;

Tav. 6 – Carta di Sintesi

- Aree di scarpata morfologica (comprendente di una fascia di profondità di 10 m a partire dall'orlo di terrazzo verso il ripiano superiore e dal piede della scarpata verso il ripiano inferiore) a pericolosità potenziale legata alla presenza di terreni a granulometria fine su pendii inclinati, anche con pendenze maggiori di 20°. (Relazione Illustrativa + Norme Geologiche di Piano) [parte];
- Aree che presentano scadenti caratteristiche geotecniche - Aree che presentano un grado molto alto e alto di suscettività al fenomeno degli "occhi pollini" (Relazione Illustrativa +



Norme Geologiche di Piano) [parte];

- Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico - Aree ad elevata vulnerabilità dell'acquifero sfruttato ad uso idropotabile e/o del primo acquifero [parte];
- Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico - Aree in Fascia A PAI e/o P3H PGRA, esterne ai centri edificati [parte];
- Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico - Aree in Fascia C PAI e/o P1L PGRA (pericolosità idraulica H2) [parte].

Tav. 7 – Fattibilità geologica

- Classe 4 – Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico - Aree in Fascia A PAI e/o P3H PGRA, esterne ai centri edificati (Relazione Illustrativa + Norme Geologiche di Piano);
- Classe 3 - Aree vulnerabili dal punto di vista dell'instabilità dei versanti - Aree di scarpata morfologica (comprendente di una fascia di profondità di 10 m a partire dall'orlo di terrazzo verso il ripiano superiore e dal piede della scarpata verso il ripiano inferiore) a pericolosità potenziale legata alla presenza di terreni a granulometria fine su pendii inclinati, anche con pendenze maggiori di 20°) (Relazione Illustrativa + Norme Geologiche di Piano);
- Classe 3 - Aree che presentano scadenti caratteristiche geotecniche - aree che presentano un grado molto alto e alto di suscettività' al fenomeno degli "occhi pollini" (Relazione Illustrativa + Norme Geologiche di Piano) [parte];
- Classe 3 – Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico - Aree ad elevata vulnerabilità dell'acquifero sfruttato ad uso idropotabile e/o del primo acquifero [parte];
- Classe 2 – Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico - Aree in Fascia C PAI e/o P1L PGRA (pericolosità idraulica H2 o nulla) [parte];

Rispetto al vigente Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale della Valle del Lambro approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 7/601 del 28.7.2000 e n. 7/6757 del 9.11.2001 e rispetto alla Variante parziale al Piano Territoriale di Coordinamento, approvata con Delibera di Giunta Regionale n. XI/3995 del 14.12.2020:

- risulta interna al perimetro del Parco Regionale [parte];
- risulta interna al perimetro del Parco Naturale [parte];
- ricade nel seguente azzonamento:
 - Sistema delle aree fluviali e lacustri (art. 10 NTA PTC) [mapp. 84-85 parte-87 parte-88 parte-91 parte-101 parte-102 parte-103-104 parte-125 parte-126 parte];
 - Ambiti boscati (art. 15 NTA PTC) [82-85-87 parte-88 parte-91-97-101 parte-122-124-125 parte-126 parte];
 - Ambiti degradati (art. 19 NTA PTC) [mapp. 88 parte-91 parte-102 parte-104 parte-105].

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 CARATE BRIANZA VIA TAGLIAMENTO

BOSCHIVO

DI CUI AL PUNTO A

Terreno boschivo costituito da molteplici mappali, sito a CARATE BRIANZA, con accesso al sentiero che li attraversa da via TAGLIAMENTO e sviluppo lungo il corso del fiume Lambro, per la quota di:

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

Consistenza catastale complessiva : 20.042,00 mq

Identificazione catastale:

- foglio 13, particella 82 (catasto terreni), qualità/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 3600, reddito agrario 1,12 €, reddito dominicale 7,44 €;
- foglio 13, particella 84 (catasto terreni), qualità/classe PRATO 1, superficie 1420, reddito agrario 8,07 €, reddito dominicale 7,33 €;
- foglio 13, particella 85 (catasto terreni), qualità/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 1390, reddito agrario 0,43 €, reddito dominicale 2,87 €;
- foglio 13, particella 87 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO 2, superficie 2030, reddito agrario 9,44 €, reddito dominicale 9,96 €;
- foglio 13, particella 88 (catasto terreni), qualità/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 1300, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 2,69 €;
- foglio 13, particella 91 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO 2, superficie 530, reddito agrario 2,46 €, reddito dominicale 2,60 €;
- foglio 13, particella 97 (catasto terreni), qualità/classe PRATO 2, superficie 210, reddito agrario 1,08 €, reddito dominicale 0,92 €;
- foglio 13, particella 101 (catasto terreni), qualità/classe PRATO 2, superficie 2520, reddito agrario 13,01 €, reddito dominicale 11,06 €;
- foglio 13, particella 102 (catasto terreni), qualità/classe PRATO 2, superficie 4020, reddito agrario 20,76 €, reddito dominicale 17,65 €;
- foglio 13, particella 103 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO 2, superficie 1550, reddito agrario 7,20 €, reddito dominicale 7,60 €;
- foglio 13, particella 104 (catasto terreni), qualità/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 750, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 1,55 €;
- foglio 13, particella 105 (catasto terreni), qualità/classe PRATO 2, superficie 380, reddito agrario 1,96 €, reddito dominicale 1,67 €;
- foglio 13, particella 122 (catasto terreni), qualità/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 1000, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 2,07 €;
- foglio 13, particella 124 (catasto terreni), qualità/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 200, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,41 €;
- foglio 13, particella 125 (catasto terreni), qualità/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 160, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,33 €;
- foglio 13, particella 126 (catasto terreni), qualità/classe PRATO 2, superficie 170, reddito agrario 0,88 €, reddito dominicale 0,75 €.



Indirizzo: CARATE BRIANZA, nei pressi di via TAGLIAMENTO,

Ditta intestata (per la quota di 1/2 ciascuna):

- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***

Coerenze dei terreni in un sol carpo da Nord in senso orario: mapp. 159-154-158, fiume Lambro, mapp 93-92-94, strada comunale dell'Ondata. Salvo errori e come meglio in fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area a destinazione mista residenziale/commerciale /produttiva e agricola).

Le zone limitrofe hanno anch'esse destinazione mista.

Importanti centri limitrofi: MONZA (distanza dal centro ca 11 Km), COMO (distanza dal centro ca 26 Km), MILANO (distanza dal centro ca 28 Km).

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'area, non perimetrata, ha forma irregolare, è caratterizzata da forte pendenza ed attraversata da un sentiero principale (non oggetto di pignoramento, di probabile proprietà pubblica) e da alcuni percorsi secondari insistenti, invece, sui beni oggetto di relazione.

E' prossimità rispetto al contesto urbanizzato e a strada carrabile ed accessibile/attraversabile mediante sentiero battuto con sviluppo lungo il corso del fiume Lambro.

Lo stato manutentivo è mediocre. Il bosco ed il sottobosco NON appaiono gestiti in modo controllato e regolare, (circostanza che sarebbe auspicabile vista la prossimità al fiume, l'attraversamento di sentieri ed i vincoli insistenti sull'area).

Le aree con maggior pendenza presentano un'accessibilità limitata e/o difficoltosa.

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 di cui al mapp. 82	3.600,00	x	100 %	=	3.600,00
terreno di cui al mapp. 84	1.420,00	x	100 %	=	1.420,00
terreno di cui al mapp. 85	1.390,00	x	100 %	=	1.390,00
terreno di cui al mapp. 87	2.030,00	x	100 %	=	2.030,00
terreno di cui al mapp. 88	1.300,00	x	100 %	=	1.300,00
terreno di cui al mapp. 91	530,00	x	100 %	=	530,00
terreno di cui al mapp. 97	210,00	x	100 %	=	210,00
terreno di cui al mapp. 101	2.520,00	x	100 %	=	2.520,00
terreno di cui al mapp. 102	4.020,00	x	100 %	=	4.020,00
terreno di cui al mapp. 103	1.550,00	x	100 %	=	1.550,00
terreno di cui al mapp. 104	750,00	x	100 %	=	750,00



terreno di cui al mapp. 105	380,00	x	100 %	=	380,00
terreno di cui al mapp. 122	10,00	x	100 %	=	10,00
terreno di cui al mapp. 124	2,00	x	100 %	=	2,00
terreno di cui al mapp. 125	160,00	x	100 %	=	160,00
terreno di cui al mapp. 126	170,00	x	100 %	=	170,00
mapp. 93, sub 1	0,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	20.042,00				20.042,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/04/2025

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare: Tecnocasa - INDUSTRIALE MERATE srl

Descrizione: Bosco ceduo con un leggero dislivello con facile accesso dalla strada sterrata.

Indirizzo: Comune di Osnago, vicino alla strada che collega Missaglia, Osnago e Montevecchia (distanza dal subject ca 17 km)

Superfici principali e secondarie: 2100

Superfici accessorie:

Prezzo: 7.800,00 pari a 3,71 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare Affiliato Tecnocasa: INDUSTRIALE MERATE SRL

Descrizione: Bosco ceduo con dislivello medio e accesso da strada asfaltata; raggiunto da illuminazione pubblica.

Indirizzo: Usmate Velate VIA DOSSI (distanza dal subject ca 15 km)

Superfici principali e secondarie: 1540

Superfici accessorie:

Prezzo: 4.500,00 pari a 2,92 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/01/2025

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare: Tecnocasa - STUDIO CANTU' 24 srl

Descrizione: Bosco ceduo con un leggero dislivello con facile accesso da sentiero.

Indirizzo: ALZATE BRIANZA - località di Mirovano (distanza dal subject ca 12 km)



Superfici principali e secondarie: 3730

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 4,02 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DI MONZA E DELLA BRIANZA -

Valore minimo: 3,42

Valore massimo: 3,42

Note: I valori sopra riportati si riferiscono a terreni con qualità: bosco riportati nella TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI DEI TERRENI RIFERITI ALL'ANNO 2024 VALEVOLI PER L'ANNO 2025 elaborata dalla COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DI MONZA E DELLA BRIANZA

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine della determinazione del valore di mercato si è condotta un'indagine:

- consultando qualificate pubblicazioni di settore riferite alla zona cui appartengono i beni (ZONA AGRARIA 1)
 - TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI DEI TERRENI RIFERITI ALL'ANNO 2024 - VALEVOLI PER L'ANNO 2025 redatta dalla COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DI MONZA E DELLA BRIANZA)
- analizzando le offerte presenti oggi sul mercato.

Indicatori economico estimativi utilizzati per l'individuazione del segmento di mercato:

PARAMETRI QUANTITATIVI:

- superficie catastale desumibile dalle visure

PARAMETRI QUALITATIVI:

1. caratteristiche posizionali

- distanza dal centro abitato
- raggiungibilità
- densità abitativa dell'intorno

2. caratteristiche intrinseche:

- presenza (o meno) di urbanizzazioni
- accesso (se agevole o meno, se da strada o da sentiero)
- presenza di servitù e/o vincoli
- giacitura
- posizione paesaggistica (attrattività)
- stato manutentivo

Gli esiti delle indagini di mercato condotte sono stati analizzati in funzione delle caratteristiche peculiari del lotto, dello stato d'uso e di possesso.

Fattori che hanno inciso POSITIVAMENTE sulla stima:

- prossimità rispetto al contesto urbanizzato
- prossimità a strada carrabile e accessibilità/attraversabilità attraverso sentiero battuto
- prossimità del sentiero al fiume



Fattori che hanno inciso NEGATIVAMENTE sulla stima:

- stato manutentivo (il bosco NON appare gestito in modo controllato e regolare, circostanza che sarebbe auspicabile vista la prossimità al fiume, l'attraversamento di sentieri ed i vincoli insistenti sull'area);
- forte pendenza di gran parte del lotto;
- complessa accessibilità alle parti con maggior pendenza.

Sono stati ricercati comparabili (annunci immobiliari di appezzamenti boschivi), posti nella medesima zona agraria, privilegiando quelli aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche equiparabili ai terreni oggetto di valutazione.

Sono stati infine selezionati i comparabili aventi maggiori caratteristiche (tra quelle su esposte) in comune con i terreni pignorati.

Le indagini puntuali di mercato hanno sostanzialmente confermato il valor medio indicato dalla COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DI MONZA E DELLA BRIANZA per la ZONA AGRARIA 1.

Considerati:

- lo stato manutentivo del bosco e del sottobosco,
- la forte pendenza,
- i vincoli comunali e sovracomunali insistenti sull'intera area
- l'estensione rilevante dell'appezzamento oggetto di pignoramento (ca 2 ha)

ma anche

- la positiva influenza della prossimità del fiume Lambro
- nonché la presenza di sentieri che rendono accessibili alcune delle zone più interne,

si ritiene che il più probabile valore unitario da poter riconoscere al mq sia pari a 3,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	20.042,00	x	3,00	=	60.126,00
-------------------------------	-----------	---	------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 60.126,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 60.126,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del terreno si è utilizzata la stima per comparazione, ricercando, nel mercato locale, beni aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche, etc.. (dati desunti sia dagli annunci immobiliari attualmente pubblicati, che dai listini e dalle banche dati di riferimento).

Il valore è stato determinato per confronto delle caratteristiche ritenute peculiari per i beni oggetto di stima (qualitative e quantitative) rispetto ai comparabili opportunamente selezionati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di CARATE BRIANZA, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di CARATE BRIANZA, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI),TEMA C.C.I.A.A. MB, BORSINO IMMOBILIARE di CARATE BRIANZA, ed inoltre: annunci immobiliari in rete



VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	boschivo	20.042,00	0,00	60.126,00	60.126,00
				60.126,00 €	60.126,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Trattandosi di terreno ineditato costituito da molteplici mappali, il bene risulta comodamente divisibile in quote.

La stima viene fatta:

- **a corpo e non a misura, (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, ricavate su base documentale,** salvo errori e come meglio in fatto),
- tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sui beni, derivanti dai titoli di proprietà e dal possesso, (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione),
- nello stato di fatto e di diritto in cui i beni su descritti si trovano alla data della stima (MAGGIO 2025).

La perizia è svolta con riserva:

- **sugli eventuali vizi occulti**, non rilevabili a seguito dei sopralluoghi effettuati e da una stima a vista,
- **sullo stato del sottosuolo** (non è stato possibile accertare presenza di eventuali sostanze inquinanti da bonificare o di altra criticità). Tale aspetto dovrà essere quindi eventualmente ulteriormente analizzato.

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:

€. 60.126,00

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:

€. 126,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 60.000,00

data 09/06/2025



il tecnico incaricato
Arch. Laura Annita Pozzi

