TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

23/2026

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA ARIANNA TOPPAN

CUSTODE:

DOTT. MICHELE POZZOLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/07/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Vincenzo De Sena

CF:DSNVCN48P05F924Y
con studio in USMATE VELATE (MB) Via Stazione 32
telefono: 039672356
fax: 0398942011
email: v.desena@virgilio.it
PEC: vincenzo.desena@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 23/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno agricolo** a MEDA Via della Cave 68, della superficie commerciale di **34.346,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
A-I terreni identificati al foglio 10, mapp.28,40,183,184,252,268,269 e 270 situati in una zona periferica del Comune di Meda sono utilizzati come CAVA e precisamente come zona di stoccaggio di materiali primari di lavorazione, quali inerti naturali e di recupero, di alcuni prodotti finiti e come deposito di macchinari per il trattamento dei materiali stessi.

L'area è facilmente raggiungibile dai paesi limitrofi in quanto è sita nelle immediate vicinanze della superstrada Milano-Meda e della Autostrada Pedemontana lOmbarda in costruzione.

L'area utilizzata come Cava identificata al punto A sviluppa una superficie di mq. 35670 circa

Si allega alla presente relazione Certificato di destinazione urbanistica aggiornato rilasciato dal Comune di Meda.

Le aree al punto A sono considerate dal Piano delle regole del CDU: **AREA DI CAVA (cava di recupero Rg6-piano cave provinciale)**

N.B.Le aree ex cava non attiva da decenni, attualmente sono ricoperte da vegetazione spontanea (anche alberi di alto fusto); una parte è pianeggiante mentre una parte è da riempire.

CON DECRETO N.607-PROT.0009253/U DEL 14 /05/0226 NOTIFICATO ALLA CURATELA IL 17/07/2026 LA SOCIETA' AUTOSTRADA PEDEMONTANA LOMBARDA SPA HA COMUNICATO CHE IL 30 LUGLIO 2026 PROCEDERA' ALL'OCCUPAZIONE E DI PRESA IN POSSESSO DI PARTE DEL MAPP.268 PER MQ. 803 E DEL MAPP. 270 PER MQ. 521 DEL FG. 10 DEL NCT DI MEDA PER UN TOTALE DI MQ. 1324.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 28 (catasto terreni), qualita/classe 2 bosco ceduo, superficie 740, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 1,53 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 40 (catasto terreni), qualita/classe 2 prato, superficie 320, reddito agrario 28,15 €, reddito dominicale 23,92 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 183 (catasto terreni), qualita/classe 2 seminativo, superficie 320, reddito agrario 1,49 €, reddito dominicale 1,57 €
- foglio 10 particella 184 (catasto terreni), qualita/classe 2 prato, superficie 1130, reddito agrario 5,84 €, reddito dominicale 4,96 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 252 (catasto terreni), qualita/classe 2-seminativo, superficie 8720, reddito agrario 40,53 €, reddito dominicale 42,78 €
- foglio 10 particella 268 (catasto terreni), qualita/classe 2 seminativo, superficie 17530, reddito agrario 81,48 €, reddito dominicale 86,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 269 (catasto terreni), qualita/classe 2 seminativo, superficie 1256, reddito agrario 5,84 €, reddito dominicale 6,16 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 270 (catasto terreni), qualita/classe 2 seminativo, superficie 524, reddito agrario 2,44 €, reddito dominicale 2,57 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

B **terreno residenziale** a MEDA Via della Cave 68, della superficie commerciale di **3.130,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
B-Il terreno identificato al foglio 19, mapp.60 è situato all'interno del centro edificato del Comune di Meda.

L'area è facilmente raggiungibile dai paesi limitrofi in quanto è sita nelle immediate vicinanze della superstrada Milano-Meda e della Autostrada Pedemontana lombarda in costruzione.

L'area identificata al punto B sviluppa una superfcie di mq. 3130 circa

Si allega alla presente relazione Certificato di destinazione urbanistica aggiornato rilasciato dal Comune di Meda.

Le aree al punto B sono considerate dal Piano delle Regole del PGT: **Aree B-Tessuto urbano consolidato residenziale e polifunzionale. B1-Tessuto edificato della città consolidata residenziale e polifunzionale.**

Sull'area al punto B è installato un distributore di carburante con relative cisterne; al centro dell'area vi è una piattaforma di cemento con sottostante due cisterne.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 60 (catasto terreni), qualita/classe 3 seminativo, superficie 3130, reddito agrario 11,32 €, reddito dominicale 12,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**37.476,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 828.190,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 828.190,00**
Data di conclusione della relazione:	**29/07/2026**

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: ***Nessuna.***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: ***Nessuno.***

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna.***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 30/10/1980), con atto stipulato il 30/10/1980 a firma di Notaio SPERA ai nn. 24688 di repertorio, trascritto il 15/11/1980 a Milano 2 ai nn. 62577/50043.
Il titolo è riferito solamente a terreno fg.19, mapp.60.
Gli originari terreni ai mapp.27(attuali mapp.183,268,269 e 270) e 39 (tra l'altro attuale mapp.252), l'originaria maggiore consistenza del terreno al mapp.40 (attuali mapp.40 e 184) e il terreno mapp.28 tutti del fg.10 in forza di atto di compravendita Notaio Cassina del 30/12 1986 rep.33344 trascritto a Milano 2 il 26/01/1987 nn.10331/8444. Si precisa che in forza di atto Notaio Cassina del 29/10/1998 rep.85133/7834 reg. a Milano 2 il 12/11/1998 nn.90011/64518 la società GENERAL STRADE DI FUSI GAETANO E PIETRO SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO si è trasformata il GENERAL STRADE SPA

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera CC n.28 del 15/10 /2016 e seguenti,

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 MEDA VIA DELLA CAVE 68

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a MEDA Via della Cave 68, della superficie commerciale di **34.346,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
A-I terreni identificati al foglio 10, mapp.28,40,183,184,252,268,269 e 270 situati in una zona periferica del Comune di Meda sono utilizzati come CAVA e precisamente come zona di stoccaggio di materiali primari di lavorazione, quali inerti naturali e di recupero, di alcuni prodotti finiti e come deposito di macchinari per il trattamento dei materiali stessi.

L'area è facilmente raggiungibile dai paesi limitrofi in quanto è sita nelle immediate vicinanze della superstrada Milano-Meda e della Autostrada Pedemontana lOmbarda in costruzione.

L'area utilizzata come Cava identificata al punto A sviluppa una superficie di mq. 35670 circa

Si allega alla presente relazione Certificato di destinazione urbanistica aggiornato rilasciato dal Comune di Meda.

Le aree al punto A sono considerate dal Piano delle regole del CDU: **AREA DI CAVA (cava di recupero Rg6-piano cave provinciale)**

N.B.Le aree ex cava non attiva da decenni, attualmente sono ricoperte da vegetazione spontanea (anche alberi di alto fusto); una parte è pianeggiante mentre una parte è da riempire.

CON DECRETO N.607-PROT.0009253/U DEL 14 /05/0226 NOTIFICATO ALLA CURATELA IL 17/07/2026 LA SOCIETA' AUTOSTRADA PEDEMONTANA LOMBARDA SPA HA COMUNICATO CHE IL 30 LUGLIO 2026 PROCEDERA' ALL'OCCUPAZIONE E DI PRESA IN POSSESSO DI PARTE DEL MAPP.268 PER MQ. 803 E DEL MAPP. 270 PER MQ. 521 DEL FG. 10 DEL NCT DI MEDA PER UN TOTALE DI MQ. 1324.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 28 (catasto terreni), qualita/classe 2 bosco ceduo, superficie 740, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 1,53 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 40 (catasto terreni), qualita/classe 2 prato, superficie 320, reddito agrario

28,15 €, reddito dominicale 23,92 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

- foglio 10 particella 183 (catasto terreni), qualita/classe 2 seminativo, superficie 320, reddito agrario 1,49 €, reddito dominicale 1,57 €
- foglio 10 particella 184 (catasto terreni), qualita/classe 2 prato, superficie 1130, reddito agrario 5,84 €, reddito dominicale 4,96 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 252 (catasto terreni), qualita/classe 2-seminativo, superficie 8720, reddito agrario 40,53 €, reddito dominicale 42,78 €
- foglio 10 particella 268 (catasto terreni), qualita/classe 2 seminativo, superficie 17530, reddito agrario 81,48 €, reddito dominicale 86,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 269 (catasto terreni), qualita/classe 2 seminativo, superficie 1256, reddito agrario 5,84 €, reddito dominicale 6,16 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 270 (catasto terreni), qualita/classe 2 seminativo, superficie 524, reddito agrario 2,44 €, reddito dominicale 2,57 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- Il sopralluogo e la verifica del rispetto delle normative sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nelle aree per i quali non è stato possibile l'accesso.

  L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;
- Le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibili agli atti;
- Non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale; non sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;
- Non è stata eseguita alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;
- Non sono state condotte verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;
- Non è stata eseguita alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;
- Non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;
- Il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;

- La stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto).

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
Aree di cava	34.346,00	x	100 %	=	34.346,00
Totale:	**34.346,00**				**34.346,00**

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: 07/10/2025

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 660/2022

Descrizione: Area urbana di mq 53.PER L’ASSISTENZA ALLA PARTECIPAZIONE ALL’ASTA DEI BENI IMMOBILI E MOBILI CI SI PUO’ RIVOLGERE ALL’I.V.G. DI MONZA. IL TRIBUNALE DI MONZA NON HA CONFERITO ALCUN INCARICO A INTE..., 2

Indirizzo: Corso GUGLIELMO MARCONI, 65 Barlassina, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 770,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 1.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 1.020,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 358.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/09/2017

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 255/2015

Descrizione: Terreno non edificabile di mq. 210. Terreno non edificabile di mq. 1070., 2

Indirizzo: Via Lecco (accesso da Meda Via Adda) Seveso, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 31.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 19.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 15.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 770.00 m
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 28/06/2016
Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 55/2013
Descrizione: T. Terreno agricolo mq. 1.066., 3
Indirizzo: Via Santa Maria, 35/37 Meda, MB
Superfici accessorie:
Prezzo: 13.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 16.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 16.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 1,246.00 m
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 15/05/2019
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1187/2014
Descrizione: Terreno agricolo di mq. 21.83., 2
Indirizzo: Via Anna Frank, 1 Seregno, MB
Superfici accessorie:
Prezzo: 121.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 360.244,50 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 115.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 1,498.00 m
Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 22/09/2022
Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 345/2013
Descrizione: Terreni parzialmente interessati da edificazione di tettoie, depositi autorimesse di mq. 1550., 7
Indirizzo: Via Trento, snc Cesano Maderno, MB
Superfici accessorie:
Prezzo: 80.613,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 225.750,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 107.484,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,678.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 04/02/2021

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 345/2013

Descrizione: terreni parzialmente interessati da edificazione di tettoie, depositi autorimesse, di mq. 980., 8

Indirizzo: Via Trento Cesano Maderno, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 81.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 80.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 60.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,678.00 m

Numero Tentativi: 2

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	34.346,00	x	15,00	=	**515.190,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 515.190,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 515.190,00**

BENI IN MEDA VIA DELLA CAVE 68

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO B

terreno residenziale a MEDA Via della Cave 68, della superficie commerciale di **3.130,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
B-Il terreno identificato al foglio 19, mapp.60 è situato all'interno del centro edificato del Comune di Meda.

L'area è facilmente raggiungibile dai paesi limitrofi in quanto è sita nelle immediate vicinanze della superstrada Milano-Meda e della Autostrada Pedemontana lombarda in costruzione.

L'area identificata al punto B sviluppa una superfcie di mq. 3130 circa

Si allega alla presente relazione Certificato di destinazione urbanistica aggiornato rilasciato dal Comune di Meda.

Le aree al punto B sono considerate dal Piano delle Regole del PGT: **Aree B-Tessuto urbano consolidato residenziale e polifunzionale. B1-Tessuto edificato della città consolidata residenziale e polifunzionale.**

Sull'area al punto B è installato un distributore di carburante con relative cisterne; al centro dell'area vi è una piattaforma di cemento con sottostante due cisterne.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 60 (catasto terreni), qualita/classe 3 seminativo, superficie 3130, reddito agrario 11,32 €, reddito dominicale 12,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le conclusioni riportate sono relative all’incarico svolto con i seguenti limiti:

- Il sopralluogo e la verifica del rispetto delle normative sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l’accesso.

  L’aggiudicatario nel partecipare all’asta è consapevole che nell’acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;
- Le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibili agli atti;
- Non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l’analisi strutturale; non sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;
- Non è stata eseguita alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l’esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;
- Non sono state condotte verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;
- Non è stata eseguita alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;
- Non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e

non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;
- Il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;
- La stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto).

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
Aree: Tessuto urbano	3.130,00	x	100 %	=	3.130,00
Totale:	**3.130,00**				**3.130,00**

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: 07/10/2025

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 660/2022

Descrizione: Area urbana di mq 53.PER L'ASSISTENZA ALLA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA DEI BENI IMMOBILI E MOBILI CI SI PUO' RIVOLGERE ALL'I.V.G. DI MONZA. IL TRIBUNALE DI MONZA NON HA CONFERITO ALCUN INCARICO A INTE..., 2

Indirizzo: Corso GUGLIELMO MARCONI, 65 Barlassina, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 770,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 1.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 1.020,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 358.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/09/2017

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 255/2015

Descrizione: Terreno non edificabile di mq. 210. Terreno non edificabile di mq. 1070., 2
Indirizzo: Via Lecco (accesso da Meda Via Adda) Seveso, MB
Superfici accessorie:
Prezzo: 31.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 19.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 15.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 770.00 m
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 28/06/2016
Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 55/2013
Descrizione: T. Terreno agricolo mq. 1.066., 3
Indirizzo: Via Santa Maria, 35/37 Meda, MB
Superfici accessorie:
Prezzo: 13.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 16.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 16.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 1,246.00 m
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 15/05/2019
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1187/2014
Descrizione: Terreno agricolo di mq. 21.83., 2
Indirizzo: Via Anna Frank, 1 Seregno, MB
Superfici accessorie:
Prezzo: 121.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 360.244,50 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 115.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 1,498.00 m
Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 22/09/2022
Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 345/2013
Descrizione: Terreni parzialmente interessati da edificazione di tettoie, depositi autorimesse di mq. 1550., 7
Indirizzo: Via Trento, snc Cesano Maderno, MB
Superfici accessorie:

Prezzo: 80.613,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 225.750,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 107.484,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,678.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 04/02/2021

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 345/2013

Descrizione: terreni parzialmente interessati da edificazione di tettoie, depositi autorimesse, di mq. 980., 8

Indirizzo: Via Trento Cesano Maderno, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 81.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 80.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 60.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,678.00 m

Numero Tentativi: 2

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	3.130,00	x	100,00	=	**313.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 313.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 313.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di stimare il valore di mercato di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello “comparativo” in quanto è adottabile mediante un’osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Dati immobiliari

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

- I prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- Gli asking price relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in internet
- Le principali quotazioni di mercato quali l’OMI e la CCIA

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

- I prezzi sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall'analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell'immobile oggetto di compravendita coma la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi d'accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione;
- Gli asking price sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti.
- Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con peso ed una attendibilità inferiore.
- La quotazione di mercato non rappresenta un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l'attendibilità del valore attribuito.

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- Il sopralluogo e la verifica del rispetto delle normative sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso.

  L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;
- Non è stata eseguita alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali
- Non è stata eseguita alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo
- Il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;
- La stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Meda, agenzie: Immobiliare.it; Tecnocasa, Gabetti, Casa.it, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	34.346,00	0,00	515.190,00	515.190,00
B	terreno residenziale	3.130,00	0,00	313.000,00	313.000,00
				828.190,00 €	**828.190,00 €**

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 828.190,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 828.190,00**

data 29/07/2026

il tecnico incaricato
Vincenzo De Sena