



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

NUOVO RITO FALLIMENTARE

49/2022

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/02/2024

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Annalisa Cairo

CF:CRANLS58B54F704U

con studio in VILLASANTA (MB) VIA MOSE BIANCHI 3

telefono: 0392325209

email: annalisa.cairo@gmail.com

PEC: annalisa.cairo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 49/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a PADERNO DUGNANO via Parma, frazione Cascina Messa, della superficie commerciale di **23.387,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

il terreno agricolo di cui al mappale 2 confina con l'appezzamento di terreno identificato al mappale 130, questo attualmente interessato da coltivazione a cura di soggetto non identificato ed in assenza di contratto di locazione. I terreni presentano forma regolare e sono facilmente accessibili dalla pubblica via Parma attraverso una sbarra ad apertura manuale. A confine, è presente l'isola ecologica del Comune di Paderno Dugnano.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 130 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo cl 1, superficie 23257, reddito agrario 144,13 €, reddito dominicale 150,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali 131, 133 e 134, salvo altri.
- foglio 6 particella 2 (catasto terreni), superficie 130, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,27 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali 130 su due lati e mappale 3, salvo altri.

Presenta una forma regolare, un'orografia piana, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prevalentemente a cereali ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	23.387,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 187.096,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 187.096,00
Data della valutazione:	26/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

I fondi agricoli risultano all'attualità regolarmente coltivati da soggetto non noto alla proprietà ed in

assenza di alcun eventuale contratto di locazione

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:

servitù.

Al fine di consentire l'accesso ai fondi interclusi si conviene quanto segue: .. "A. P. S.R.L.", in persona come sopra e il signor R. P. costituiscono servitù di passo pedonale e carraio a carico degli appezzamenti di terreno di cui all'art. 1 punto 2) lettera a) e punto 3) in atto di provenienza, a favore dell'appezzamento di terreno, di proprietà del "T & S M S.R.L." nella sua qualità di T. del "T. S." che, in persona come sopra accetta, di cui all'art. 1 punto 1) descrizione che in atto è integralmente riportata e trascritta. Detta servitù dovrà essere esercitata lungo la striscia di terreno quale meglio risulta individuata mediante colorazione in giallo nella planimetria in atto. .. "A. P. S.R.L." e "T. & S. M. S.R.L.", hanno costituito servitù di passo pedonale carraio a carico dell'appezzamento di terreno di cui all'art. 1 punto 1) lettera a) e art. 1 punto 2) lettera a) in atto, ove risulta integralmente riportata e trascritta e a favore degli appezzamenti di terreno, di proprietà del signor R. P. e della società L. SRL che hanno accettato, di cui all'art. 1 punto 3) e 4) descrizione riportata in atto. Detta servitù sarà esercitata lungo la striscia di terreno quale meglio risulta individuata mediante colorazione in verde nella planimetria allegata in atto.

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:

sentenza di fallimento, stipulata il 06/05/2022 a firma di Tribunale di Monza , trascritta il 23/11/2023 a Milano II ai nn. 158714/111051, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a beni in oggetto di perizia

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 assegnazione di beni a soci (dal 16/10/2013), con atto stipulato il 16/10/2013 a firma di Notaio Ezilda Mariconda ai nn. 22416/10210 di repertorio, trascritto il 31/10/2013 a Milano II ai nn. 98432/67882.

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 (fino al 30/07/1999).

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di assegnazione di beni a soci (dal 21/07/1999 fino al 31/10/2013), con atto stipulato il 21/07/1999 a firma di Notaio Ezilda Mariconda ai nn. 4707 di repertorio, trascritto il 30/07/1999 a Milano II ai nn. 80323/54929.

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia

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 nr 32 del 13/06/2013,. Aree di cui al Fig. 6 Map. 2, 130; ? Visti gli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio approvato con Delibera di Consiglio Comunale nr 32 del 13/06/2013 e pubblicato sul BURL n.30 del 24/07/2013, la Delibera di CC nr 58 del 28/10/2014 "Approvazione rettifiche e correzioni errori materiali sugli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio" e pubblicata sul BURL n.49 del 03/12/2014, la Variante puntuale n. 1 approvata con Delibera di CC nr 21 del 09/05/2016 e pubblicata sul BURL n. 23 del 08/06/2016, la Delibera di CC nr 6 del 21/02/2017 Approvazione seconda rettifica e correzione errori materiali sugli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio" e pubblicata sul BURL n.49 del 12/04/2017, la Delibera di CC nr 23 del 09/05/2018 "Attuazione dell'ambito residenziale di completamento del tessuto esistente denominato "R.E.3" - controdeduzioni alle osservazioni e approvazione definitiva del Piano attuativo in variante al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi del PGT vigente" e pubblicata sul BURL n.25 del 20/06/2018, la delibera di CC nr 71 del 17/12/2020 di "Controdeduzioni alle osservazioni e approvazione definitiva della variante 3 al vigente Piano di Governo Del Territorio - recepimento del progetto di Riqualficazione della metrotranvia Milano-Limbiate – tracciato 1° lotto Funzionale, per la parte ricadente nel territorio di Paderno Dugnano" e pubblicata sul BURL n.3 del 20/01/2021; ? Visto il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) approvato con deliberazione n.2/2016 nella seduta del 3 marzo 2016 dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po; ? Vista la "Variante di aggiornamento della delimitazione delle Fasce fluviali del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino del fiume

Po: torrente Seveso da Lucino alla confluenza nella Martesana in Milano” approvata con decreto del Segretario generale dell'ADBPO n. 484 del 30 dicembre 2020. ? Vista la Delibera di Giunta Provinciale n. 55 del 25/02/2014 “Modifica del perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale Grugnotorto Villorosi nel territorio del Comune di Paderno Dugnano ai sensi dell’art.10 “ Modifiche al perimetro successive al riconoscimento” dell’ Allegato 1 della DGR del 12 dicembre 2007 – n.8/6148”; ? Richiamato l’art. 30 del DPR 380/2001 relativo alla certificazione della destinazione urbanistica di aree; ? Richiamato altresì il comma 20, art. 31 della legge n°289 del 27.12.2002 (finanziaria 2003); si certifica: Foglio NCT 6 Mappali 2 SEDIME STRADALE-Sedime stradale in parte SERVIZI DEL VERDE E DEGLI SPAZI APERTI AD USO PUBBLICO - SPAZI A VERDE DELLA RETE ECOLOGICA (VPE)-(Articolo 49 NA del PGT vigente) in parte Si precisa altresì che il mappale è interessato da: VINCOLI: -Beni paesaggistici individuati ai sensi dell'art. 142 lettera g) del D.Lgs 42/2004 (Articolo 9 NA del PGT vigente) in parte VINCOLI: -Grugnotorto Villorosi oggi Parco Grubria (Articolo 11 NA del PGT vigente) VINCOLI: -Aree agricole strategiche (Articolo 11 NA del PGT vigente) in parte VINCOLI: -Fattibilità geologica Classe 2a – Piana fluvioglaciale (Articolo 3 Norme geologiche di piano - Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio) VINCOLI: -Pericolosità RP scenario raro (aree P1) - Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) approvato con Del. 2/2016 del 3 marzo 2016 del Comitato Istituzionale dell’Autorità di Bacino del fiume Po VINCOLI: -Fascia di inondazione per piena catastrofica (Fascia C) - Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) approvato con Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Distrettuale del Fiume Po n. 484 del 30.12. 2020 dell’adeguamento dell’Elaborato n. 8 del PAI con Variante di aggiornamento della delimitazione delle Fasce fluviali del Piano stralcio per l’Assetto Idrogeologico del bacino del fiume Po: torrente Seveso da Lucino alla confluenza nella Martesana in Milano” Mappale identificato come: -Aree Agricole nello stato di fatto art 43 in parte Foglio NCT 6 Mappali 130 ZONE AGRICOLE-(Articolo 39 NA del PGT vigente) in parte SERVIZI DEL VERDE E DEGLI SPAZI APERTI AD USO PUBBLICO - SPAZI A VERDE DELLA RETE ECOLOGICA (VPE)-(Articolo 49 NA del PGT vigente) in parte Si precisa altresì che il mappale è interessato da: VINCOLI: -Grugnotorto Villorosi oggi Parco Grubria (Articolo 11 NA del PGT vigente) VINCOLI: -Aree agricole strategiche (Articolo 11 NA del PGT vigente) VINCOLI: -Fattibilità geologica Classe 2a – Piana fluvioglaciale (Articolo 3 Norme geologiche di piano - Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio) VINCOLI: -Pericolosità RP scenario raro (aree P1) - Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) approvato con Del. 2/2016 del 3 marzo 2016 del Comitato Istituzionale dell’Autorità di Bacino del fiume Po VINCOLI: -Fascia di inondazione per piena catastrofica (Fascia C) - Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) approvato con Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Distrettuale del Fiume Po n. 484 del 30.12. 2020 dell’adeguamento dell’Elaborato n. 8 del PAI con Variante di aggiornamento della delimitazione delle Fasce fluviali del Piano stralcio per l’Assetto Idrogeologico del bacino del fiume Po: torrente Seveso da Lucino alla confluenza nella Martesana in Milano” Mappale identificato come: -Aree Agricole nello stato di fatto art 43 in parte.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN PADERNO DUGNANO VIA PARMA, FRAZIONE CASCINA MESSA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a PADERNO DUGNANO via Parma, frazione Cascina Messa, della superficie commerciale di **23.387,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

il terreno agricolo di cui al mappale 2 confina con l'appezzamento di terreno identificato al mappale 130, questo attualmente interessato da coltivazione a cura di soggetto non identificato ed in assenza di contratto di locazione. I terreni presentano forma regolare e sono facilmente accessibili dalla pubblica via Parma attraverso una sbarra ad apertura manuale. A confine, è presente l'isola ecologica del Comune di Paderno Dugnano.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 130 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo cl 1, superficie 23257, reddito agrario 144,13 €, reddito dominicale 150,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali 131, 133 e 134, salvo altri.
- foglio 6 particella 2 (catasto terreni), superficie 130, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,27 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali 130 su due lati e mappale 3, salvo altri.

Presenta una forma regolare, un'orografia piana, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prevalentemente a cereali ,Il terreno

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 mista (i più importanti centri limitrofi sono Varedo, Nova Milanese). Il traffico nella zona è locale.



individuazione delle servitù (come in atto di provenienza)

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



accesso dalla via Parma



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreni agricoli e porzione a bosco ceduo	23.387,00	x	100 %	=	23.387,00
Totale:	23.387,00				23.387,00



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: 20/01/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 657/2016

Descrizione: Terreno agricolo di mq. 10.220, portante una capacità volumetrica non edificabile in luogo, ma trasferibile su altri lotti di atterraggio volumetrico. Per quanto riguarda l'inedificabilità del terreno si deve riferire al PTCP approvato in Provincia che inserisce tale terreno nel "Corridoio Ecologico" determinando la sua totale inedificabilità. Si segnala che il bene è un terreno agricolo con valore potenziale pari al valore della cubatura attribuitagli, che potrà essere realizzato solo a seguito di cessione della medesima nello stesso comune e con contestuale cessione a titolo gratuito del

terreno agricolo al comune di Varedo., 2
Indirizzo: Quartiere Cimitero, snc Varedo, MB
Superfici principali e secondarie: 10220
Superfici accessorie:
Prezzo: 48.600,00 pari a 4,76 Euro/mq
Valore Ctu: 204.400,00 pari a: 20,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 64.700,00 pari a: 6,33 Euro/mq
Distanza: 1,226.00 m
Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 18/11/2022
Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 9/2019
Descrizione: Terreno agricolo mq. 30.521, 2
Indirizzo: Contrada Oliva, SNC Serradifalco, CL
Superfici principali e secondarie: 30521
Superfici accessorie:
Prezzo: 12.800,00 pari a 0,42 Euro/mq
Valore Ctu: 21.250,00 pari a: 0,70 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 17.000,00 pari a: 0,56 Euro/mq
Distanza: 1,394.00 m
Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 04/03/2021
Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 71/2015
Descrizione: Terreno di circa mq. 850, qualità seminativo., 19
Indirizzo: Angolo tra via Toscana e via Abruzzi, SNC Cesano Maderno, MB
Superfici principali e secondarie: 850
Superfici accessorie:
Prezzo: 10.000,00 pari a 11,76 Euro/mq
Valore Ctu: 25.500,00 pari a: 30,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 14.350,00 pari a: 16,88 Euro/mq
Distanza: 1,432.00 m
Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 14/11/2019
Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 68/2016

Descrizione: Terreni aventi destinazione urbanistica area agricola di mq 28.723, 3
Indirizzo: Via G. Marconi, snc Sernaglia Della Battaglia, TV
Superfici principali e secondarie: 28723
Superfici accessorie:
Prezzo: 76.500,00 pari a 2,66 Euro/mq
Valore Ctu: 229.784,00 pari a: 8,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 76.500,00 pari a: 2,66 Euro/mq
Distanza: 1,719.00 m
Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 21/11/2023
Descrizione: terreno agricolo recintato, con acqua
Indirizzo: Paderno Dugnano
Superfici principali e secondarie: 10000
Superfici accessorie:
Prezzo: 180.000,00 pari a 18,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 21/11/2023
Descrizione: terreno agricolo
Indirizzo: Paderno Dugnano
Superfici principali e secondarie: 6000
Superfici accessorie:
Prezzo: 170.000,00 pari a 28,33 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 21/11/2023
Descrizione: terreno agricolo
Indirizzo: Paderno Dugnano
Superfici principali e secondarie: 709
Superfici accessorie:
Prezzo: 23.000,00 pari a 32,44 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè le indagini di mercato condotte per i beni in questione sono state riferite a prezzi medi di vendita inerenti terreni agricoli, ciò per le peculiarità dei terreni oggetto di valutazione, si è ritenuto congruo, ai fini della stima del valore più probabile di mercato, la applicazione del valore a corpo come di seguito meglio indicato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 23.387,00 x 8,00 = **187.096,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 187.096,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 187.096,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e la comparazione dei prezzi in zona per beni di questo tipo, tenuto conto della natura stessa della vendita giudiziaria, si effettua una stima a corpo e non a misura, tenuto conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù come indicati in atti, cui si fa ampio riferimento, nello stato di fatto e di diritto in cui i fondi agricoli attualmente si trovano. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti o a stato di occupazione (senza titolo)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano II, ufficio tecnico di Paderno Dugnano, agenzie: locali

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	23.387,00	0,00	187.096,00	187.096,00
				187.096,00 €	187.096,00 €

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: **€. 187.096,00**

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 **€. 0,00**

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: €. 187.096,00

data 26/02/2024

il tecnico incaricato
Annalisa Cairo