



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

140/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. F. Ambrosio

CUSTODE:

Avv. M. A. Cesana

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/06/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

arch. Nicoletta Berardi

CF:BRRNLT60L55F704Z

con studio in MONZA (MB) VIA PALESTRO 3

telefono: 393486048842

email: nikiberardi@alice.it

PEC: nicoletta.berardi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 140/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno residenziale a BRUGHERIO Via Santa Margherita/ Via I. Alpi snc, frazione Baraggia, della superficie commerciale di **4.863,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'area composta da tre mappali (189,206,209) ha superficie catastale pari a mq. 4.863. Dal permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Brugherio, con inizio lavori comunicato nell'ottobre 2021. Il titolo edilizio autorizza l'edificazione di mc. 10.285 tra volume destinato alla residenza e volume destinato a funzioni compatibili. Si fa riferimento inoltre alla Convenzione di Lottizzazione con il Comune di Brugherio a firma del Notaio C. Fresca Fantoni del 10/09/2010 rep. 29382/20128 e atto 28/06/2011 rep. 31245/21447 e alle richieste di aggiornamento del valore degli oneri da parte del Comune di Brugherio.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 189 (catasto terreni), qualita/classe seminativo cl. 2, superficie 475, reddito dominicale 3,14 €, indirizzo catastale: Brugherio, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 188, mapp. 193,
- foglio 8 particella 206 (catasto terreni), qualita/classe seminativo cl. 3, superficie 4326, reddito agrario 26,81 €, reddito dominicale 20,78 €, indirizzo catastale: Brugherio, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: Via Santa Margherita, mapp. 189, mapp. 193, mapp. 232, mapp. 209 e a chiudere mapp. 227, 224
- foglio 8 particella 209 (catasto terreni), qualita/classe seminativo cl. 3, superficie 62, reddito agrario 0,38 €, reddito dominicale 0,30 €, indirizzo catastale: Brugherio, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 206, mapp. 232, mapp. 227

Il terreno presenta una forma regolare

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.863,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.485.014,31
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.485.014,31

Data di conclusione della relazione:

12/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'area edificabile, identificata al Fg. 8, Mapp. 189, 206,209 del Comune di Brugherio, si presenta occupata da un cantiere ormai abbandonato recentemente liberato da attrezzature. Il terreno si presenta recintato, sono stati eseguiti alcuni sbancamenti.

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 di elettrodotto, stipulata il 10/09/1998 a firma di Notaio C. M. Giovenzana ai nn. 133859/15196 di repertorio, trascritta il 16/09/1998 a Milano 2 ai nn. 72500/52563, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Terreno in oggetto fg. 8, Mapp. 189.

Per le pattuizioni si rimanda, precisandosi che in detto atto quanto in oggetto era individuato con il precedente identificativo catastale di cui al fg. 8, mapp. 28.

, stipulata il 18/07/2001 a firma di Notaio C. M. Giovenzana ai nn. 149992/19325 di repertorio, trascritta il 03/08/2001 a Milano 2 ai nn. 89932/57396, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Convenzione Edilizia.

La formalità è riferita solamente a Fg. 8 Mapp. 189 precedente identificativo sub. 28..

Atto di impegnativa unilaterale per la realizzazione di strada privata a servizio dei comparti artigianali e commerciali in Brugherio Viale Europa. Inoltre si precisa che in detta convenzione quanto in oggetto era individuato con il precedente identificativo catastale Fg. 8 Map. 28 e che è stata data attuazione degli impegni assunti con l'indicata convenzione mediante atto del 6/02/2009 n. 180239/29490 di rep. del Notaio C. M. Giovenzana

, stipulata il 10/10/2005 a firma di Notaio F. Brambilla ai nn. 170828 di repertorio, trascritta il 07/11/2005 a Milano 2 ai nn. 164765/84136, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Terreno in oggetto fg. 8, Mapp. 189.

Si precisa che in detta servitù quanto in oggetto era individuato con il precedente identificativo catastale Fg. 8 Map. 28.

Convenzione edilizia, stipulata il 10/09/2010 a firma di Notaio C. Fresca Fantoni ai nn. 29382/20128 di repertorio, trascritta il 24/09/2010 a Milano 2 ai nn. 117575/7023838, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Precisando che la Soc. S.r.L. al tempo proprietaria di quanto in oggetto, e il Comune di Brugherio hanno dato piena e definitiva attuazione con atto 28/06/2011 n. 31245/21447

rep. Notaio C. Fresca Fantoni, trascritto a Milano 2 l'8/07/2011 ai nn. 77785/45041.

Costituzione di servitù di passaggio pedonale, stipulata il 21/07/2011 a firma di Notaio L. Barassi ai nn. 9721/4943 di repertorio, trascritta il 04/08/2011 a Milano 2 ai nn. 93873/54744, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a mapp. 28.

La Soc. Valore Reale S.p.A. Società di Gestione del Risparmio aveva assunto l'impegno a cedere a titolo oneroso a favore dei sogetti che avrebbero acquisito unità immobiliari ad uso abitativo dalla Soc.S.r.L. n. 8 posti auto da edificarsi sulla proprietà della stessa Valore Reale S.p.A. Società di Gestione del Risparmio.

Servitù di elettrodotto, stipulata il 08/07/2004 a firma di Notaio F. Brambilla ai nn. 167942 di repertorio, trascritta il 04/11/2004 a Milano 2 ai nn. 158358/83180, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Terreno in oggetto fg. 8, Mapp. 206 e 209.

Si precisa che in detta servitù quanto in oggetto era individuato con il precedente identificativo catastale Fg. 8 Map. 145.

Convenzione edilizia, stipulata il 10/09/2010 a firma di Notaio C. Fresca Fantoni ai nn. 29382/20128 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Ribadendo che relativamente agli impegni assunti con l'indicata convenzione la Soc.S.r.L. , al tempo proprietaria di quanto in oggetto, e il Comune di Brugherio hanno dato definitiva attuazione con atto 28/06/2011 n. 31245/21447 rep. Notaio C. Fresca Fantoni. Precisando che quanto in oggetto era al tempo identificato catastalmente al C.T. fg.8, mapp. 192

costituzione servitù di passaggio pedonale, stipulata il 21/07/2011 a firma di Notaio L. Barassi ai nn. 9721/4943 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione servitù di passaggio pedonale.

La formalità è riferita solamente a Fg. 8 mapp. 206 , 209 .

Costituzione per servitù avente a oggetto la facoltà di realizzare in adiacenza (servitù di confine) luci e vedute a favore e a carico del mapp. 206 e a carico e a favore del mapp. 208 in forza di atto Notaio L. Barassi del 21/07/2011 rep. 9721/4943 sopra descritto.

Servitù di Elettrodotto, trascritta il 13/02/1996 a Milano 2 ai nn. 12611/8769, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto del Prefetto della Provincia di Milano n.6469 del 29/08/1995..

La formalità è riferita solamente a fg. 8, mapp. 206,209.

Servitù costituita a carico di quanto in oggetto e al tempo identificato con il precedente identificativo catastale al C.T. fg. 8, mapp. 30.

Convenzione Edilizia, stipulata il 18/07/2001 a firma di Notaio C. M. Giovenzana ai nn. 149992/19325 di repertorio, registrata il 31/07/2001 a Uff. Registro Monza ai nn. 3650 Serie 1, trascritta il 03/08/2001 a Milano 2 ai nn. 89932/5795, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

Si precisa che quanto in oggetto di detta convenzione era individuato con precedente identificativo catastale fg. 8 mapp. 28

Servitù di Elettrodotto, stipulata il 10/10/2005 a firma di Notaio F. Brambilla ai nn. 170828 di repertorio, trascritta il 07/11/2005 a Milano 2 ai nn. 164765/84136, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

Si precisa che quanto in oggetto di detta convenzione era individuato con precedente identificativo catastale fg. 8 mapp. 28

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 29/11/2012 a firma di Notaio F. Diaferia ai nn. 21458/9369 di repertorio, iscritta il 04/12/2012 a Milano 2 ai nn. 119212/20267, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 800.000.

Durata ipoteca: 1 anno, 1 mese, 1 giorno.

La formalità è riferita solamente a Tutti i terreni in oggetto fg. 8, Mapp. 189,206,209.

Ipoteca iscritta in forza dell'atto di compravendita il 29/11/2012 n. 21458/9369 rep. Notaio F. Diaferia a garanzia della somma di € 800.000 non corrisposta contestualmente alla sottoscrizione di detto atto dalla società acquirente alla società venditrice come sopra meglio indicato.

ipoteca attiva, iscritta il 23/06/2023 a Milano 2 ai nn. 87050/14742, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 241.076,16.

Importo capitale: 120.538,08.

La formalità è riferita solamente a Tutti i terreni in oggetto fg. 8, Mapp. 189,206,209.

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta in forza di ingiunzione fiscale - richiesta fiscale in data 18/04/2023 n. 17118/2023 rep. della San Marco S.p.A.

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 18/01/2024 a Milano 2 ai nn. 6177/1051, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 130.000.

Importo capitale: 98.827,71.

La formalità è riferita solamente a Tutti i terreni in oggetto (fg. 8, Mapp. 189,206,209).

Iscritta in forza di decreto ingiuntivo dell'8/01/2024 n. 94/2024 di rep. Tribunale di Monza

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 14/03/2024 a Milano 2 ai nn. 32676/23476, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Tutti i terreni in oggetto (fg. 8, Mapp. 189,206,209).

In forza di pignoramento di immobili del 4/03/2024 n. 2214/2024 di rep. Ufficiale Giudiziario di Monza

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:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 10/09/1998 fino al 18/07/2001), con atto stipulato il 10/09/1998 a firma di Notaio C.M. Giovenzana ai nn. 133859/15198 di repertorio, trascritto il 16/09/1998 a Milano 2 ai nn. 72499/52562.

Il titolo è riferito solamente a C.T. fg.8, mapp. 28 come precedentemente identificato.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 06/02/2009 fino al 10/09/2010), con atto stipulato il 06/02/2009 a firma di Notaio C.M. Giovenzana ai nn. 180239/29490 di repertorio, trascritto il 27/02/2009 a Milano 2 ai nn. 21536/12553.

Il titolo è riferito solamente a C.T. fg. 8, mapp. 28 come da precedente identificativo catastale..

Con la precisazione che l'atto costituiva adempimento agli obblighi contenuti nella convenzione di cui l'attdel 18/07/2001 n. 149.992/19.325 rep. Notaio C.M. Giovenzana.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 10/09/2010 fino al 05/07/2011), con atto stipulato il 10/09/2010 a firma di Notaio C. Fresca Fantoni ai nn. 29382/20128 di repertorio, trascritto il 24/09/2010 a Milano 2 ai nn. 117576/70239.

Il titolo è riferito solamente a map. 189

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 10/09/2010 fino al 28/06/2011), con atto stipulato il 28/06/2011 a firma di Notaio C. Fresca Fantoni ai nn. 31249/21448 di repertorio, trascritto il 08/07/2011 a Milano 2 ai nn. 77786/45042.

Il titolo è riferito solamente a map. 189, 206, 209

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 29/11/2012), con atto stipulato il 29/11/2012 a firma di Notaio F. Diaferia ai nn. 21458/369 di repertorio, trascritto il 04/12/2012 a Milano 2 ai nn. 119211/80266.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 189, 206, 209 .

Si precisa che dell'importo totale di € 2.666.542,75, la somma a saldo di € 800.000 non risulta pagata contestualmente alla sottoscrizione di detto atto. Si precisa inoltre cheS.r.L.

compariva quale S.r.L. e che successivamente ha più volte mutato denominazione e sede in forza degli atti: trascr. Milano 2 23/11/2015 nn. 116597/75706,

S.r.L. per trasferimento di sede. Poi il 24/05/2016, rep. 23040 a rogito Notaio F.

Diaferia, dove S.r.L. ha trasferito la sede, tale atto non risulta trascritto. Il

9/05/2019 rep. Notaio L. Barassi n. 21045/10890 trasc. Milano 2 il 29/05/2019 ai nn. 68233/44 con cambio di denominazione e cambio sede da S.r.L a S.r.L..

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Da accertamenti eseguiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Brugherio è emerso che con riferimento all'area in oggetto ci sono diverse pratiche edilizie con cui si autorizzava la realizzazione di fabbricati ad uso abitativo. L'ultimo titolo edilizio valido è il Permesso di Costruire 406/2019 con inizio lavori 29/10/2021, al permesso di costruire è stata concessa proroga per 30 mesi in data 23/10/2024 su richiesta del debitore s.r.l..

In relazione all'area oggetto di perizia è attualmente in corso un complesso contenzioso sia avanti al Giudice ordinario che avanti al Tar.

In particolare, il Comune di Brugherio ha comunicato allo scrivente perito con e-mail del 18 dicembre 2024 al cui contenuto si rimanda che:

a)è attualmente in corso avanti al Tribunale di Monza un contenzioso insorto a seguito del contestato

(da parte del Comune) inadempimento da parte dell'odierna esecutata degli impegni assunti con la Convenzione per il P.I.I. denominato D2.2. Il Comune, a fronte del contestato inadempimento, ha escusso le polizze fideiussorie ed ottenuto un decreto ingiuntivo per l'importo di € 1.449.371,26. Tale decreto è stato opposto ed il giudizio è attualmente pendente avanti al Tribunale di Monza RG 1093/2024 Dott. Greco.

b) con atto del 6.10. 2023 il Comune ha inoltre disposto nei confronti di tutti gli operatori il pagamento di € 575.755,64 quale asserita differenza tra costo dell'infrastruttura pubblica strategica di cui all'art. 12 dell'originaria Convenzione, di cui alle fideiussione prestate (ed escusse dal Comune), e quello attuale, in base al progetto approvato dalla Giunta comunale il 20.05.2021.

Di seguito una sintetica descrizione delle cause pendenti avanti al Tar di Milano:

1)...../Comune di Brugherio n. RG 105/2024: ricorso depositato il 16.01.2024.

Controinteressati , –la

Il giudizio ha per oggetto, tra l'altro, l'accertamento dell'intervenuta proroga legale della convenzione urbanistica del 10.09.2010, dell'insussistenza dei presupposti per ritenere inadempientes.r.l., della non debenza delle somme pretese dal Comune e di cui alla delibera 196/2023, nonché delle ulteriori somme pretese dal Comune quale differenza tra costo dell'infrastruttura pubblica di cui all'art. 12 dell'originaria Convenzione e quello attuale;

2)....., e

–...../Comune di Brugherio. Data deposito ricorso 15.03.2024.

Controinteressati: s.r.l.. Il giudizio ha per oggetto, tra l'altro, l'accertamento della non debenza della somma di € 575.755,64 pretesa dal Comune quale differenza tra costo dell'infrastruttura pubblica di cui all'art. 12 dell'originaria Convenzione e quello attuale.

Richiesti ulteriori chiarimenti al Comune e in particolare di chiarire:

1. se la Convenzione sia ancora in essere e, in caso positivo, quali siano gli oneri a carico dell'aggiudicatario;
2. ove la Convenzione non fosse più valida, quali garanzie si possono considerare affinchè l'area sia edificabile e con quali indici di edificabilità, lo stesso, con e-mail 14.01.2025 al cui contenuto sempre si rimanda, ha così risposto:

PUNTO 1:

la convenzione è ancora in essere. Con le proroghe delle ultime leggi la scadenza è da indicarsi al 30.09.2028; per chi interviene nel procedimento solitamente ci sono gli oneri di urbanizzazione da pagare (per primaria - secondaria) e il costo di costruzione.

La s.r.l. aveva già versato solo una parte del costo di costruzione perché per gli oneri di primaria e secondaria erano "a scompto"; se il nuovo operatore subentra nella pratica edilizia attuale (che è ancora valida), il costo di costruzione versato è ancora valido, se invece presenta una nuova pratica, poiché sono trascorsi più di 10 anni da quando ha versato il costo di costruzione per l'attuale pratica, l'importo relativo al costo di costruzione dovrà essere depositato per intero (non essendo più valido quanto già versato);

avendo promosso un procedimento per escludere le fideiussioni relative alle opere di urbanizzazione il nuovo acquirente dovrebbe/potrebbe versare solo il costo di costruzione poiché gli obblighi relativi alle opere potrebbero essere già stati assolti (fatto salvo l'esito del giudizio di merito tutt'ora in corso davanti al Tribunale civile di Monza, relativo all'escussione definitiva della fideiussione, somma già versata in via provvisoria all'Ente a seguito di decreto ingiuntivo esecutivo);

relativamente allo standard qualitativo il nuovo acquirente dovrà versare, come gli altri operatori, la quota extra oggetto di contenzioso che ammonta, secondo i calcoli del Comune (oggetto di causa avanti al Tribunale amministrativo della Lombardia-Milano) a circa 500.000 euro complessive, per tutti gli operatori (debitori in solidi)."

PUNTO 2:

essendo la convenzione tutt'ora in essere, non si pone il problema. Comunque, in caso di chiusura di una convenzione, si applicano gli indici e le norme da PGT vigente

(il nostro PGT è stato approvato nel 2016) e, nello specifico, l' art. 8 comma 8, per le aree dei piani attuativi (nel caso precipuo D2.2), prevede:

"Alla scadenza del termine convenzionale, le aree ricadenti nei piani attuativi disciplinati dal presente articolo verranno automaticamente ricomprese negli ambiti

del tessuto urbano a cui la funzione realizzata si riferisce. Per le aree assoggettate ad interventi residenziali, le stesse saranno automaticamente ricomprese

negli ambiti urbani residenziali consolidati."

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio , in forza di delibera C.C. n.52 del 9/06/2016 efficace con pubblicazione B.U.R.L. n. 37 del 14/09/2016 e a seguito C.C. n.56 del 28/06/2022 con pubblicazione B.U.R.L. n. 50 del 14/12/2022, l'immobile ricade in zona Piano Attuativo denominato D2.2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Si rimanda alla convenzione stipulata in data 10/09/2010 rep. 29382/20128 Notaio C. Fresca Fantoni.. Il titolo è riferito solamente al mapp. 189, 206, 209

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 BRUGHERIO VIA SANTA MARGHERITA/ VIA I. ALPI SNC, FRAZIONE
BARAGGIA

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a BRUGHERIO Via Santa Margherita/ Via I. Alpi snc, frazione Baraggia, della superficie commerciale di **4.863,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'area composta da tre mappali (189,206,209) ha superficie catastale pari a mq. 4.863. Dal permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Brugherio, con inizio lavori comunicato nell'ottobre 2021. Il titolo edilizio autorizza l'edificazione di mc. 10.285 tra volume destinato alla residenza e volume destinato a funzioni compatibili. Si fa riferimento inoltre alla Convenzione di Lottizzazione con il

Comune di Brugherio a firma del Notaio C. Fresca Fantoni del 10/09/2010 rep. 29382/20128 e atto 28/06/2011 rep. 31245/21447 e alle richieste di aggiornamento del valore degli oneri da parte del Comune di Brugherio.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 189 (catasto terreni), qualita/classe seminativo cl. 2, superficie 475, reddito dominicale 3,14 €, indirizzo catastale: Brugherio, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 188, mapp. 193,
- foglio 8 particella 206 (catasto terreni), qualita/classe seminativo cl. 3, superficie 4326, reddito agrario 26,81 €, reddito dominicale 20,78 €, indirizzo catastale: Brugherio, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: Via Santa Margherita, mapp. 189, mapp. 193, mapp. 232, mapp. 209 e a chiudere mapp. 227, 224
- foglio 8 particella 209 (catasto terreni), qualita/classe seminativo cl. 3, superficie 62, reddito agrario 0,38 €, reddito dominicale 0,30 €, indirizzo catastale: Brugherio, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 206, mapp. 232, mapp. 227

Il terreno presenta una forma regolare





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 10km

al di sopra della media

autobus distante 1 km

nella media

autostrada distante 5 Km

nella media

tangenziale distante 5 Km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media

stato di manutenzione:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Intera area	4.863,00	x	100 % = 4.863,00
Totale:	4.863,00		4.863,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/09/2022

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Terreno edificabile

Indirizzo: Via Moia Brugherio, MB

Superfici principali e secondarie: 500

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 300,00 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/09/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Terreno edificabile

Indirizzo: Brugherio

Superfici principali e secondarie: 1000

Superfici accessorie:

Prezzo: 352.200,00 pari a 352,20 Euro/mq

Distanza: 1,206.00 m

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

Si è provveduto a scaricare compravendite di aste di beni simili posti nella stessa zona dove è ubicato il terreno oggetto di stima, tuttavia i comparativi scaricati dal sistema non presentavano tipologie assimilabili ai terreni edificabili quindi non essendo di nessuna utilità sono stati scartati. Successivamente la ricerca si è orientata su gli annunci immobiliari attualmente pubblicati dalle maggiori agenzie e tra questi sono stati scelti quelli che compaiono nella tabella sottostante. E' necessario precisare che attualmente non sono presenti sul mercato lotti di aree edificabili di dimensioni paragonabili all'oggetto della stima. L'area in oggetto ha caratteristiche positive e apprezzabili dal mercato immobiliare come l'ampia superficie e l'indice di edificabilità che si desume dal permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Brugherio al n. 406/2019 con inizio lavori 29/10/2021 e sua proroga.

Come già espresso questo titolo edilizio pur avendo ricevuto proroga per la sua validità è un progetto ormai obsoleto che non corrisponde più alle esigenze territoriali attuali, per tanto sarà necessario intervenire sulle scelte architettoniche con conseguente deposito di nuova richiesta edilizia a questo proposito la valutazione non considera le spese di progetto che eventualmente dovrà essere nuovamente presentato.

Esposte le caratteristiche del bene si puntualizza che Il metodo di stima prevede il confronto delle caratteristiche tecniche-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili".

Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Inoltre, il valore del bene è stato determinato secondo l'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione Francesco Ambrosio, ricevuta in data 20/05/2025, a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 3.3.2025.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	150.000,00	352.200,00
Consistenza	4.863,00	500,00	1.000,00
Data [mesi]	0	33,00	9,00
Prezzo unitario	-	300,00	352,20

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
------------------	-------------------	---------------	---------------

Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	300,00	300,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		150.000,00	352.200,00
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		1.308.900,00	1.158.900,00
Prezzo corretto		1.458.900,00	1.511.100,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **1.485.000,00**

Divergenza: 3,45% < 10%

L'uniformità dei modelli permette il risultato della divergenza riferita tra il valore medio e i comparativi che è risultato pari al 3,45% e nelle valutazioni è raccomandabile una divergenza entro il 10%, quindi ampiamente soddisfacente.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.863,00 x 305,37 = **1.485.014,31**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.485.014,31**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.485.014,31**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato si basa sulla superficie disponibile all'edificazione, considerata l'ubicazione dell'area sul territorio comunale, la viabilità e l'ampia dimensione del lotto. Inoltre si è tenuto conto della convenzione di lottizzazione con il Comune di Brugherio in essere fino al 30/03/2028, del progetto approvato con inizio lavori in data 29/10/2021 al quale è stata accordata proroga per ulteriori 30 mesi, e alle servitù esistenti di elettrodotto e di passaggio. Infine, si è tenuto conto delle cause in corso, come meglio esposte in precedenza che non permettono di precisarne completamente i costi.

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	4.863,00	0,00	1.485.014,31	1.485.014,31
				1.485.014,31 €	1.485.014,31 €

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: **€. 1.485.014,31**

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: **€. 1.485.014,31**

data 12/06/2025

il tecnico incaricato
arch. Nicoletta Berardi