TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

162/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. ALESSANDRO LONGOBARDI

CUSTODE:

DOTT.SSA LUCIA MARIA RIVA PATRIZIA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/02/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Aurelio Arnaldino

CF:RNLRLA54A06I158H
con studio in MONZA (MB) Via Monte Bianco 4
telefono: 3935102422
email: aurelioarnaldino@gmail.com
PEC: aurelio.arnaldino@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 162/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a VIMERCATE via Monsignore Adriano Bernareggi 26, frazione Oreno, della superficie commerciale di **177,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da una abitazione con soprastante **sottotetto non abitabile**, una con cantina a piano terra e due box per auto al piano interrato, il tutto posto in un edificio, con ascensore, a destinazione residenziale di 4 piani f.t. e un piano interrato. Tale edificio è parte di un complesso residenziale più ampio, composto da vari edifici, due pluripiano e una serie di villini, tutti collegati tra di loro da ampi camminamenti e spazi a verde. Al terzo piano dell'edificio pluripiano più ad ovest del complesso residenziale si trova l'abitazione a cui è collegato direttamente da scala interna rettilinea un soprastante **sottotetto agibile, ma non abitabile** (vedasi autorizzazione edilizia), con sviluppo planimetrico del tutto simile a quello dell'abitazione. Il plafone del **sottotetto non abitabile** è a falde inclinate con colmo ad altezza di mt. 3,40 e quota minima di mt. 1,00 verso est e mt. 1,20 verso ovest. Le caratteristiche e finiture interne dell'abitazione sono di livello più che buono e al Catasto Fabbricati è individuata nella categoria catastale A/2 (abitazioni di tipo signorile), classe 4 e vani 8. Relazionando sullo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo, nel corso del quale è stato eseguito il rilievo fotografico, è risultato che i materiali e le finiture rilevati nell'abitazione hanno le medesime caratteristiche di quelli rilevati nel sottotetto non abitabile: dai pavimenti alle porte interne alle finestre, anche se queste sono di dimensione più ridotta e del tipo ad abbaino e, inoltre, nel sottotetto non abitabile è stata rilevata la presenza dell'impianto di riscaldamento a radiatori in ogni locale, bagni compresi. La disposizione funzionale vede l'ingresso diretto in un'ampio soggiorno; separato da questo da doppia porta scorrevole in legno con specchiature in vetro vi è un'ampia cucina; sempre dal soggiorno si accede in un disimpegno che immette in una camera da letto, un bagno e un ripostiglio. Al sottotetto non abitabile si accede direttamente dal soggiorno a mezzo di scala rettilinea con scalini rivestiti in marmo e parapetto in metallo lavorato; nel sottotetto non abitabile risultano realizzate tre camere da letto, due bagni, un ripostiglio e un disimpegno. Ad eccezione di uno dei due bagni del sottotetto non abitabile, tutti i locali sono provvisti di finestre o porte finestre, più piccole e in abbaino quelle del sottotetto. Le finiture più rilevanti dell'abitazione e del sottotetto non abitabile, come detto di buona qualità, sono: per i pavimenti di soggiorno, camere da letto e alcuni vani accessori in parquettes in legno massello; il pavimento della cucina è in piastrelle di grande formato 60x120; stesse dimensione 60x120 sono il pavimento e rivestimento dei bagni; i serramenti esterni sono in legno dotati di vetro camera e sono dotati di scuri con anta in legno, protetti internamente da inferriata; le porte interne sono in legno massello; il riscaldamento è autonomo con corpi riscaldanti in ghisa o in acciaio d'arredo. Al piano terra si trova una cantina con accesso da andito comune, ed è dotata di finestra con prospetto sull'area esterna comune. Al piano interrato si trovano due box, non adiacenti, di ampie dimensioni, uno dei quali è pertinenziale all'abitazione.

I beni oggetto di pignoramento sono relazionati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ivi compresa la situazione urbanistica, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza anche se non espressamente qui richiamati. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T- 3 - 4 (sottotetto) , ha un'altezza interna di mt. 2,98.Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 179 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 8 vani, rendita 1.301,47 Euro, indirizzo catastale: via Monsignore Adriano Bernareggi n. 26, piano: 3-4-7, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: A Nord altra unità immobiliare; ad Est area cortilizia mappale 19; a sud altra unità immobiliare; ad Ovest area cortilizia mappale 195.
  Si ritiene di dover precisare che nella visura catastale è indicato l'inesistente piano 7 e non il piano T in cui si trova la cantina, probabilmente a causa di un errore di scrittura. A riprova che trattasi del piano terra, è evidenzia che la planimetria catastale indica chiaramente che la cantina si trova al piano terra.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

A.1 **box doppio**, composto da un vano con sviluppo in lunghezza.
Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 179 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 33 mq, rendita 146,57 Euro, indirizzo catastale: via Monsignore Adriano Bernareggi n. 26, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a Nord altra unità immobiliare; ad Est corsello comune di manovra; a Sud enti comuni; ad Ovest terrapieno.

Alla presente unità immobiliare è stata applicata l'Imposta di Registro del 4% in fase di compravendita

A.2 **box doppio**, composto da un vano con sviluppo in lunghezza.
Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 179 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 33 mq, rendita 146,57 Euro, indirizzo catastale: via Monsignore Adriano Bernareggi n. 26, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a Nord enti comuni; ad Est corsello comune di manovra; a Sud altra unità immobiliare; ad Ovest terrapieno.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**177,45 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**32,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 414.999,31**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 414.950,00**

Data di conclusione della relazione: **20/02/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 08/02/2021 00:00:00 stabilita attraverso Provvedimento del Tribunale di Monza.
Si precisa che il titolo di occupazione deriva da "PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE" emesso dal TRIBUNALE DI MONZA in data 08/02/2021 Rep. 1727, Trascritto alla Conservatoria di Milano 2 RG 107765/73499 del 20/07/2021, in rettifica della Nota RG nr. 54027/36618 del 20/04/2021 per mancato inserimento del bene identificato con fg. 34, m.le 179, sub. 19.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Oltre a quanto evidenziato, per la completezza delle formalità e le ispezioni ipotecarie allegate alla presente relazione si rimanda al Certificazione Notarile sostitutiva art. 567 comma 2 c.p.c. - Legge 3 agosto n. 302 a firma Notaio Dott. Niccolò Tiecco. Sono fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e/o nell'atto di provenienza, qui inteso come integralmente riportato. La verifica delle formalità pregiudizievoli è stata eseguita solamente sui beni oggetto della presente relazione.

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:

PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE, stipulata il 08/02/2021 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1727 di repertorio, trascritta il 20/07/2021 a MILANO 2 ai nn. 107765/73499, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario.
La presente nota è in rettifica della Nota di Trascrizione RG 54027/36618 del 20/04/2021 in quanto "per mero errore materiale non è stato inserito un'immobile: fg. 34 part. 179 sub. 19 - come indicato nel ricorso congiunto ex artt 337-bis e 337 ter C-C- del Tribunale di Monza. Si richiede l'esecuzione della formalità in esenzione ai sensi dell'art. 19 Legge 74/87 e conformemente al disposto della Corte Costituzionale con sent. 154 del 29/04/1999.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 12/06/2014 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 4291 di repertorio, iscritta il 27/06/2014 a Milano 2 ai nn. 57585/9503, a favore di *** DATO OSCURATO

*** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
Importo ipoteca: 500.000,00.
Importo capitale: 500.000,00.
Si evidenzia che l'importo ipoteca e capitale della presente iscrizione di ipoteca, gravante sui beni al C.F. di Vimercate fg. 34, m.le 179, sub.ni 7-19-22, grava anche sui seguenti beni: al C.F. di Agrate Brianza fg. 14, m.le 283 sub. 1; al C.T. di Agrate Brianza fg. 14, m.li 37,38,134; al C.F. di Burago di Molgora fg. 4, m.le 598, sub. 1 e 2; al C.T. di Ornago fg. 12, m.li 12,13,14,15,17,50; al C.T. di Burago di Molgora fg. 4, m.li 62,63,64,125,537,663, 598,701,702, 703,704,705; al C.T. di Vimercate fg. 81, m.li 37,39,40,41,50,51,57, 60, 52, 53, 54; al C.F. di Vimercate fg. 52, m.le 100, sub. 1 e 2. Alla SEZ D risulta la seguente ANNOTAZIONE: RG 18958/3429 "il Tribunale di Monza, Sezione I Civile, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, cos' dispone: - in parziale accoglimento dell'opposizione proposta, revoca decreto ingiuntivo n. 4291/2014 emanato dal Tribunale di Monza in data 14.6.2014; - in accoglimento della domanda riconvenzionale proposta da [redacted], accerta e dichiara la nullità parziale del contratto di conto corrente ordinario n. 03871/000/3061711 stipulato in data 19.5.1999 nella parte relativa alla clausola con cui è stata pauuita la commissione di massimo scoperto, - per l'effett, accerta e dichiara il diritto di [redacted] di vedersi restituire le somme indebitamente percepite a tale titolo da INTESA SANPAOLO S.P.A. nel periodo compreso tra 27.7.2004 ed il 31.12.2009 e pari a complessivi 2.929,29; - per l'effetto, detratta tale somma dal maggior credito azionato con il ricorso per Decreto Ingiuntivo, condanna [redacted] quali Soci Amministratori e lagali rapp.ti P.T., in solido tra di loro, a corrispondere in favore di INTESA SANPAOLO S.P.A., in persona del Legale Rapp.te P.T., la residua somma di 33.878,24 a titolo di saldo debitore del conto corrente N. 03871/000/3061711, oltre interessi nella misura del 7,75% maturati a decorrere dalla data del 20.3.2014 sino a quella del saldo effettivo; - condanna [redacted], quali saci amministratori e ed avallanti, in solido tra loro, a corrispondere in favore di INTESA SANPAOLO S.P.A., in persona del Legale Rappresentante P.T., la somma di 882.441,69 a titolo di capitale residuo ed interessi di mora maturati sul contratto di finanziamento stipulato in data 11.6.2012, oltre interessi nella misura del 6,75% maturati a decorrere dalla data del 20.3.2014 sino a quella del saldo effettivo; - in aderenza al principio di soccombenza, condanna [redacted], in solido tra loro, a rifondere in favore di INTESA SANPAOLO S.P.A., in persona del Legale rappresentante p.t., le spese di lite sostenute nella presente fase di giudizio che si liquidano in complessivi 17.760,00, di cui 760,00 per spese esenti sostenute in sede monitoria e 17.000,00 per compensi, oltre 15% a titolo di spese generali, C.P.A. ed I.V.A., quest'ultima se ed in quanto dovuta, come per legge. Non risultano di interesse per la Procedura RGE 162/2024 le seguenti ANNOTAZIONI: RG 133211/18213; RG 167246/20406; RG 17783/3182; RG 17787/3186.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 11/12/2015 a firma di Tribunale Civile di Milano ai nn. 61713 di repertorio, iscritta il 14/01/2016 a Milano 2 ai nn. 2313/358, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.
Importo ipoteca: 4.460.313,00.
Importo capitale: 4.345.135,83.
Si evidenzia che l'importo ipoteca e capitale della presente iscrizione di ipoteca, gravante sui beni al C.F. di Vimercate fg. 34, m.le 179, sub.ni 7-19-22, grava anche sui seguenti beni: al C.T. di Ornago fg. 12, m.li 12,13,14, 15,17,50; al C.T. di Vimercate fg. 81, m.li 37,39,40,41,50,51,57,60,52,53, 54,28,29,30; al C.T. di Agrate Brianza fg. 14, m.li 37,38. Alla SEZ D risulta la seguente ANNOTAZIONE: RG 167248/20408 non di interesse per la Procedura RGE 162/2024

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/03/2023 a firma di Sorit Società Servizi e Riscossioni ai nn. 717 di repertorio, iscritta il 31/03/2023 a Milano 2 ai nn. 43363/6964, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione.
Importo ipoteca: 63.041,78.
Importo capitale: 31.520,89.
Si evidenzia che l'importo ipoteca e capitale della presente iscrizione di ipoteca, gravante sui beni al C.F. di Vimercate fg. 34, m.le 179, sub.ni 7-19-22, grava anche sui seguenti beni: al C.T. di Ornago fg. 12, m.li 12,13,14, 15,17,50.

ipoteca **legale**, stipulata il 01/09/2015 ai nn. 7059/6815 di repertorio, iscritta il 03/09/2015 a Milano 2 ai nn. 87426/15503, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca Legale.
Importo ipoteca: 43.969,66.
Importo capitale: 21.984,83

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 17/10/2014 a firma di Tribunale Milano ai nn. 27991/1 di repertorio, iscritta il 18/02/2015 a Milano 2 ai nn. 14050/2089, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.
Importo ipoteca: 126.500,00.
Importo capitale: 105.335,02.
Si evidenzia che l'importo ipoteca e capitale della presente iscrizione, gravante sui beni al C.F. di Vimercate fg. 34, m.le 179, sub.ni 7-19-22, grava anche sui seguenti beni: al C.F. di Agrate Brianza fg. 14, m.le 283 sub. 1; fg. 14, m.le 37 (da verifica dello scrivente questo immobile è presente al C.T. e non al C.F.); fg. 14, m.le 38; al C.T. di Agrate Brianza fg. 14, m.li 134; al C.F. di Burago di Molgora fg. 4, m.le 598, sub. 1; al C.T. di Ornago fg. 12, m.li 12,13,14,15,17,50; al C.T. di Vimercate fg. 81, m.li 37,39,40, 41,50,51,57, 60, 52, 53, 54; al C.F. di Vimercate fg. 52, m.le 100, sub. 1 e 2. Non risulterebbe essere stata presentata la riunione di usufrutto per l'unità negoziale n. 4 Alla Sezione D sono presenti le seguenti Domande di Annotazione: RG n 88344/12727 scrittura privata a carico dei beni pignorati. Non sono a carico dei beni pignorati le seguenti Domande di Annotazione: RG n. 167247/20407; RG n. 17785/3184; RG n. 17788/3187.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 24/04/2024 a firma di UNEP TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 2585 di repertorio, trascritta il 22/05/2024 a Milano 2 ai nn. 66588/47838, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare.
Si evidenzia che il pignoramento della presente nota di trascrizione gravante sui beni al C.F. di Vimercate fg. 34, m.le 179, sub.ni 7-19-22, grava anche sui seguenti beni: al C.T. di Ornago fg. 12, m.li 12,13,14,15,17,50; al C.T. di al C.T. di Vimercate fg. 81, m.li 37,39,40,41,50,51,57,60,52,53, 54 tutti costituenti il successivo LOTTO 2

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:	**€. 3.552,89**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 474,93**

Millesimi condominiali: **di legge**

Ulteriori avvertenze:

In forza del Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015 risulta che, ai sensi dell'art. 3.4 comma c) "L'obbligo di dotazione e allegazione dell' Attestato di Prestazione Energetica, resta escluso per (…) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali", lo scrivente dichiara l'esenzione dall'obbligo di allegazione di tale Attestato di Prestazione Energetica.

All'immobile oggetto di pignoramento spetta, ed è compresa, la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali. L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle insolute relative all'ultimo biennio, vanno attentamente verificate secondo quanto allegato alla presente relazione.

Dalla documentazione ricevuta, a firma dell'amministratrice pro-tempore, risulta che al 03/04/2025 il complessivo delle spese ordinarie annue condominiali gravanti sugli immobili pignorati, ovvero l'abitazione e i due box, corrisponde di € 3.552,89, a cui andrebbe aggiunta una non meglio chierita "rata d'acconto" di € 769,49 in scadenza al 31/01/2026. Così come indicato dall'amministratrice pro-tempore, alla data del 03/04/2025 non risulterebbe versata la rata scaduta il 31/03/2025 di € 474,93. Non si hanno notizie delle rate in scadenza successive alla data del 03/04/2025.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Oggetto della presente Procedura Esecutiva sono una abitazione e cantina oltre a n. 2 box, uno dei quali di pertinenza dell'abitazione.

Per una verifica più ampia si rimanda agli allegati Certificato Notarile, all'atto di compravendita alle ispezioni ipotecarie oltre alla Convenzione a terminini dell'art. 28 legge 1150/42 a corredo del Piano di Lottizzazione di via Bernareggi (P.E. 04) stipulata dalla dante causa dei venditori col Comune di Vimercate. Tale Convenzione prevede la cessione al Comune di Vimercate delle aree nel predetto Comune, al Catasto terreni con fg. 34, m.li 12,157,17. E' esclusa dalla vendita al Comune, quindi, l'area su cui sorge il fabbricato in cui si trova il bene pignorato.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Compravendita (dal 22/02/1996), con atto stipulato il 22/02/1996 a firma di Notaio Vincenzo Capruzzi ai nn. 6896/614 di repertorio, trascritto il 08/03/1996 a Milano 2 ai nn. 20387/13359.
Nel presente atto è citata la Convenzione a terminini dell'art. 28 legge 1150/42 a corredo del Piano di Lottizzazione di via Bernareggi (P.E. 04) stipulata dalla dante causa dei venditori col Comune di Vimercate. Tale Convenzione prevede la cessione al Comune di Vimercate delle aree nel predetto Comune, al Catasto terreni con fg. 34, m.li 12,157,17.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Da informazioni assunte presso il Comune di Vimercate, si è potuto rilevare che la trasformazione da sottotetto non abitabile in abitazione risulta essere stata eseguita in assenza di titolo abilitativo, ovvero in totale violazione delle norme edilizie ed urbanistiche; infatti, relativamente alle norme di

natura urbanistica, appartenendo i sottotetti non abitabili e le abitazioni a categorie funzionali differenti, la trasformazione comporta un rilevante aumento del carico urbanistico autorizzabile solo con Permesso di Costruire (PdC) in sanatoria o, al più, qualora ammissibile nella zona, con recupero dei sottoteti ai fini abitativi secondo Regione Lombardia. Naturalmente, in ogni caso, la trasformazione in abitazione di un sottotetto non abitabile deve rispettare le norme igienico sanitari, tra cui quella del rispetto dei rapporti aeroilluminanti.

Si precisa che lo scrivente, non avendo avuto accesso diretto all'Archivio Comunale degli atti fabbrica, ha potute consultare le sole pratiche edilizie messe a disposizione dall'Uffico Tecnico Comunale.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

C.E. **N. 29** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione difici residenziali, presentata il 11/12/1989 con il n. 29673 di protocollo, rilasciata il 09/04/1990 con il n. 29/90 di protocollo, agibilità del 01/09/1993 con il n. 101/93 di protocollo.
Variante finale N. C 41/93 del 01/04/1993

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Piano di Governo del Territorio redatto secondo gli indirizzi approvati dal Consiglio Comunale con delibera n. 18 del 30 maggio 2018., l'immobile ricade in zona Art. 20 - Tessuto prevalentemente residenziale a medio/bassa densità. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Normativa di riferimento: Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001): art. 3, comma 1, lettere a e c, del Testo Unico dell'Edilizia, insieme all'art. 32.

Parametri urbanistici ed edilizi
a) Indice di edificabilità fondiaria (IF) = 0,35 mq/mq della Superficie fondiaria (SF);
b) Altezza del fronte (Ar) massima fino a 7,50 metri;
c) Superficie permeabile (SP):
1. 35% della superficie fondiaria in caso di nuova costruzione;
2. pari all’esistente e non in diminuzione, in caso di interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione;
3. 40% della superficie fondiaria in caso di ampliamento dell’esistente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità espressi derivano da indagini e verifiche di tutta la documentazione che è stato possibile reperire e quindi consultare, sia essa messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune che rilevata dagli atti di compravendita e, pertanto, lo scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate, siano esse migliorative o peggiorative. Si precisa, quindi, che eventuali difformità rilevabili da titoli non consultati potranno comunque essere sanate qualora sussista la conformità sia al momento della loro realizzazione sia al momento della presentazione della domanda in sanatoria e del relativo progetto. Solo a seguito della presentazione di tale progetto di regolarizzazione, soggetto a pareri tecnici anche discrezionali da parte degli Enti preposti, siano essi l'Ufficio Tecnico Comunale o altri, sarà possibile avere piena contezza della sanabilità di eventuali abusi edilizi e dell'ammontare delle spese da sostenere. Tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o regolarizzazione e, pertanto, nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione e/o rimozione e/o

modifica delle opere non conformi al progetto approvato, con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione sono da intendersi come minimi e, in quanto esposti alla data della presente relazione, potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria. L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia. La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi, difetti, vincoli e servitù presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari. Le planimetrie elaborate a seguito di rilievo sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala. La stima di valore esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, ivi compreso il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e/o ascrivibile a vizi occulti.

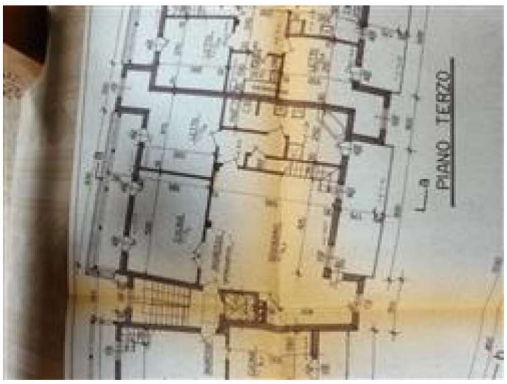
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

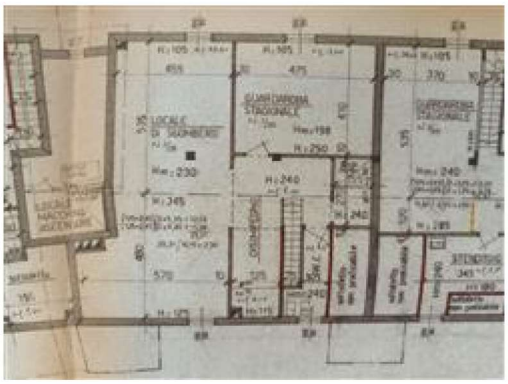
Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne per diversa distribuzione dei locali. (normativa di riferimento: D.P.R., testo coordinato 06/06/2001 n. 380 G.U. 20/10/2001 e s.m.i.)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: ESCLUSIVAMENTE le opere interne non autorizzate relative ad una diversa distribuzione dei localie possono essere regolarizzate con pratica edilizia CILA in sanatoria. Ogni altra opera, ivi compreso il cambio di destinazione da sottotetto non abitabile in abitazione non può essere regolarizzato con la Pratica Edilizia CILA.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

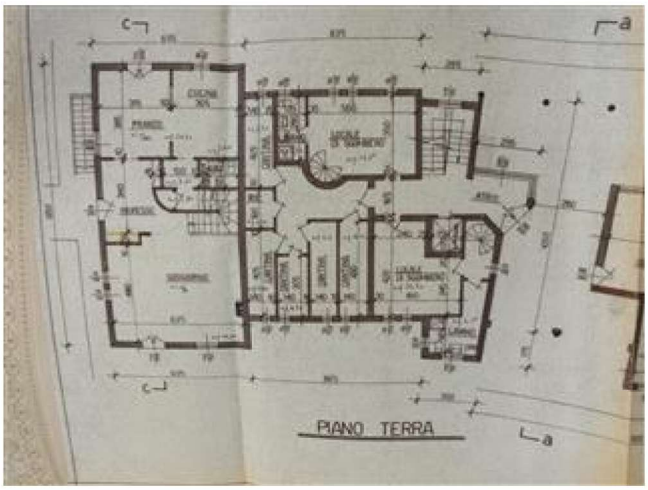
- Prestazioni professionali per pratica edilizia CILA in sanatoria per difformità interne, comprensivo della propedeutica verifica della situazione autorizzata con accesso agli atti e comprensivo della sanzione amministrativa.: €.2.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: stimati 60 giorni



Stato autorizzato dell'abitazione a piano terzo sub. 7


Stato autorizzato del soprastante sottotetto a P4° stessa unità sub. 7



Stato autorizzato cantina a PT

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Variazione per modifiche nella distribuzione interna dei locali. (normativa di riferimento: D.L. 30 dicembre 1993, n. 557, convertito con modificazioni della legge 26 febbraio 1994, n. 133)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica catastale di variazione con procedura Docfa
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- pratica di variazione catastale comprensiva di elaborato planimetrico e diritti catastali per visure e planimetria: €.900,00

.

In occasione dell'aggiornamento catastale per variazioni interne, si dovrà aggiornare anche l'indirizzo risultante dalla visura catastale, in quanto l'indicazione del piano non è corretta; infatti è indicato il piano 7 in luogo del piano T, piano dove si la cantina.

Planimetria catastale attualmente in atti

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

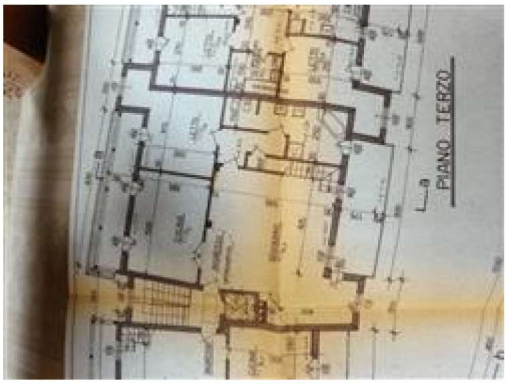
Sono state rilevate le seguenti difformità: Trasformazione del sottotetto non abitabile in abitazione. (normativa di riferimento: D.P.R., testo coordinato 06/06/2001 n. 380 G.U. 20/10/2001 e s.m.i.)
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Ripristino del sottotetto non abitabile come da stato autorizzato il cui costo è indicato in % nella sezione ulteriori variazioni di valore percentuale o monetario

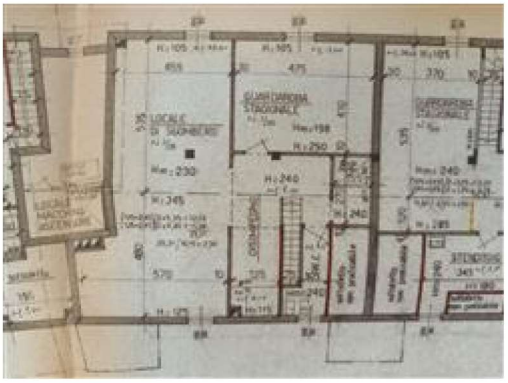
.

Le Norme che prevedono la trasformazione dei sottotetti non abitabili in abitazioni sono il Permesso di Costruire e il Recupero dei sottotetti ai fini abitativi ai sensi della Legge Regionale Lombardia. Al fine di poter operare la trasformazione in abitazione, indifferentemente tra uno o l'atro di tali strumenti, è necessario il rispetto del Regolamento di Igiene che, sul punto dei requisiti igienico sanitari, in particolare sui rapporti aeroilluminanti dei locali, prevede senza deroghe che non siano inferiori ad 1/8, ovvero il rapporto tra superficie finestrata e superficie del locale interessato non deve essere inferiore ad 1 mq. di finestra per ogni 8 mq. di superficie del locale interessato. Dalle misurazioni eseguite in luogo, peraltro analoghe a quelle indicate nel progetto approvato dal Comune (Variante del 1993), i tre locali attualmente adibiti a camera da letto hanno dimensioni di 22 e 24 mq., per i quali sono necessarie finestre di circa 3 mq. per ognuno di tali locali; attualmente la superificie di ognuna delle finestre eisistenti, una per ogni locale, è di 0,90 mq. Dalle dimensioni rilevate, quindi, i rapporti di aeroilluminazione sono di 1/22 e 1/26, ovvero ampiamente al di sotto di quelli consentiti

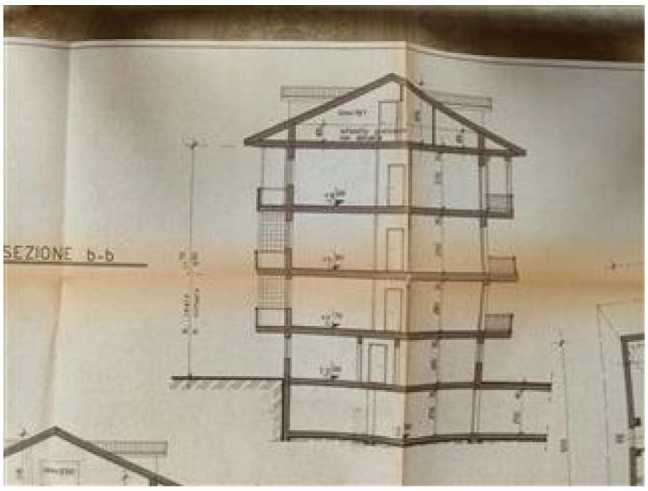
di 1/8. Quindi, al fine di aumentare i rapporti aeroilluminanti fino ad 1/8, risulterebbe necessario aumentare la superficie delle finestre esistenti o di aprirne ulteriori, opera non autonomamente realizzabile dal proprietario; infatti è vincolante l'assenso del Condominio e l'Autorizzazione del Comune sia per quanto l'aspetto normativo edilizio/urbanistico che quello paesaggistico e, inoltre, qualora rientrasse, sarebbe necessaria la richiesta di autorizzazione ai sensi della legge 29 giugno 1939 n. 1497 per opere in zona soggetta a vincolo ambientale da parte di Regione Lombardia.



Planimetria abitazione come autorizzata



Planimetria sottotetto non abitabile come autorizzatoato



Sezione edificio come autorizzato

Planimetria abitazione come rilevata

Planimetria sottotetto non abitabile come rilevato

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:
Sono state rilevate le seguenti difformità: Canna fumaria con evacuazione prodotti di combustione a parete anzichè a tetto
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Installazione di canna fumaria con scarico prodotti di combustione a tetto
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Fornitura in opera di canna fumaria esterna per evacuazione fumi a tetto, compreso ogni onere e apprestamenti necessari: €.4.027,49
- Stima costi professionali: €.1.200,00

.
Sulla canna di esalazione fumi si veda il doc. 15, in cui si evidenzia che l'attuale scarico fumi in facciata è in contrasto con le Norme locali d'Igiene e, quindi, l'evacuazione fumi è da portare a tetto con apposita canna fumaria.

BENI IN VIMERCATE VIA MONSIGNORE ADRIANO BERNAREGGI 26, FRAZIONE ORENO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VIMERCATE via Monsignore Adriano Bernareggi 26, frazione Oreno, della superficie commerciale di **177,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da una abitazione con soprastante **sottotetto non abitabile**, una con cantina a piano terra e due box per auto al piano interrato, il tutto posto in un edificio, con ascensore, a destinazione residenziale di 4 piani f.t. e un piano interrato. Tale edificio è parte di un complesso residenziale più ampio, composto da vari edifici, due pluripiano e una serie di villini, tutti collegati tra di loro da ampi camminamenti e spazi a verde. Al terzo piano dell'edificio pluripiano più ad ovest del complesso residenziale si trova l'abitazione a cui è collegato direttamente da scala interna rettilinea un soprastante **sottotetto agibile, ma non abitabile** (vedasi autorizzazione edilizia), con sviluppo planimetrico del tutto simile a quello dell'abitazione. Il plafone del **sottotetto non abitabile** è a falde inclinate con colmo ad altezza di mt. 3,40 e quota minima di mt. 1,00 verso est e mt. 1,20 verso ovest. Le caratteristiche e finiture interne dell'abitazione sono di livello più che buono e al Catasto Fabbricati è individuata nella categoria catastale A/2 (abitazioni di tipo signorile), classe 4 e vani 8. Relazionando sullo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo, nel corso del quale è stato eseguito il rilievo fotografico, è risultato che i materiali e le finiture rilevati nell'abitazione hanno le medesime caratteristiche di quelli rilevati nel sottotetto non abitabile: dai pavimenti alle porte interne alle finestre, anche se queste sono di dimensione più ridotta e del tipo ad abbaino e, inoltre, nel sottotetto non abitabile è stata rilevata la presenza dell'impianto di riscaldamento a radiatori in ogni locale, bagni compresi. La disposizione funzionale vede l'ingresso diretto in un'ampio soggiorno; separato da questo da doppia porta scorrevole in legno con specchiature in vetro vi è un'ampia cucina; sempre dal soggiorno si accede in un disimpegno che immette in una camera da letto, un bagno e un ripostiglio. Al sottotetto non abitabile si accede direttamente dal soggiorno a mezzo di scala rettilinea con scalini rivestiti in marmo e parapetto in metallo lavorato; nel sottotetto non abitabile risultano realizzate tre camere da letto, due bagni, un ripostiglio e un disimpegno. Ad eccezione di uno dei due bagni del sottotetto non abitabile, tutti i locali sono provvisti di finestre o porte finestre, più piccole e in abbaino quelle del sottotetto. Le finiture più rilevanti dell'abitazione e del sottotetto non abitabile, come detto di buona qualità, sono: per i pavimenti di soggiorno, camere da letto e alcuni vani accessori in parquettes in legno massello; il pavimento della cucina è in piastrelle di grande formato 60x120; stesse dimensione 60x120 sono il pavimento e rivestimento dei bagni; i serramenti esterni sono in legno dotati di vetro camera e sono dotati di scuri con anta in legno, protetti internamente da inferriata; le porte interne sono in legno massello; il riscaldamento è autonomo con corpi riscaldanti in ghisa o in acciaio d'arredo. Al piano terra si trova una cantina con accesso da andito comune, ed è dotata di finestra con prospetto sull'area esterna comune. Al piano interrato si trovano due box, non adiacenti, di ampie dimensioni, uno dei quali è pertinenziale all'abitazione.

I beni oggetto di pignoramento sono relazionati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ivi compresa la situazione urbanistica, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza anche se non espressamente qui richiamati. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T- 3 - 4 (sottotetto) , ha un'altezza interna di mt. 2,98.Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 179 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 8 vani, rendita 1.301,47 Euro, indirizzo catastale: via Monsignore Adriano Bernareggi n. 26, piano: 3-4-7, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: A Nord altra unità immobiliare; ad Est area cortilizia mappale 19; a sud altra unità immobiliare; ad Ovest area cortilizia mappale 195.
  Si ritiene di dover precisare che nella visura catastale è indicato l'inesistente piano 7 e non il piano T in cui si trova la cantina, probabilmente a causa di un errore di scrittura. A riprova che trattasi del piano terra, è evidenzia che la planimetria catastale indica chiaramente che la cantina si trova al piano terra.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

bagno dell'abitazione con evidenza piastrelle grande formato

soggiorno con vista camino, ingresso e scorcio cucina

soggiorno con vista scala accesso al sottotetto non abitabile

porzione soggiorno

cucina dell'abitazione con vista porta scorrevole e cancello di sicurezza alla porta balcone

camera da letto dell'abitazione con vista porta interna in legno massello

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco villa Gallarati Scotti - villa Borromeo - Parco Monza.

edificio in cui si trova il bene pignorato

vista aerea complesso residenziale di cui fa parte il bene pignorato

SERVIZI

asilo nido	nella media
campo da calcio	nella media
farmacie	nella media
ospedale	ottimo

centro commerciale	al di sopra della media
musei	nella media
scuola media inferiore	nella media
centro sportivo	nella media
palestra	nella media

COLLEGAMENTI

superstrada distante a circa 2,5 km	nella media
autobus distante circa 2,7 km	nella media
aeroporto distante Linate a circa 25 km	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media
panoramicità:	al di sopra della media
livello di piano:	al di sopra della media
stato di manutenzione:	nella media
luminosità:	nella media
qualità degli impianti:	nella media
qualità dei servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

IN FORZA DEL DECRETO DIRIGENTE UNITÀ ORGANIZZATIVA, 30 LUGLIO 2015 - 6480 - BURL SERIE ORDINARIA N. 34 DEL 19 AGOSTO 2015 RISULTA CHE, AI SENSI DELL'ART. 3.4 COMMA C) "L'OBBLIGO DI DOTAZIONE E ALLEGAZIONE DELL' ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA, RESTA ESCLUSO PER (…) PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA PROPRIETÀ O DI ALTRO DIRITTO REALE CONSEGUENTI A PROCEDURE ESECUTIVE SINGOLE O CONCORSUALI", LO SCRIVENTE DICHIARA L'ESENZIONE DALL'OBBLIGO DI ALLEGAZIONE DI TALE ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: finestre e porte finestre realizzati in legno con vetro camera. protezione interna con inferriate	nella media
infissi interni: porte realizzati in legno massello	al di sopra della media
protezioni infissi esterni: persiane realizzate in metallo	nella media
pavimentazione interna: realizzata in parquet	al di sopra della media
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle grande formato cm 60 x 120. cucina e bagni	al di sopra della media
portone di ingresso: porta realizzato in legno	nella media
scale: interna con rivestimento in marmo	nella media
pavimentazione esterna: realizzata in quadrotti	nella media
rivestimento interno: posto in pareti bagni realizzato in piastrelle grandi formati cm 60 x 120	al di sopra della media

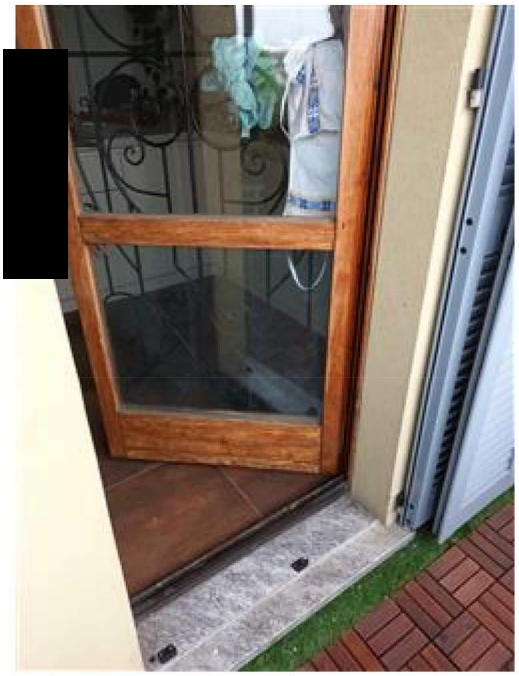
Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile — nella media

gas: con tubazioni a vista con alimentazione a gas conformità: non rilevabile. solo per caldaia esterna — nella media

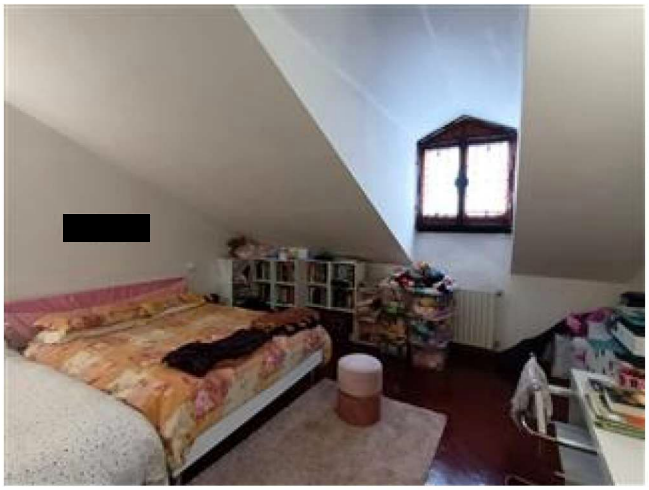
termico: autonomo con alimentazione in gas i diffusori sono in radiatori ghisa conformità: non rilevabile — nella media

scala accesso al sottotetto non abitabile



evidenza tipologia serramenti abitazione e pavimentazione balconi

tipologia serramenti al sottotetto non abitabile



CONSISTENZA:

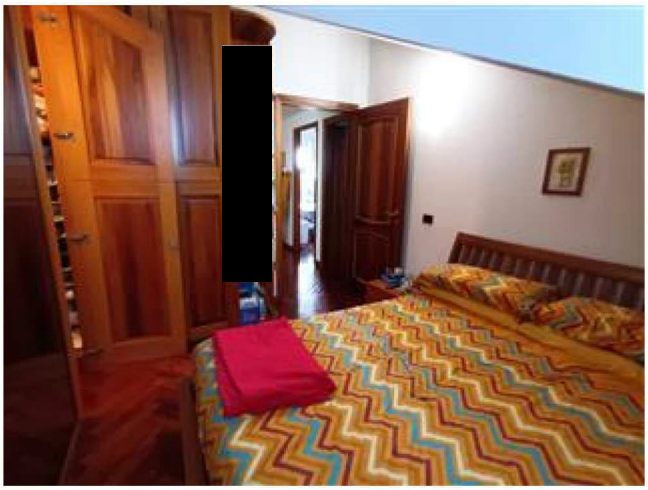
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione di terzo piano	116,00	x	100 %	=	116,00
sottotetto di 4° piano collegato direttamente all'abitazione	106,00	x	50 %	=	53,00
balconi	24,00	x	30 %	=	7,20
cantina a piano terra	5,00	x	25 %	=	1,25
Totale:	**251,00**				**177,45**

locale 1 nel sottotetto non abitabile

locale 2 nel sottotetto non abitabile



locale 3 nel sottotetto non abitabile

ACCESSORI:

box doppio, composto da un vano con sviluppo in lunghezza.
Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 179 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 33 mq, rendita 146,57 Euro, indirizzo catastale: via Monsignore Adriano Bernareggi n. 26, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a Nord altra unità immobiliare; ad Est corsello comune di manovra; a Sud enti comuni; ad Ovest terrapieno.

Alla presente unità immobiliare è stata applicata l'Imposta di Registro del 4% in fase di compravendita

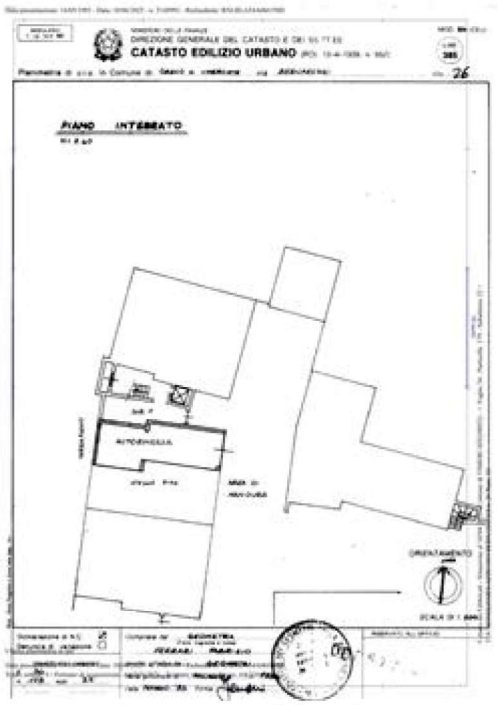
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box per auto	32,00	x	50 %	=	16,00
Totale:	**32,00**				**16,00**

planimetria catastale box sub 19

box doppio, composto da un vano con sviluppo in lunghezza.
Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 179 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 33 mq, rendita 146,57 Euro, indirizzo catastale: via Monsignore Adriano Bernareggi n. 26, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a Nord enti comuni; ad Est corsello comune di manovra; a Sud altra unità immobiliare; ad Ovest terrapieno.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box per autovetture	32,00	x	50 %	=	16,00
Totale:	**32,00**				**16,00**



planimetria catastale box sub 22

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: 24/02/2025

Fonte di informazione: immobiliare PuntoCasa

Descrizione: appartamento del 2003 -PT altezza mt. 2,40, salone con cucina abitabile a vista e bagno/lavanderia di sup. mq. 64,00 commerciali; tutti i locali hanno l'uscita sul giardino di mq. 265,00; P1° 3 camere, bagno, terrazzo

Indirizzo: via Enrico Fermi 1 - Oreno

Superfici principali e secondarie: 175

Superfici accessorie:

Prezzo: 355.000,00 pari a 2.028,57 Euro/mq

Distanza: 1,500.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia Tempo Casa

Descrizione: 3 locali: Ingresso su disimpegno, cucina abitabile, balcone, ampia zona giorno. zona

notte due camere da letto, bagno

Indirizzo: via Luigi Einaudi 5 - Oreno di Vimercate

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo: 169.000,00 pari a 1.778,95 Euro/mq

Distanza: 600.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Punto Casa

Descrizione: Oreno: 2P con sovrastante sottotetto ingresso, ampia zona giorno con cucina a vista, disimpegno notte, 2 camere e bagno per 100 mq. commerciali. Sottotetto di 85 mq. commerciali, camera padronale, due servizi,

Indirizzo: via Isarco 14 Oreno

Superfici principali e secondarie: 173

Superfici accessorie:

Prezzo: 485.000,00 pari a 2.803,47 Euro/mq

Distanza: 1,300.00 m

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia immobiliare Punto casa

Descrizione: 4 locali da ristrutturare anni '70 primo piano

Indirizzo: via Fermi 13 - da ristrutturare - Oreno di Vimercate

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo: 235.000,00 pari a 1.678,57 Euro/mq

Distanza: 1,200.00 m

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Impresa Giambelli nuova costruzione

Descrizione: QUADRILOCALE Mq. 135,00 + mq. 150,00 balconi/terrazzi. Composto da 3 camere da letto, ampio soggiorno con cucina a vista, 2 bagni, ripostiglio, terrazzo, cantina.

Indirizzo: Nuovo - via Trieste - Vimercate

Superfici principali e secondarie: 155

Superfici accessorie:

Prezzo: 658.250,00 pari a 4.246,77 Euro/mq

Distanza: 1,900.00 m

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 23/01/2025

Fonte di informazione: Agenzia Entrate - Valori immobili dichiarati

Descrizione: Abitazione a 1° piano

Indirizzo: via Strada Comunale della Roveda 2 - Vimercate

Superfici principali e secondarie: 126

Superfici accessorie:

Prezzo: 340.000,00 pari a 2.698,41 Euro/mq

Distanza: 1,600.00 m

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 31/12/2024

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Banca dati quotazioni immobiliari

Descrizione: Abitazioni civili - stato conservativo normale -

Indirizzo: Vimercate - zona centrale - Oreno

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 2.200,00 pari a 2.200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - quotazioni immobiliari - valori di mercato

Descrizione: Civile abitazione - stato conservativo normale

Indirizzo: Vimercate - centro/Oreno

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 2.200,00 pari a 2.200,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stabilito, come visto, il valore a mq. del bene pignorato, la sua superficie è stata calcolata ai sensi del DPR 138/98 - Allegato C, che reca le norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T). Nello specifico, le superfici sono state calcolate al lordo dei muri e applicate le seguenti percentuali di deduzione: per l'abitazione il 100%; per il sottotetto comunicante non abitabile il 50%; per i balconi comunicanti il 30% fino a 25 mq.; per la cantina non comunicante il 25%; per i box il 50% in quanto rientranti nella categoria R/4. Si precisa che, seppure con finiture analoghe a quelle dell'abitazione e come tale utilizzato, la percentuale di riduzione applicata al sottotetto non abitabile deriva dalla situazione urbanistica autorizzata dal Comune. Oltre a tali criteri sono state considerate e valutate attentamente le caratteristiche del contesto in cui si trova il bene, quindi la zona in generale, la qualità del condominio di cui fa parte; la disposizione dei locali; il grado e qualità delle finiture; il numero e ampiezza dei locali; la qualità dei materiali impiegati; il livello di piano e l'esposizione geografica; la presenza di fonti inquinanti come traffico e fabbriche; la vista godibile dagli affacci; la presenza dell'ascensore condominiale e il livello di piano raggiunto, il tutto così come ben evidenziato e dimostrato anche dall'ampia documentazione fotografica allegata. Da tutte le considerazioni fatte e dai valori riscontrati nella zona di interesse, è possibile dire che il valore di vendita indicato è ampiamente nella media delle abitazioni di riferimento, oltre che in linea con i valori delle Banche dati delle quotazioni immobiliari che si sono consultate. Si consideri, inoltre, anche l'elevato valore delle abitazioni nuove di oltre 4.200 €/mq., a significare il buon apprezzamento generale della zona.

I beni oggetto di pignoramento sono relazionati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si

trovano, ivi compresa la situazione urbanistica, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza anche se non espressamente qui richiamati. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

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 dai titoli edilizi forniti dal Comune.
- non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale;
- 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;
- la documentazione esaminata è relativa a quella catastale e urbanistica, con relativo recupero documentale presso i relativi enti preposti;
- l'eventuale ricerca e l'eventuale reperimento dei documenti mancanti è possibile solo attraverso indicazioni ed estremi riscontrabili; il loro ottenimento dipende esclusivamente dagli enti preposti;
- i dati riportati sono accertati salvo vizi occulti non riscontrabili dall'analisi riportata;
- 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 secondo le misurazioni che è stato possibile eseguire e sono relative alla SLP applicando le opportune percentuali alle varie superfici conteggiate (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	177,45	x	2.200,00	=	**390.390,00**
Valore superficie accessori:	32,00	x	2.200,00	=	**70.400,00**
					460.790,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 460.790,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 460.790,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

"Il valore di mercato è l'importo stimato per il quale l'immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo

un’adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione “[1]. Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore. I valori utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici. Nella scelta del procedimento estimativo si è proceduto alla misurazione della superficie lorda di pavimento dell'immobile (SLP) oltre che alla comparazione del bene oggetto della valutazione, con altri beni della stessa zona, di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile il bene stesso.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: Osservatorio del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi - Catasto di Milano - Ufficio del Registro di Milano - Conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2 - agenzie immobiliari: Gabetti, Tempocasa, Tecnocasa, Professionecasa – Professionisti del settore, siti online - immobili venduti all'asta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Agenzia della Entrate Milano - compravendite, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Vimercate, agenzie: agenzie immobiliari: Gabetti - Tempocasa - Tecnocasa - Professionisti del settore - siti web, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi., ed inoltre: immobili venduti all'asta

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	appartamento	177,45	32,00	460.790,00	460.790,00
				460.790,00 €	**460.790,00 €**

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
Non essendo sanabile la trasformazione realizzata del sottotetto non abitabile in abitazione, si stimano in % i costi di	-8%	-36.863,20

ripristino della situazione autorizzata.		
		36.863,20 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Oggetto di pignoramento sono un'abitazione al piano 3° e soprastante sottotetto non abitabile con accesso diretto dall'abitazione a mezzo scala interna, oltre a cantina al PT e due box al piano interrato, uno dei quali di pertinenza dell'abitazione. Sulla divisibilità potrebbe risultare separabile il box non di pertinenza dell'abitazione.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€. 8.927,49**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 414.999,31**

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:	**€. 49,31**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 414.950,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 162/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno agricolo** a VIMERCATE SP 211 via per Ornago, della superficie commerciale di **30.020,00** mq per la quota di:

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

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da terreni agricoli con qualità catastale di differenti colture situati in Comune di Vimercate. La caratteristica principale è che, seppure al Catasto Terreni (CT) ognuno di tali terreni sia identificato con proprio numero di mappa, di fatto sono tutti raggruppati in un'unica area. Da notizie assunte direttamente dalla proprietà, oltre da quanto si è potuto rilevare nel corso del sopralluogo, tutti i terreni oggetto di pignoramento qui indicati non risultano più coltivatati da circa dieci anni. Nonostante lo stato di abbandono dell'attività agricola sia protratto da circa un decennio, è apparso evidente come fosse funzionalmente unitaria, quanto meno per la presenza di un invaso agricolo a cielo libero che approvvigiona l'acqua da falda acquifera con proprio pozzo artesiano; da tale invaso agricolo si dirama l'impianto di irrigazione che si sviluppa con una serie di condotte per tutta l'area. In particolare, l'invaso agricolo a cielo libero ha una capacità di 15.000 mc., ha il fondo protetto da telo di gomma ed è dotato di un locale per pompe (vedasi autorizzazione comunale). Fatta eccezione per il descritto invas, da quanto si è potuto rilevare la cessazione dell'attività agricola per il periodo indicato ha compromesso la funzionalità dell'intero impianto di irrigazione, il cui valore può considerarsi pressochè azzerato.

L'area complessiva posta nel Comune di Vimercate e quella in Comune di Ornago, recintata come da autorizzazioni comunali, ha uno sviluppo complessivo di circa 270 metri ed è realizzata con rete metallica fissata a pilastrini di cemento. Si precisa che non si ha certezza della proprietà di tutta la recinzione di cui non si è trovata autorizzazione comunale. A confine ovest del mappale 39 sorge una recinzione di terzi in muratura, a perimetro del mappale 58 di altra proprietà.

Il totale fermo dell'attività agricola, come detto, protratta da circa dieci anni sia per i terreni in Comune di Vimercate che per quelli in Comune di Ornago, è elemento che comporta un decadimento piuttosto significativo della fertilità del terreno, stimabile nell'ordine del 70 / 80 % rispetto ad un terreno coltivato, regolarmente fertilizzato ed irrigato.

Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 37 (catasto terreni), qualita/classe SERRA, superficie 280, reddito agrario 4,34 €, reddito dominicale 11,57 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a Nord fg. 81, m.le 70 del Comune di Vimercate; ad Est fg. 81, m.le 39 del Comune di Vimercate; a Sud e Ovest fg. 4, m.le 537 del Comune di Burago di Molgora.
- foglio 81 particella 39 (catasto terreni), qualita/classe SERRA, superficie 5210, reddito agrario 80,72 €, reddito dominicale 215,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a Nord fg. 81, m.li 70 e 38 del Comune di Vimercate; ad Est fg. 81, m.le 57 e 40 del Comune di Vimercate; a Sud fg. 81, m.le 58 del Comune di Vimercate - fg. 4, m.li 125 e 537 del Comune di Burago di Molgora - fg. 81, m.le 58 del Comune di Vimercate - ancora fg. 4, m.le 537 del Comune di Burago di Molgora; ad Ovest fg. 81, m.le 37 del Comune di Vimercate.

- foglio 81 particella 40 (catasto terreni), qualita/classe SERRA, superficie 2120, reddito agrario 32,85 €, reddito dominicale 87,59 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a Nord ed Est fg. 81, m.le 57 del Comune di Vimercate; a Sud fg. 4, m.le 125 del Comune di Burago di Molgora; ad Ovest fg. 81, m.le 39 del Comune di Vimercate.
- foglio 81 particella 41 (catasto terreni), qualita/classe SERRA, superficie 2790, reddito agrario 43,23 €, reddito dominicale 115,27 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a Nord fg. 81, m.li 44 e 45 del Comune di Vimercate; ad Est fg. 81, m.le 50 del Comune di Vimercate; a Sud fg. 12, m.le 12 del Comune di Ornago; a Sud/Ovest fg 4, m.le 125 del Comune di Burago di Molgora; ad Ovest fg. 81, m.le 57 del Comune di Vimercate.
- foglio 81 particella 50 (catasto terreni), qualita/classe SERRA, superficie 4940, reddito agrario 76,54 €, reddito dominicale 204,10 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a Nord fg. 81, m.li 45 del Comune di Vimercate; ad Est fg. 81, m.le 51 del Comune di Vimercate; a Sud fg. 12, m.le 13 e 12 del Comune di Ornago; ad Ovest fg. 81, m.le 41 del Comune di Vimercate.
- foglio 81 particella 51 (catasto terreni), qualita/classe SERRA, superficie 6090, reddito agrario 94,36 €, reddito dominicale 251,62 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a Nord fg. 81, m.li 45, 46 e 47 del Comune di Vimercate; ad Est fg. 81, m.le 52 del Comune di Vimercate; a Sud fg. 12, m.le 13 del Comune di Ornago; ad Ovest fg. 81, m.le 50 del Comune di Vimercate.
- foglio 81 particella 57 (catasto terreni), qualita/classe SERRA, superficie 1970, reddito agrario 30,52 €, reddito dominicale 81,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a Nord fg. 81, m.li 38 e 44 del Comune di Vimercate; ad Est fg. 81, m.le 41 del Comune di Vimercate; a Sud fg. 4, m.le 125 del Comune di Burago di Molgora; ad Ovest fg. 81, m.le 40 e 39 del Comune di Vimercate.
- foglio 81 particella 60 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 2980, reddito agrario 12,31 €, reddito dominicale 12,31 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a Nord fg. 81, m.li 49 del Comune di Vimercate; ad Est fg. 12, m.le 1 del Comune di Ornago; a Sud fg. 12, m.li 16, 15 e 14 del Comune di Ornago; a Sud/Ovest e Ovest fg. 81, m.le 53 del Comune di Vimercate.
- foglio 81 particella 52 (catasto terreni), qualita/classe ORTO IRRIG, superficie 2940, reddito agrario 45,55 €, reddito dominicale 121,47 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a Nord fg. 81, m.li 47 del Comune di Vimercate; ad Est fg. 81, m.le 53 e 54 del Comune di Vimercate; a Sud fg. 12, m.le 13 del Comune di Ornago; ad Ovest fg. 81, m.le 51 del Comune di Vimercate.
- foglio 81 particella 53 (catasto terreni), qualita/classe ORTO IRRIG, superficie 390, reddito agrario 6,04 €, reddito dominicale 16,11 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a Nord fg. 81, m.li 47 del Comune di Vimercate; ad Est fg. 12, m.le 60 e 14 del Comune di Ornago; a Sud e Ovest fg. 81, m.le 52 del Comune di Vimercate.
- foglio 81 particella 54 (catasto terreni), qualita/classe ORTO IRRIG, superficie 310, reddito agrario 64,80 €, reddito dominicale 12,81 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a Nord fg. 12, m.le 14 del Comune di Ornago; ad Est e Sud fg. 12, m.le 13 del Comune di Ornago; ad Ovest fg. 81, m.le 52 del Comune di Vimercate.

Il terreno presenta una forma indicativamente trapezoidale, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente limosa-argillosa, i seguenti sistemi irrigui: presenti ma non verificabili per cessata attività agricola, le seguenti sistemazioni agrarie: l'impiantistica presente non è verificabile per cessata attività agricola, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: non presenti per cessata attività agricola ,arboree: non presenti per cessata attività agricola ,

A **terreno agricolo** a ORNAGO SP 211 via per Ornago, della superficie commerciale di **13.260,00** mq per la quota di:

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

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da terreni agricoli con qualità catastale di differenti colture situati in Comune di Ornago. La caratteristica principale è che, seppure al Catasto Terreni (CT) ognuno di tali terreni sia identificato con proprio numero di mappa, di fatto sono tutti raggruppati in un'unica area. Da notizie assunte direttamente dalla proprietà, oltre da quanto si è potuto rilevare nel corso del sopralluogo, tutti i terreni oggetto di pignoramento qui indicati non risultano più coltivatati da circa dieci anni. Nonostante lo stato di abbandono dell'attività agricola sia protratto da circa un decennio, è apparso evidente come tale attività fosse funzionalmente unitaria, quanto meno per la presenza di un invaso agricolo a cielo libero che approvvigiona l'acqua da falda acquifera con proprio pozzo artesiano; da tale invaso agricolo si dirama l'impianto di irrigazione che si sviluppa con una serie di condotte per tutta l'area oggetto di pignoramento. In particolare, l'invaso agricolo a cielo libero ha una capacità di 15.000 mc., ha il fondo protetto da telo di gomma ed è dotato di un locale per pompe (vedasi autorizzazione comunale).

L'area complessiva posta nel Comune di Vimercate e quella in Comune di Ornago, recintata come da autorizzazioni comunali, ha uno sviluppo complessivo di circa 270 metri ed è realizzata con rete metallica fissata a pilastrini di cemento. Si precisa che non si ha certezza della proprietà di tutta la recinzione di cui non si è trovata autorizzazione comunale. A confine ovest del mappale 39 sorge una recinzione di terzi in muratura, a perimetro del mappale 58 di altra proprietà.

Il totale fermo dell'attività agricola, come detto, protratta da circa dieci anni sia per i terreni in Comune di Vimercate che per quelli in Comune di Ornago, è elemento che comporta un decadimento piuttosto significativo della fertilità del terreno, stimabile nell'ordine del 70 / 80 % rispetto ad un terreno coltivato, regolarmente fertilizzato ed irrigato.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 12 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 490, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 1,01 €, indirizzo catastale: SP 211, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a Nord fg. 81, m.li 41 e 50 del Comune di Vimercate; ad Est fg. 12, m.le 13 del Comune di Ornago; a Sud e Ovest strada vicinale del Bosco della Maddalena, al di là della quale m.le 125 del fg 4 del Comune di Burago di Molgora; ad Ovest fg. 81, m.le 57 del Comune di Vimercate.
- foglio 12 particella 13 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 6410, reddito agrario 26,48 €, reddito dominicale 26,48 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: in senso orario da Nord fg. 81, m.li 50,51,52 e 54 del Comune di Vimercate; ad Ovest fg. 81, m.le 54 del Comune di Vimercate e fg. 12, m.le 14 del Comune di Ornago; ancora a Nord fg 81, m.le 60 del Comune di Vimercate; ad Est fg 12 m.li 15 e 17 del Comune di Ornago; Sud strada vicinale del Bosco della Maddalena, al di là della quale m.le 125 del fg 4 del Comune di Burago di Molgora.
- foglio 12 particella 14 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 290, reddito agrario 0,60 €, reddito dominicale 0,60 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: In senso orario da Nord fg. 81, m.le 60 del Comune di Vimercate; ad Est fg. 12, m.le 13 del Comune di Ornago; a Sud fg. 81, m.le 54 del Comune di Vimercate; ad Ovest fg. 81, m.le 53 del Comune di Vimercate.
- foglio 12 particella 15 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 1630, reddito agrario 6,73 €, reddito dominicale 6,73 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a Nord fg. 81, m.le 60 del Comune di Vimercate; ad Est fg. 12, m.le 16 del

Comune di Ornago; a Sud fg. 12, m.le 17 del Comune di Ornago; ad Ovest fg. 12, m.le 13 del Comune di Ornago.

- foglio 12 particella 17 (catasto terreni), qualita/classe SERRA, superficie 4270, reddito agrario 66,16 €, reddito dominicale 176,42 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: in senso orario da Nord fg. 12, m.li 15 e 16 del Comune di Ornago; ad Ovest fg. 12, m.le 50 e strada vicinale del Bosco della Maddalena, al di là della quale fg 12, m.le 49 del Comune di Ornago; a Sud strada vicinale del Bosco della Maddalena, al di là della quale m.le 125 del fg 4 del Comune di Burago di Molgora.
- foglio 12 particella 50 (catasto terreni), qualita/classe SERRA, superficie 170, reddito agrario 2,63 €, reddito dominicale 7,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: in senso orario da Nord fg. 12, m.le 16 del Comune di Ornago; ad Est strada vicinale del Bosco della Maddalena, al di là della quale fg 12, m.le 56 del Comune di Ornago; a Sud/Est strada vicinale del Bosco della Maddalena, al di là della quale m.le 49 del fg 12 del Comune di Ornago; ad Ovest fg. 12, m.le 17 del Comune di Ornago.

Il terreno presenta una forma pressochè triangolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente limosa-argillosa, i seguenti sistemi irrigui: presenti ma non verificabili per cessata attività agricola, le seguenti sistemazioni agrarie: l'impiantistica presente non è verificabile per cessata attività agricola, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: non presenti per cessata attività agricola ,arboree: non presenti per cessata attività agricola ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**43.280,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 388.740,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 388.700,00**
Data di conclusione della relazione:	**20/02/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Come rilevato dai CDU ricevuti dal Comune di Vimercate e dela Comune di Ornago, il bene pignorato è costituito da terreni a destinazione agricola, in parte situati nel Comune di Vimercate e in parte situati nel Comune di Ornago. Alla data del sopralluogo eseguito unitamente al C.G. tutti i terreni non risultano coltivati, così come risultano inutilizzati gli impianti presenti; il tutto ad evidenziare uno stato di abbandono completo di circa un decennio, così come indicato dalla stessa proprietà.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Oltre a quanto evidenziato, per la completezza delle formalità e le ispezioni ipotecarie allegate alla presente relazione si rimanda alla Certificazione Notarile sostitutiva art. 567 comma 2 c.p.c. - Legge 3 agosto n. 302 a firma Notaio Dott. Niccolò Tiecco. Sono fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e/o negli atti di provenienza, qui intesi come integralmente riportati. La verifica delle formalità pregiudizievoli è stata eseguita solamente sui beni oggetto di pignoramento.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna.***

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna.***

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuno.***

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 13/02/2004 a firma di Notaio Panbianco Maria Alessandra ai nn. 79262 di repertorio, iscritta il 08/02/2024 a MILANO 2 ai nn. 15447/2633, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Notarile Pubblico.
Importo ipoteca: 3.100.000,00.
Importo capitale: 1.550.000,00.
Si evidenzia che il pignoramento della presente nota di trascrizione gravano su beni al C.T. di Ornago fg. 12, m.li 12,13,14,15,17,50 e sui beni al C.T. di Vimercate fg. 81, m.li 37,39,40,41,50,51,57,60,52,53, 54.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 21/11/2023 a firma di SORIT SOCIETA' DI SERVIZI E RISCOSSIONI ITALIA S.P.A. ai nn. 877 di repertorio, iscritta il 24/11/2023 a MILANO 2 ai nn. 159395/28114, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE.
Importo ipoteca: 66.050,58.
Importo capitale: 33.025,29.
Si evidenzia che l'ipoteca è gravante per la quota del 100/100 sui beni al C.T. di Agrate Brianza fg. 14, m.le 134; per la quota di 1/2 sui beni al C.T. di Ornago fg. 12, m.li 13,14,15,17,50 e sui beni al C.T. di Vimercate fg. 81, m.li 37,39,40,41,50,51,57,60,52,53, 54.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/03/2023 a firma di SORIT SOCIETA' SERVIZI RISCOSSIONI ITALIA S.P.A. ai nn. 717 di repertorio, iscritta il 31/03/2023 a MILANO 2 ai nn. 43363/6964, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE.
Importo ipoteca: 63.041,78.
Importo capitale: 31.520,89.
Si evidenzia che l'ipoteca gravante sui beni al C.T. di Ornago fg. 12, m.li 12,13,14,15,17,50 grava anche sui beni detti al LOTTO 1 e precisamente: al C.U. di Vimercate fg. 34, m.le 179, sub.ni 7-19-22.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 11/12/2015 a firma di Tribunale Civile di Milano ai nn. 61713 di repertorio, iscritta il 14/01/2016 a Milano 2 ai nn. 2313/358, a favore di *** DATO OSCURATO ***

, contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.
Importo ipoteca: 4.460.313,00.
Importo capitale: 4.345.135,83.
Si evidenzia che l'importo ipoteca e capitale della presente iscrizione di ipoteca, gravante sui beni: al C.T. di Ornago fg. 12, m.li 12,13,14, 15,17,50; al C.T. di Vimercate fg. 81, m.li 37,39,40,41,50,51,57,60,52,53, 54,28,29,30; gravano anche sui beni al C.F. di Vimercate fg. 34, m.le 179, sub.ni 7-19-22 precisati al LOTTO 1 - e al C.T. di Agrate Brianza fg. 14, m.li 37,38. Alla SEZ D risulta la seguente ANNOTAZIONE: RG 167248/20408 non di interesse per la Procedura RGE 162/2024.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 17/10/2014 a firma di Tribunale Milano ai nn. 27991/1 di repertorio, iscritta il 18/02/2015 a MILANO 2 ai nn. 14050/2089, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario.
Importo ipoteca: 126.500,00.
Importo capitale: 105.335,02.
Si evidenzia che l'importo ipoteca e capitale della presente iscrizione, gravante sui beni al C.T. di Ornago fg. 12, m.li 12,13,14,15,17,50; e al C.T. di Vimercate fg. 81, m.li 37,39,40, 41,50,51,57, 60, 52, 53, 54; grava anche sui seguenti beni: al C.F. di Vimercate fg. 52, m.le 100, sub. 1 e 2; al C.F. di Vimercate fg. 34, m.le 179, sub.ni 7-19-22; al C.F. di Agrate Brianza fg. 14, m.le 283 sub. 1; fg. 14, m.le 37 (da verifica dello scrivente questo immobile è presente al C.T. e non al C.F.); fg. 14, m.le 38; al C.T. di Agrate Brianza fg. 14, m.li 134; al C.F. di Burago di Molgora fg. 4, m.le 598, sub. 1. Non risulterebbe essere stata presentata la riunione di usufrutto per l'unità negoziale n. 4 Alla Sezione D sono presenti le seguenti Domande di Annotazione: RG n 88344/12727 scrittura privata a carico dei beni pignorati. Non sono a carico dei beni pignorati le seguenti Domande di Annotazione: RG n. 167247/20407; RG n. 17785/3184; RG n. 17788/3187.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 12/06/2014 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 4291 di repertorio, iscritta il 27/06/2014 a MILANO 2 ai nn. 57585/9503, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario.
Importo ipoteca: 500.000,00.
Importo capitale: 500.000,00.
Si evidenzia che l'importo ipoteca e capitale della presente iscrizione di ipoteca, gravante sui beni al C.T. di Ornago fg. 12, m.li 12,13,14,15,17,50; al C.T. di Vimercate fg. 81, m.li 37,39,40,41,50,51,57, 60, 52, 53, 54; grava anche sui seguenti beni: C.F. di Vimercate fg. 34, m.le 179, sub.ni 7-19-22, al C.F. di Agrate Brianza fg. 14, m.le 283 sub. 1; al C.T. di Agrate Brianza fg. 14, m.li 37,38,134; al C.F. di Burago di Molgora fg. 4, m.le 598, sub. 1 e 2; al C.T. di Burago di Molgora fg. 4, m.li 62,63,64,125,537,663, 598,701,702, 703,704,705; al C.F. di Vimercate fg. 52, m.le 100, sub. 1 e 2. Alla SEZ D risulta la seguente ANNOTAZIONE: RG 18958/3429 "il Tribunale di Monza, Sezione I Civile, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, cos' dispone: - in parziale accoglimento dell'opposizione proposta, revoca decreto ingiuntivo n. 4291/2014 emanato dal Tribunale di Monza in data 14.6.2014; - in accoglimento della domanda riconvenzionale proposta da [redacted] accerta e dichiara la nullità parziale del contratto di conto corrente ordinario n. 03871/000/3061711 stipulato in data 19.5.1999 nella parte relativa alla clausola con cui è stata pauuita la commissione di massimo scoperto, - per l'effett, accerta e dichiara il diritto di [redacted] di vedersi restituire le somme indebitamente percepite a tale titolo da INTESA SANPAOLO S.P.A. nel periodo compreso tra 27.7.2004 ed il 31.12.2009 e pari a complessivi 2.929,29; - per l'effetto, detratta tale somma dal maggior credito azionato con il ricorso per Decreto Ingiuntivo, condanna [redacted], quali Soci Amministratori e lagali rapp.ti P.T., in solido tra di loro, a corrispondere in favore di INTESA

SANPAOLO S.P.A., in persona del Legale Rapp.te P.T., la residua somma di 33.878,24 a titolo di saldo debitore del conto corrente N. 03871/000/3061711, oltre interessi nella misura del 7,75% maturati a decorrere dalla data del 20.3.2014 sino a quella del saldo effettivo; - condanna [redacted] quali saci amministratori e ed avallanti, in solido tra loro, a corrispondere in favore di INTESA SANPAOLO S.P.A., in persona del Legale Rappresentante P.T., la somma di 882.441,69 a titolo di capitale residuo ed interessi di mora maturati sul contratto di finanziamento stipulato in data 11.6.2012, oltre interessi nella misura del 6,75% maturati a decorrere dalla data del 20.3.2014 sino a quella del saldo effettivo; - in aderenza al principio di soccombenza, condanna [redacted], in solido tra loro, a rifondere in favore di INTESA SANPAOLO S.P.A., in persona del Legale rappresentante p.t., le spese di lite sostenute nella presente fase di giudizio che si liquidano in complessivi 17.760,00, di cui 760,00 per spese esenti sostenute in sede monitoria e 17.000,00 per compensi, oltre 15% a titolo di spese generali, C.P.A. ed I.V.A., quest'ultima se ed in quanto dovuta, come per legge. Non risultano di interesse per la Procedura RGE 162/2024 le seguenti ANNOTAZIONI: RG 133211/18213; RG 167246/20406; RG 17783/3182; RG 17787/3186.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 24/04/2024 a firma di UNEP TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 2585 di repertorio, trascritta il 22/05/2024 a MILANO 2 ai nn. 66588/47838, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare.
Si evidenzia che il pignoramento della presente nota di trascrizione gravante sui beni al C.T. di Ornago fg. 12, m.li 12,13,14,15,17,50; al C.T. di Vimercate fg. 81, m.li 37,39,40,41,50,51,57,60,52,53, 54 grava anche sui beni detti al LOTTO 1 e precisamente: al C.F. di Vimercate fg. 34, m.le 179, sub.ni 7-19-22.

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:

Da informazioni assunte direttamente dalla proprietà ogni onere risulterebbe gestito dalla stessa proprietà.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per una verifica più ampia si rimanda alla Certificazione Notarile Sostitutiva oltre che agli atti di compravendita e alle ispezioni ipotecarie allegati.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 CIASCUNO, in forza di Atto di compravendita, con

atto stipulato il 18/05/1989 a firma di Notaio dott. Leonardo Trotta Bruno ai nn. 17144 di repertorio, registrato il 24/05/1989 a Monza ai nn. 2415/89, trascritto il 03/06/1989 a Milano 2 ai nn. 43714/31760.
Terreni in Comune di Ornago identificati al C.T. del predetto Comune con fg. 12, mappali 12 - 13 - 14

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 10/11/1989 a firma di Notaio dott. Leonardo Trotta Bruno ai nn. 19677/1087 di repertorio, trascritto il 18/11/1989 a Milano 2 ai nn. 91850/66593.
Terreni in Comune di Ornago identificati al C.T. del predetto Comune con fg. 12, mappale 15

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 19/11/1991 a firma di Notaio dott. Leonardo Trotta Bruno ai nn. 30594/1805 di repertorio, trascritto il 27/11/1991 a Milano 2 ai nn. 89831/65519.
Terreni in Comune di Ornago identificati al C.T. del predetto Comune con fg. 12, mappali 17 - 50

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 31/10/1991 a firma di Notaio dott. Leonardo Trotta Bruno ai nn. 30408 di repertorio, trascritto il 16/11/1991 a Milano 2 ai nn. 86511/63062.
Terreni in Comune di Vimercate identificati al C.T. del predetto Comune con fg. 81, mappali 37,39,40,41,50,51,57

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 21/02/1995 a firma di Notaio dott. Alessandra Panbianco ai nn. 53049/6308 di repertorio, trascritto il 14/03/1995 a Milano 2 ai nn. 22726/14297.
Terreni in Comune di Vimercate identificati al C.T. del predetto Comune con fg. 81, mappale 60

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 10/11/1989 a firma di Notaio dott. Leonardo Trotta Bruno ai nn. 19676/1086 di repertorio, trascritto il 18/11/1989 a Milano 2 ai nn. 91849/66592.
Terreni in Comune di Vimercate identificati al C.T. del predetto Comune con fg. 81, mappali 52,53,54

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Trattandosi di terreni è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) sia per i terreni situati in Comune di Vimercate che per quelli situati in Comune di Ornago. Da tali Certificati si evince che tutte le aree oggetto di pignoramento sono a destinazione agricola. Per quanto riguarda le Pratiche Edilizie si precisa che entrambi i Comuni, di Vimercate e Ornago, hanno attivato un servizio on-line di archiviazione delle Pratiche Edilizie. Da tale archivio, quindi, è stato possibile richiedere le Licenze che hanno autorizzato le opere rilevate sul bene pignorato.

Ciò precisato, non avendo avuto accesso diretto all'Archivio degli atti fabbrica cartaceo di nessuno dei due Comuni ma solo di quello disponibili on-line, lo scrivente ha potuto richiedere e consultato le sole pratiche edilizie che si sono potute acquisire.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione rilasciata dal Comune di Vimercate **N. Vimercate P.E. n. 183/91-p**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Vasca di accumulo in Comune di Vimercate, presentata il

20/03/1991 con il n. 07051 di protocollo, rilasciata il 23/04/1991 con il n. 8/e di protocollo

Concessione **N. Ornago P.E. n. 62/81**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di recinzione con paletti di legno e filo zincato, altezza mt. 1,50, per i mappali 12-13-14 del foglio 12 del Comune di Ornago, presentata il 04/06/1981 con il n. 62/81 di protocollo, rilasciata il 09/06/1981 con il n. 62/81 di protocollo

Concessione ad edificare **N. Ornago P.E. 54/89**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di tratto di recinzione costituita da montanti in c.a. con interasse di due metri e rete metallica plastificata, altezza mt. 1,50, relativa al mappale 15 del Comune di Ornago, presentata il 15/12/1989 con il n. 54/89 di protocollo, rilasciata il 22/01/1990 con il n. 54/89 di protocollo.
La recinzione del mappale 15 è ad est con il mappale16, a nord con il mappale 60, a sud con il mappale 17

Concessione Edilizia **N. Ornago P.E. 86/91**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un tratto di recinzione sul terreno in Ornago foglio 15, mappali 17 e 50, presentata il 15/12/1991 con il n. 89/91 di protocollo, rilasciata il 30/01/1992 con il n. 89/91 di protocollo.
Si precisa che il foglio di mappa catastale del Comune di Ornago non è il n. 15 ma il n. 12, come meglio evidente nella tavola di progetto; inoltre, la concessione non precisa le caratteristiche della recinzione che andrà ad essere realizzata: a nord con il mappale 16, ad est con stradella "Bbosco della Maddalena". Ad ovest e sud viene demolita la recinzione esistente.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Comune di VIMERCATE - Piano di Governo del Territorio redatto secondo gli indirizzi approvati dal Consiglio Comunale con delibera n. 18 del 30 maggio 2018., l'immobile ricade in zona Tessuti agricoli in Comune di Vimercate - Art. 28 PdR. Norme tecniche di attuazione ed indici:
DA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (C.D.U.)

PGT VARIANTE PARZIALE 2024 - APPROVAZIONE
Per tutti i mappali valgono le seguenti disposizioni
PIANO DELLE REGOLE
· Azzonamento
* Tessuti agricoli
° NdA PdR - Art. 28

A seguire le specifiche Tecniche per ogni mappale

Foglio 81 Particella 37, 57Foglio 81 Particella 37, 57
AMBITI DI TUTELA E VINCOLO
· Parco locale di interesse sovracomunale Parco Agricolo Nord Est (PANE)
* Parco Agricolo Nord Est (PANE) - Perimetro istituito
° NdA DdP
° NdA PdR
· PTCP - Aree agricole strategiche
* Aree agricole strategiche

Foglio 81 Particella 39
AMBITI DI TUTELA E VINCOLO
· Parco locale di interesse sovracomunale Parco Agricolo Nord Est (PANE)
* Parco Agricolo Nord Est (PANE) - Perimetro istituito
° NdA DdP
° NdA PdR
· PTCP - Aree agricole strategiche
· Oleodotti

* Tracciato oleodotto
· PTCP - Aree agricole strategiche
* Aree agricole strategiche

Foglio 81 Particella 40, 41, 50, 51, 52, 53, 54
AMBITI DI TUTELA E VINCOLO
· PTCP - Aree agricole strategiche
* Aree agricole strategiche

Foglio 81 Particella 60
AMBITI DI TUTELA E VINCOLO
· PTCP - Aree agricole strategiche
* Aree agricole strategiche
· PTCP - Rete verde di ricomposizione
* Rete verde di ricomposizione paesaggistica

Art. 28 NdA PdR: Parametri urbanistici ed edilizi
a. Superficie lorda (SL):
- 0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
- 0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a pratopascolo permanente;
b. 0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli;
c. Altezza urbanistica (AU) pari a 2 piani fuori terra;
d. Distanze:
- distanza dalle strade (Ds): m. 10.00 salvo diverse indicazioni nella tavola n. 7 del Piano delle Regole, relativamente alla viabilità di interesse paesaggistico;
- distanza dai confini di proprietà (Dc): m. 6.00 salvo il caso di convenzionamento fra privati;
- distanza fabbricati (Df): m. 10.00.

.

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Comune di ORNAGO - R.E. approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 27/01/2005 e variante per integrazione norme per l'efficienza energetica degli edifici, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 19/12/2012, l'immobile ricade in zona Tessuti agricoli in Comune di Ornago. Norme tecniche di attuazione ed indici:
DA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (C.D.U.)

Foglio 12 Mappali 12 – 13 – 14 - 17

Piano delle Regole

• Ambito T5: ambiti agricoli strategici - art. 120

• Unità di Paesaggio UP agricoltura strategica

Documento di Piano

• Ambiti territoriali non urbani governati dal Piano delle Regole

Piano dei Servizi

• Area 2 Allegato A DGR 11/12/2001 n. 7-7351 (Impianti per radiotrasmissioni) - artt. 19 e ss. PdS

Vincoli di tutela

• Plis vigente (Parco P.A.N.E.)

Vincoli geologici

• Classe fattibilità geologica: 2b

• Grado di suscettività “occhi pollini”: alto

PTCP PROVINCIA MB

• Aree agricole strategiche

Foglio 12 Mappale 15

Piano delle Regole

• Ambito T5: ambiti agricoli strategici - art. 120

• Unità di Paesaggio UP agricoltura strategica

Documento di Piano

• Ambiti territoriali non urbani governati dal Piano delle Regole

Piano dei Servizi

• Area 2 Allegato A DGR 11/12/2001 n. 7-7351 (Impianti per radiotrasmissioni) - artt. 19 e ss. PdS

Vincoli di tutela

• Plis vigente (Parco P.A.N.E.)

• PIF Monza proposta (parte)

Vincoli geologici

• Classe fattibilità geologica: 2b

• Grado di suscettività “occhi pollini”: alto

PTCP PROVINCIA MB

• Aree agricole strategiche

Foglio 12 Mappale 50

Piano delle Regole

• Ambito T5: ambiti agricoli strategici - art. 120

• Unità di Paesaggio UP agricoltura strategica

• Rete verde comunale (parte)

Documento di Piano

• Ambiti territoriali non urbani governati dal Piano delle Regole

Piano dei Servizi

• Area 2 Allegato A DGR 11/12/2001 n. 7-7351 (Impianti per radiotrasmissioni) - artt. 19 e ss. PdS

Vincoli di tutela

• Plis vigente (Parco P.A.N.E.)

• PIF Monza proposta (parte)

Vincoli geologici

• Classe fattibilità geologica: 2b

• Grado di suscettività “occhi pollini”: alto

PTCP PROVINCIA MB

• Aree agricole strategiche

• Rete verde ricomposizione paesaggistica – art. 31

Gli indici urbanistici, le regole per l’edificazione e le specifiche tecniche per ciascun ambito territoriale sono pubblicati sul sito del comune di Ornago, alla sezione Territorio/PGT e

piani urbanistici.

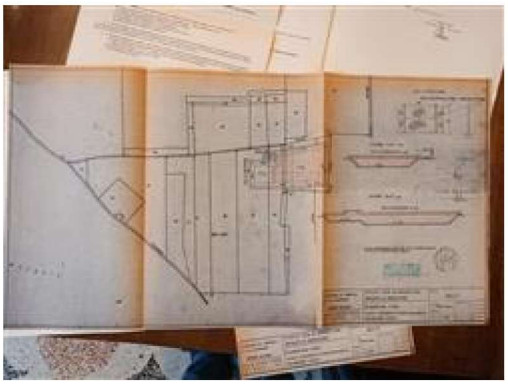
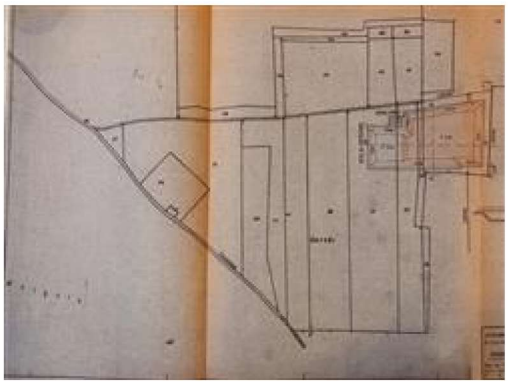
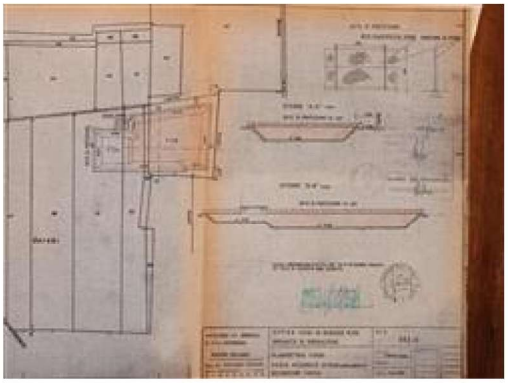
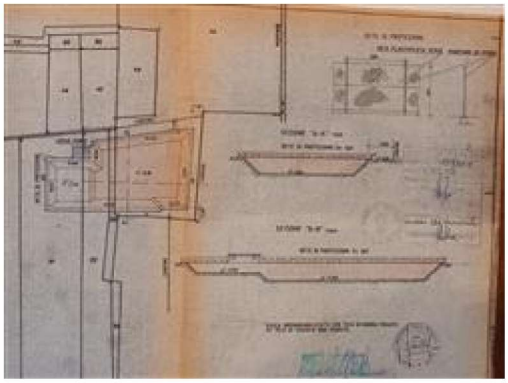
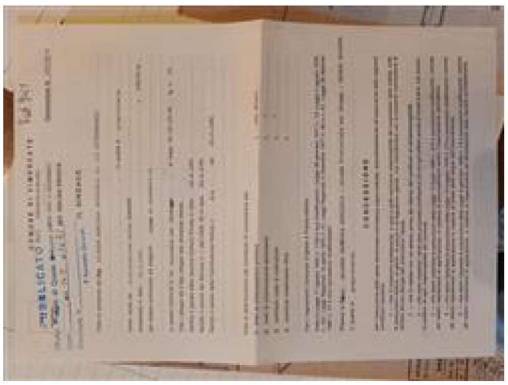
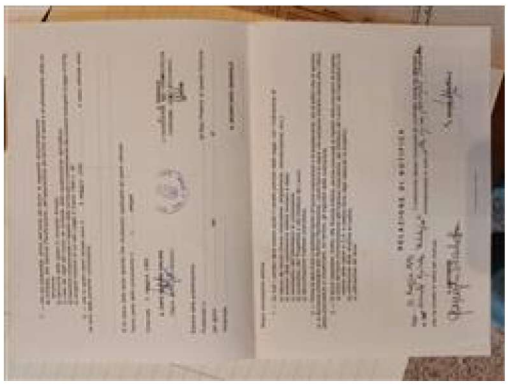
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che entrambi i Comuni, di Vimercate e di Ornago, hanno attivato un servizio on-line di ricerca nell'archivio delle Pratiche Edilizie. Da tale archivio, quindi, sarebbe possibile richiedere le Licenze che hanno autorizzato le opere rilevate sui beni pignorati, sempre che tali licenze siano state inserite nell'archivio on-line. Ciò precisato, non avendo avuto accesso diretto all'Archivio degli atti fabbrica cartaceo di nessuno dei due Comuni ma solo di quello disponibili on-line, lo scrivente ha potuto richiedere e consultato le sole pratiche edilizie che si sono potute acquisire. Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità espressi derivano da indagini e verifiche di tutta la documentazione che è stato possibile reperire e quindi consultare, sia essa messa a disposizione dagli Uffici Tecnici Comunali che rilevata dagli atti di compravendita e, pertanto, lo scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate, siano esse migliorative o peggiorative, che non sia stato possibile reperire a causa di responsabilità di terzi. Si precisa, quindi, che eventuali difformità rilevabili da titoli non consultati potranno comunque essere sanate con idoneo progetto in sanatoria qualora tali difformità risultino conformi alla normativa edilizia e/o urbanistica. Solo a seguito della presentazione di tale progetto in sanatoria, soggetto a pareri tecnici anche discrezionali da parte degli Enti preposti, siano essi l'Ufficio Tecnico Comunale o altri, sarà possibile avere piena contezza della sanabilità di eventuali abusi edilizi e dell'ammontare delle eventuali spese da sostenere. Tali pareri, rilasciati dai competenti uffici, potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o regolarizzazione e, pertanto, nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione e/o rimozione e/o modifica delle opere non conformi al progetto approvato, con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione sono da intendersi come indicativi e, in quanto esposti alla data della presente relazione, potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria. La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi, difetti, vincoli e servitù presenti, qualunque siano le cause ed i rimedi necessari. Le planimetrie elaborate a seguito di rilievo sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare la proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala. La stima di valore esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, ivi compreso il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. È escluso dalla valutazione quanto non riconducibile ad un esame visivo e/o ascrivibile a vizi occulti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.P.R., testo coordinato 06/06/2001 n. 380 G.U. 20/10/2001 e s.m.i.)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Progetto SCIA in sanatoria
L'immobile risulta **conforme**..
Sia per il Comune di Vimercate che per il Comune di Ornago non sono rilevabili difformità di carattere edilizio

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sia il manufatto ad uso deposito che l'invaso agricolo non risultano inseriti nelle mappe del C.T. e non sono allibrate al C.F. (normativa di riferimento: D.L. 30 dicembre 1993, n. 557, convertito con modificazioni della legge 26 febbraio 1994, n. 133)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Al Catasto Terreni occorre redigere tipo mappale con procedura Pregeo sia per l'edificio che per l'ivaso agricolo; al Catasto Fabbricati entrambi i manufatti vanno denunciati con procedura Docfa per nuova costruzione.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Tipo mappale per inserimento in mappa di edificio e invaso agricolo, compreso diritti catastali: €.1.500,00
- Planimetria catastale con procedura Docfa dell'edificio e dell'invaso agricolo, compreso diritti

catastali e, vista l'epoca di realizzazione delle opere 1991 la regolarizzazione non richiede sanzioni verso AdE : €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: stimati 60 giorni

estratto di mappa con indicazione in rosso dell'area in cui si trova l'invaso agricolo e il manufatto uso deposito

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: D.P.R., testo coordinato 06/06/2001 n. 380 G.U. 20/10/2001 e s.m.i.)
L'immobile risulta **conforme**..
Sia per il Comune di Vimercate che per il Comune di Ornago non sono rilevabili difformità di carattere urbanistico

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VIMERCATE SP 211 VIA PER ORNAGO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a VIMERCATE SP 211 via per Ornago, della superficie commerciale di **30.020,00** mq per la quota di:

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

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da terreni agricoli con qualità catastale di differenti colture situati in Comune di Vimercate. La caratteristica principale è che, seppure al Catasto Terreni (CT) ognuno di tali terreni sia identificato con proprio numero di mappa, di fatto sono tutti raggruppati in un'unica area. Da notizie assunte direttamente dalla proprietà, oltre da quanto si è potuto rilevare nel corso del sopralluogo, tutti i terreni oggetto di pignoramento qui indicati non risultano più coltivatati da circa dieci anni. Nonostante lo stato di abbandono dell'attività agricola sia protratto da circa un decennio, è apparso evidente come fosse funzionalmente unitaria, quanto meno per la presenza di un invaso agricolo a cielo libero che approvvigiona l'acqua da falda acquifera con proprio pozzo artesiano; da tale invaso agricolo si dirama l'impianto di irrigazione che si sviluppa con una serie di condotte per tutta l'area. In particolare, l'invaso agricolo a cielo libero ha una capacità di 15.000 mc., ha il fondo protetto da telo di gomma ed è dotato di un locale per pompe (vedasi autorizzazione comunale). Fatta eccezione per il descritto invas, da quanto si è potuto rilevare la cessazione dell'attività agricola per il periodo indicato ha compromesso la funzionalità dell'intero

impianto di irrigazione, il cui valore può considerarsi pressochè azzerato.

L'area complessiva posta nel Comune di Vimercate e quella in Comune di Ornago, recintata come da autorizzazioni comunali, ha uno sviluppo complessivo di circa 270 metri ed è realizzata con rete metallica fissata a pilastrini di cemento. Si precisa che non si ha certezza della proprietà di tutta la recinzione di cui non si è trovata autorizzazione comunale. A confine ovest del mappale 39 sorge una recinzione di terzi in muratura, a perimetro del mappale 58 di altra proprietà.

Il totale fermo dell'attività agricola, come detto, protratta da circa dieci anni sia per i terreni in Comune di Vimercate che per quelli in Comune di Ornago, è elemento che comporta un decadimento piuttosto significativo della fertilità del terreno, stimabile nell'ordine del 70 / 80 % rispetto ad un terreno coltivato, regolarmente fertilizzato ed irrigato.

Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 37 (catasto terreni), qualita/classe SERRA, superficie 280, reddito agrario 4,34 €, reddito dominicale 11,57 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a Nord fg. 81, m.le 70 del Comune di Vimercate; ad Est fg. 81, m.le 39 del Comune di Vimercate; a Sud e Ovest fg. 4, m.le 537 del Comune di Burago di Molgora.
- foglio 81 particella 39 (catasto terreni), qualita/classe SERRA, superficie 5210, reddito agrario 80,72 €, reddito dominicale 215,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a Nord fg. 81, m.li 70 e 38 del Comune di Vimercate; ad Est fg. 81, m.le 57 e 40 del Comune di Vimercate; a Sud fg. 81, m.le 58 del Comune di Vimercate - fg. 4, m.li 125 e 537 del Comune di Burago di Molgora - fg. 81, m.le 58 del Comune di Vimercate - ancora fg. 4, m.le 537 del Comune di Burago di Molgora; ad Ovest fg. 81, m.le 37 del Comune di Vimercate.
- foglio 81 particella 40 (catasto terreni), qualita/classe SERRA, superficie 2120, reddito agrario 32,85 €, reddito dominicale 87,59 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a Nord ed Est fg. 81, m.le 57 del Comune di Vimercate; a Sud fg. 4, m.le 125 del Comune di Burago di Molgora; ad Ovest fg. 81, m.le 39 del Comune di Vimercate.
- foglio 81 particella 41 (catasto terreni), qualita/classe SERRA, superficie 2790, reddito agrario 43,23 €, reddito dominicale 115,27 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a Nord fg. 81, m.li 44 e 45 del Comune di Vimercate; ad Est fg. 81, m.le 50 del Comune di Vimercate; a Sud fg. 12, m.le 12 del Comune di Ornago; a Sud/Ovest fg 4, m.le 125 del Comune di Burago di Molgora; ad Ovest fg. 81, m.le 57 del Comune di Vimercate.
- foglio 81 particella 50 (catasto terreni), qualita/classe SERRA, superficie 4940, reddito agrario 76,54 €, reddito dominicale 204,10 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a Nord fg. 81, m.li 45 del Comune di Vimercate; ad Est fg. 81, m.le 51 del Comune di Vimercate; a Sud fg. 12, m.le 13 e 12 del Comune di Ornago; ad Ovest fg. 81, m.le 41 del Comune di Vimercate.
- foglio 81 particella 51 (catasto terreni), qualita/classe SERRA, superficie 6090, reddito agrario 94,36 €, reddito dominicale 251,62 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a Nord fg. 81, m.li 45, 46 e 47 del Comune di Vimercate; ad Est fg. 81, m.le 52 del Comune di Vimercate; a Sud fg. 12, m.le 13 del Comune di Ornago; ad Ovest fg. 81, m.le 50 del Comune di Vimercate.
- foglio 81 particella 57 (catasto terreni), qualita/classe SERRA, superficie 1970, reddito agrario 30,52 €, reddito dominicale 81,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a Nord fg. 81, m.li 38 e 44 del Comune di Vimercate; ad Est fg. 81, m.le 41 del Comune di Vimercate; a Sud fg. 4, m.le 125 del Comune di Burago di Molgora; ad Ovest fg. 81, m.le 40 e 39 del Comune di Vimercate.
- foglio 81 particella 60 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 2980, reddito agrario 12,31 €, reddito dominicale 12,31 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a Nord fg. 81, m.li 49 del Comune di Vimercate; ad Est fg. 12, m.le 1 del Comune di Ornago; a Sud fg. 12, m.li 16, 15 e 14 del Comune di Ornago; a Sud/Ovest e Ovest fg. 81, m.le 53 del Comune di Vimercate.

- foglio 81 particella 52 (catasto terreni), qualita/classe ORTO IRRIG, superficie 2940, reddito agrario 45,55 €, reddito dominicale 121,47 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a Nord fg. 81, m.li 47 del Comune di Vimercate; ad Est fg. 81, m.le 53 e 54 del Comune di Vimercate; a Sud fg. 12, m.le 13 del Comune di Ornago; ad Ovest fg. 81, m.le 51 del Comune di Vimercate.
- foglio 81 particella 53 (catasto terreni), qualita/classe ORTO IRRIG, superficie 390, reddito agrario 6,04 €, reddito dominicale 16,11 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a Nord fg. 81, m.li 47 del Comune di Vimercate; ad Est fg. 12, m.le 60 e 14 del Comune di Ornago; a Sud e Ovest fg. 81, m.le 52 del Comune di Vimercate.
- foglio 81 particella 54 (catasto terreni), qualita/classe ORTO IRRIG, superficie 310, reddito agrario 64,80 €, reddito dominicale 12,81 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a Nord fg. 12, m.le 14 del Comune di Ornago; ad Est e Sud fg. 12, m.le 13 del Comune di Ornago; ad Ovest fg. 81, m.le 52 del Comune di Vimercate.

Il terreno presenta una forma indicativamente trapezoidale, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente limosa-argillosa, i seguenti sistemi irrigui: presenti ma non verificabili per cessata attività agricola, le seguenti sistemazioni agrarie: l'impiantistica presente non è verificabile per cessata attività agricola, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: non presenti per cessata attività agricola ,arboree: non presenti per cessata attività agricola ,

ingresso a sentiero da SP 211

Invaso agricolo a cielo libero di capacità 15.000 mc. con evidenza stato di incuria

Locale pompe con evisenza stato abbandono

evidenza presenza erbe infestanti e assenza di colture

evidenza presenza erbe infestanti e assenza di colture

evidenza presenza erbe infestanti e assenza di colture

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Monza). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , i seguenti servizi ad alta tecnologia: Ospedale di Vimercate.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante circa 25 km	nella media
superstrada distante circa 2,5 km	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media
stato di manutenzione:	molto scarso
luminosità:	nella media
qualità degli impianti:	pessimo
qualità dei servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'area è facilmente raggiungibile dalla SP 211 - via per Ornago, distante cira 4 km dall'autostrada A4 Torino-Trieste e a circa 3,5 km dalla Tangenziale Est di Milano E51.

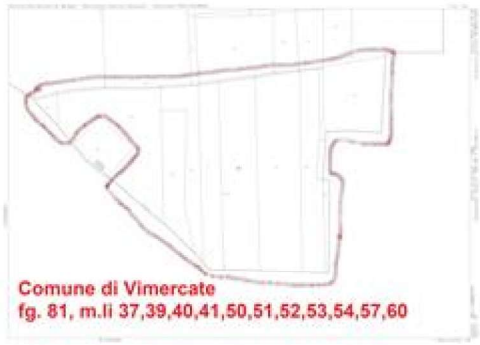
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo mappale 37 di qualità serra	280,00	x	100 %	=	280,00
terreno agricolo mappale 39 di qualità serra	5.210,00	x	100 %	=	5.210,00
terreno agricolo mappale 40 di qualità serra	2.120,00	x	100 %	=	2.120,00
terreno agricolo mappale 41 di qualità serra	2.790,00	x	100 %	=	2.790,00
terreno agricolo mappale 50 di qualità serra	4.940,00	x	100 %	=	4.940,00
terreno agricolo mappale 51 di qualità serra	6.090,00	x	100 %	=	6.090,00
terreno agricolo mappale 52 di qualità orto irriguo	2.940,00	x	100 %	=	2.940,00
terreno agricolo mappale 53 di qualità orto irriguo	390,00	x	100 %	=	390,00

terreno agricolo mappale 54 di qualità orto irriguo	310,00	x	100 %	=	310,00
terreno agricolo mappale 57 di qualità serra	1.970,00	x	100 %	=	1.970,00
terreno agricolo mappale 60 di qualità seminativo	2.980,00	x	100 %	=	2.980,00
Totale:	**30.020,00**				**30.020,00**



Estratto mappa del fg. 81 del Comune di Vimercate

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia immobiliare Tecnocasa

Descrizione: ccesso strada sterrata con leggero dislivello. Predisposizioni allaccio fogne, elettricità e acqua (prossimità Torrente Molgora). No recinzione

Indirizzo: Vimercate zona Ruginello

Superfici principali e secondarie: 5000

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 8,00 Euro/mq

Distanza: 1,600.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Vendo Casa

Descrizione: terreno agricolo immediate vicinanze Centro Edile e su una strada di intenso passaggio veicolare. Ottima accessibilità ideale per attività agricole

Indirizzo: Vimercate Cascina Gargantini

Superfici principali e secondarie: 5200

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 8,65 Euro/mq

Distanza: 1,400.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Rughetto Immobiliare

Descrizione: Terreno agricolo perfetto per orti comunitari o da usare come campo da semina, adatto anche alla produzione di piante, arbusti e fiori.

Indirizzo: Vimercate, via del Molinetto

Superfici principali e secondarie: 7000

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 10,71 Euro/mq

Distanza: 2,200.00 m

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia immobiliare Tecnocasa

Descrizione: Il terreno agricolo si presenta pianeggiante con facile accesso da strada asfaltata continuando su strada sterrata. Il campo NON gode dell'allaccio acqua e fogne, ma presenta l'allaccio all'elettricità e al gas. Il lotto si divide in 13.750 metri qua

Indirizzo: Cascina Rossino - Ornago

Superfici principali e secondarie: 19070

Superfici accessorie:

Prezzo: 125.000,00 pari a 6,55 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Privato

Descrizione: Attualmente la parte seminativa è piantumata con centinaia di noci e ciliegi ma qualora fosse nell'interesse dell'acquirente la suddetta area potrà essere disboscata per il ripristino alla semina o quant'altro, anche a opera della parte venditrice.

Indirizzo: via Burago - Ornago

Superfici principali e secondarie: 17100

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 6,73 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2024

Fonte di informazione: OVA Osservatorio Valori Agricoli

Descrizione: terreno agricolo incolto

Indirizzo: Vimercate

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 6,60 pari a 6,60 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione di tutte le aree agricole oggetto di pignoramento si è esperito opportuno sopralluogo, prestando particolare attenzione allo stato di fertilità del terreno, in quanto risulta completamente abbandonato da circa dieci anni, periodo piuttosto lungo che potrebbe aver compromesso significativamente la fertilità del terreno stesso. Dall'esame visivo si è potuta constatare una importante quantità e varietà di vegetazione spontanea e diverse specie di erbe infestanti su tutta l'area. L'assenza di lavorazione del terreno e di irrigazione hanno evidenziato una eccessiva compattazione del suolo, con la conseguente perdita di sostanza organica, riduzione della sua fertilità ed eccessiva impermeabilità all'acqua. Limitando la valutazione alla situazione descritta, quindi esclusivamente visiva, è possibile dire che, attualmente, il terreno dell'area oggetto di pignoramento non è in grado di produrre delle coltura; infatti, il totale fermo dell'attività agricola di circa un decennio dei terreni in Comune di Vimercate e in Comune di Ornago, è elemento che comporta un decadimento piuttosto significativo della fertilità del terreno che, salvo analisi chimica del terreno (che allo stato si ritiene superflua) potrebbe essere stimabile dell'ordine del 70 / 80 % rispetto ad un terreno coltivato, regolarmente fertilizzato ed irrigato. Alla luce di quanto rilevato sullo stato attuale del terreno,alle aree oggetto di pignoramento si ritiene corretto stimare tali aree applicando il **valore di stima dei terreni incolti**, in quanto il recupero completo della produzione agricola potrebbe richiedere molto tempo, anche 2/3 anni vista l'estensione di oltre 43.000 mq. dell'area. Un più veloce recupero della fertilità del terreno è in funzione degli interventi che verrebbero eseguiti, ad esempio l'impiego di mezzi meccanici e attrezzature adeguate possono ridurre notevolmente i tempi di sistemazione, con costi che però si riflettono negativamente sul valore di vendita attuale. Inoltre, fatta eccezione dell'invaso agricolo a cielo libero, l'abbandono di circa un decennio degli impianti connessi all''irrigazione dei terreni ha compromesso pressochè totalmente la loro funzionalità, il cui valore può considerarsi pressochè azzerato.

Oltre allo stato del terreno, l'incidenza del valore del bene pignorato potrebbe risentire di previsioni di modifica del suolo da parte di terzi; infatti, da informazioni assunte presso varie Amministrazioni, in particolare da Società "Autostrada Pedemontana Lombarda", hanno evidenziato che tale Società ha predisposto un "**PROGETTO DEFINITIVO di Variante Tratto D**" che andrebbe ad interessare pressochè interamente tutta l'area oggetto di pignoramento, sia quella in Comune di Vimercate che quella in Comune di Ornago. Al fine di avere contezza di tale situazione si è contattata direttamente "Autostrada Pedemontana Lombarda", la quale ha prontamente reso disponibile la documentazione richiesta e, riferendo sull'area oggetto di pignoramento, ha precisato che: "**L'area sarà interessata completamente dall'area di servizio e dalle mitigazioni ambientali" - "... il progetto definitivo della variante alla Tratta D è in attesa di ricevere l'approvazione da parte CIPESS e al momento non è stata dichiarata la pubblica utilità".**

Seppure tutta l'area oggetto di pignoramento, come visto ricadente nei Comuni di Vimercate e di Ornago, sia potenzialmente espropriabile per interessi di pubblica utilità, si ritiene che il valore di mercato non possa risentire di tale previsione se non in modesta percentuale in quanto, trattandosi di terreni incolti, il valore si avvicina significativamente a quello di esproprio; naturalmente fatta eccezione per l'invaso a cielo libero e per il manufatto uso deposito.

La valutazione complessiva è quindi dettata da tutte le considerazioni esposte e dal valore di terreni con caratteristiche simili rilevati in vendita nella zona di interesse.

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 dai titoli edilizi forniti dal Comune.
- non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale;
- 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;
- la documentazione esaminata è relativa a quella catastale e urbanistica, con relativo recupero documentale presso i relativi enti preposti;
- l'eventuale ricerca e l'eventuale reperimento dei documenti mancanti è possibile solo attraverso indicazioni ed estremi riscontrabili; il loro ottenimento dipende esclusivamente dagli enti preposti;
- i dati riportati sono accertati salvo vizi occulti non riscontrabili dall'analisi riportata;
- 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 secondo le misurazioni che è stato possibile eseguire e sono relative alla SLP applicando le opportune percentuali alle varie superfici conteggiate (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	30.020,00	x	5,50	=	**165.110,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione		importo
Edificio uso deposito per alloggiamento pompe		28.000,00
Invaso agricolo a cielo libero capacità mc. 15000,00 compreso telo di protezione fondo e pozzo artesiano		105.000,00
Recinzione a perimetro invaso sviluppo misurabile 300 mtl.		10.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 308.110,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 308.110,00**

BENI IN ORNAGO SP 211 VIA PER ORNAGO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a ORNAGO SP 211 via per Ornago, della superficie commerciale di **13.260,00** mq per la quota di:

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

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da terreni agricoli con qualità catastale di differenti colture situati in Comune di Ornago. La caratteristica principale è che, seppure al Catasto Terreni (CT) ognuno di tali terreni sia identificato con proprio numero di mappa, di fatto sono tutti raggruppati in un'unica area. Da notizie assunte direttamente dalla proprietà, oltre da quanto si è potuto rilevare nel corso del sopralluogo, tutti i terreni oggetto di pignoramento qui indicati non risultano più coltivatati da circa dieci anni. Nonostante lo stato di abbandono dell'attività agricola sia protratto da circa un decennio, è apparso evidente come tale attività fosse funzionalmente unitaria, quanto meno per la presenza di un invaso agricolo a cielo libero che approvvigiona l'acqua da falda acquifera con proprio pozzo artesiano; da tale invaso agricolo si dirama l'impianto di irrigazione che si sviluppa con una serie di condotte per tutta l'area oggetto di pignoramento. In particolare, l'invaso agricolo a cielo libero ha una capacità di 15.000 mc., ha il fondo protetto da telo di gomma ed è dotato di un locale per pompe (vedasi autorizzazione comunale).

L'area complessiva posta nel Comune di Vimercate e quella in Comune di Ornago, recintata come da autorizzazioni comunali, ha uno sviluppo complessivo di circa 270 metri ed è realizzata con rete metallica fissata a pilastrini di cemento. Si precisa che non si ha certezza della proprietà di tutta la recinzione di cui non si è trovata autorizzazione comunale. A confine ovest del mappale 39 sorge una recinzione di terzi in muratura, a perimetro del mappale 58 di altra proprietà.

Il totale fermo dell'attività agricola, come detto, protratta da circa dieci anni sia per i terreni in Comune di Vimercate che per quelli in Comune di Ornago, è elemento che comporta un decadimento piuttosto significativo della fertilità del terreno, stimabile nell'ordine del 70 / 80 % rispetto ad un terreno coltivato, regolarmente fertilizzato ed irrigato.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 12 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 490, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 1,01 €, indirizzo catastale: SP 211, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a Nord fg. 81, m.li 41 e 50 del Comune di Vimercate; ad Est fg. 12, m.le 13 del Comune di Ornago; a Sud e Ovest strada vicinale del Bosco della Maddalena, al di là della quale m.le 125 del fg 4 del Comune di Burago di Molgora; ad Ovest fg. 81, m.le 57 del Comune di Vimercate.
- foglio 12 particella 13 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 6410, reddito agrario 26,48 €, reddito dominicale 26,48 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: in senso orario da Nord fg. 81, m.li 50,51,52 e 54 del Comune di Vimercate; ad Ovest fg. 81, m.le 54 del Comune di Vimercate e fg. 12, m.le 14 del Comune di Ornago; ancora a Nord fg 81, m.le 60 del Comune di Vimercate; ad Est fg 12 m.li 15 e 17 del Comune di Ornago; Sud strada vicinale del Bosco della Maddalena, al di là della quale m.le 125 del fg 4 del Comune di Burago di Molgora.
- foglio 12 particella 14 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 290, reddito agrario 0,60 €, reddito dominicale 0,60 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: In senso orario da Nord fg. 81, m.le 60 del Comune di Vimercate; ad Est fg. 12, m.le 13 del Comune di Ornago; a Sud fg. 81, m.le 54 del Comune di Vimercate; ad Ovest fg. 81, m.le 53 del Comune di Vimercate.
- foglio 12 particella 15 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 1630, reddito agrario 6,73 €, reddito dominicale 6,73 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a Nord fg. 81, m.le 60 del Comune di Vimercate; ad Est fg. 12, m.le 16 del Comune di Ornago; a Sud fg. 12, m.le 17 del Comune di Ornago; ad Ovest fg. 12, m.le 13 del Comune di Ornago.
- foglio 12 particella 17 (catasto terreni), qualita/classe SERRA, superficie 4270, reddito

agrario 66,16 €, reddito dominicale 176,42 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in senso orario da Nord fg. 12, m.li 15 e 16 del Comune di Ornago; ad Ovest fg. 12, m.le 50 e strada vicinale del Bosco della Maddalena, al di là della quale fg 12, m.le 49 del Comune di Ornago; a Sud strada vicinale del Bosco della Maddalena, al di là della quale m.le 125 del fg 4 del Comune di Burago di Molgora.

- foglio 12 particella 50 (catasto terreni), qualita/classe SERRA, superficie 170, reddito agrario 2,63 €, reddito dominicale 7,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: in senso orario da Nord fg. 12, m.le 16 del Comune di Ornago; ad Est strada vicinale del Bosco della Maddalena, al di là della quale fg 12, m.le 56 del Comune di Ornago; a Sud/Est strada vicinale del Bosco della Maddalena, al di là della quale m.le 49 del fg 12 del Comune di Ornago; ad Ovest fg. 12, m.le 17 del Comune di Ornago.

Il terreno presenta una forma pressochè triangolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente limosa-argillosa, i seguenti sistemi irrigui: presenti ma non verificabili per cessata attività agricola, le seguenti sistemazioni agrarie: l'impiantistica presente non è verificabile per cessata attività agricola, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: non presenti per cessata attività agricola ,arboree: non presenti per cessata attività agricola ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Monza). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante a circa 25 km	nella media
superstrada distante circa 2,5 km	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media
stato di manutenzione:	pessimo
luminosità:	nella media
qualità degli impianti:	pessimo
qualità dei servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'area è facilmente raggiungibile dalla SP 211 - via per Ornago, distante cira 4 km dall'autostrada A4 Torino-Trieste e a circa 3,5 km dalla Tangenziale Est di Milano E51.

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 agricolo mappale 12 di qualità bosco ceduo	490,00	x	100 %	=	490,00
terreno agricolo mappale 13 di qualità seminativo	6.410,00	x	100 %	=	6.410,00
terreno agricolo mappale 14 di qualità bosco ceduo	290,00	x	100 %	=	290,00

terreno agricolo mappale 15 di qualità seminativo	1.630,00	x	100 %	=	1.630,00
terreno agricolo mappale 17 di qualità serra	4.270,00	x	100 %	=	4.270,00
terreno agricolo mappale 12 di qualità serra	170,00	x	100 %	=	170,00
Totale:	**13.260,00**				**13.260,00**

Estratto mappa del fg. 12 del Comune di Ornago

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: 10/12/2019
Fonte di informazione: agenzia immobiliare Tecno Casa
Descrizione: area agricola
Indirizzo: Vimercate zona Ruginello
Superfici principali e secondarie: 5000
Superfici accessorie:
Prezzo: 40.000,00 pari a 8,00 Euro/mq
Valore Ctu: 160.000,00 pari a: 32,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 67.500,00 pari a: 13,50 Euro/mq
Distanza: 1,200.00 m
Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 07/02/2018

Fonte di informazione: agenzia immobiliare Vendo Casa
Descrizione: area agricola
Indirizzo: Vimercate zona Gargantini
Superfici principali e secondarie: 5200
Superfici accessorie:
Prezzo: 45.000,00 pari a 8,65 Euro/mq
Distanza: 1,400.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 26/06/2017
Fonte di informazione: agenzia immobiliare Rughetto immobiliare
Descrizione: terreno agricolo
Indirizzo: Vimercate zona Molinetto
Superfici principali e secondarie: 7000
Superfici accessorie:
Prezzo: 75.000,00 pari a 10,71 Euro/mq
Distanza: 1,500.00 m

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 31/12/2024
Fonte di informazione: OVA Osservatorio Valori Agricoli
Descrizione: terreno agricolo incolto
Indirizzo: Ornago
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 6,60 pari a 6,60 Euro/mq
Distanza: 1.00 m

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione di tutte le aree agricole oggetto di pignoramento si è esperito opportuno sopralluogo, prestando particolare attenzione allo stato di fertilità del terreno, in quanto risulta completamente abbandonato da circa dieci anni, periodo piuttosto lungo che potrebbe aver compromesso significativamente la fertilità del terreno stesso. Dall'esame visivo si è potuta constatare una importante quantità e varietà di vegetazione spontanea e diverse specie di erbe infestanti su tutta l'area. L'assenza di lavorazione e di irrigazione del terreno hanno evidenziato una eccessiva compattazione del suolo, con la conseguente perdita di sostanza organica, riduzione della sua fertilità ed eccessiva impermeabilità all'acqua. Limitando la valutazione alla situazione descritta, quindi esclusivamente visiva, è possibile dire che, attualmente, il terreno dell'area oggetto di pignoramento non è in grado di produrre delle coltura; infatti, il totale fermo dell'attività agricola di circa un decennio dei terreni in Comune di Vimercate e in Comune di Ornago, è elemento che comporta un decadimento piuttosto significativo della fertilità del terreno che, salvo analisi chimica del terreno (che allo stato si ritiene superflua) potrebbe essere stimabile dell'ordine del 70 / 80 % rispetto ad un terreno coltivato, regolarmente fertilizzato ed irrigato. Alla luce di quanto rilevato sullo stato attuale del terreno, alle aree oggetto di pignoramento si ritiene corretto stimare tali aree applicando il **valore**

dei terreni incolti, in quanto il recupero completo della produzione agricola potrebbe richiedere molto tempo, anche 2/3 anni vista l'estensione di oltre 43.000 mq. dell'area. Un più veloce recupero della fertilità del terreno è in funzione degli interventi che verrebbero eseguiti, ad esempio l'impiego di mezzi meccanici e attrezzature adeguate possono ridurre notevolmente i tempi di sistemazione, con costi che però si riflettono negativamente sul valore di vendita attuale. Inoltre, fatta eccezione dell'invaso agricolo a cielo libero, l'abbandono di circa un decennio degli impianti connessi all''irrigazione dei terreni ha compromesso pressochè totalmente la loro funzionalità, il cui valore può considerarsi pressochè azzerato.

Oltre allo stato del terreno, l'incidenza del valore del bene pignorato potrebbe risentire di previsioni di modifica del suolo da parte di terzi; infatti, da informazioni assunte presso varie Amministrazioni, in particolare da Società "Autostrada Pedemontana Lombarda", hanno evidenziato che tale Società ha predisposto un "**PROGETTO DEFINITIVO di Variante Tratto D**" che andrebbe ad interessare pressochè interamente tutta l'area oggetto di pignoramento, sia quella in Comune di Vimercate che quella in Comune di Ornago. Al fine di avere contezza di tale situazione si è contattata direttamente "Autostrada Pedemontana Lombarda", la quale ha prontamente reso disponibile la documentazione richiesta e, riferendo sull'area oggetto di pignoramento, ha precisato che: **"L'area sarà interessata completamente dall'area di servizio e dalle mitigazioni ambientali" - "... il progetto definitivo della variante alla Tratta D è in attesa di ricevere l'approvazione da parte CIPESS e al momento non è stata dichiarata la pubblica utilità".**

Seppure tutta l'area oggetto di pignoramento, come visto ricadente nei Comuni di Vimercate e di Ornago, sia potenzialmente espropriabile per interessi di pubblica utilità, si ritiene che il valore di mercato non possa risentire di tale previsione se non in modesta percentuale in quanto, trattandosi di terreni incolti, il valore si avvicina significativamente a quello di esproprio; naturalmente fatta eccezione per l'invaso a cielo libero e per il manufatto uso deposito.

La valutazione complessiva è quindi dettata da tutte le considerazioni esposte e dal valore di terreni con caratteristiche simili rilevati in vendita nella zona di interesse.

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 dai titoli edilizi forniti dal Comune.
- non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale;
- 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;
- la documentazione esaminata è relativa a quella catastale e urbanistica, con relativo recupero documentale presso i relativi enti preposti;
- l'eventuale ricerca e l'eventuale reperimento dei documenti mancanti è possibile solo attraverso indicazioni ed estremi riscontrabili; il loro ottenimento dipende esclusivamente dagli enti preposti;
- i dati riportati sono accertati salvo vizi occulti non riscontrabili dall'analisi riportata;
- 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 secondo le misurazioni che è stato possibile eseguire e sono relative alla SLP applicando le opportune percentuali alle varie superfici conteggiate (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	13.260,00	x	5,50	=	**72.930,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Recinzione perimetrale del lotto autorizzata, per complessivi mtl. 270 circa	10.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 82.930,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 82.930,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è ritenuto di ricercare il valore di mercato del bene pignorato tenendo conto della sua natura e della situazione che si è potuta rilevare in luogo, ovvero: 1) sulla natura del bene si tratta di terreni a destinazione agricola, così come rilevato dalle visure catastali e dal Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU); 2) sulla situazione rilevata in luogo si tratta di terreni non coltivati e impianti non utilizzati da circa un decennio. Stante tale situazione, ovvero di totale assenza di lavorazione del terreno e di conseguente produzione, si è ritenuto di applicare a tutti i terreni il valore economico riferibile alla qualità di "terreno incolto".

In linea generale, “il valore di mercato è l’importo stimato per il quale l’immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione “[1]. Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore. I valori utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà, poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici. Nella scelta del procedimento estimativo si è tenuto della superifice catastale e la qualità agricola catastale delle aree oggetto di pignoramento, comparando tali beni con altri della stessa zona, di analoghe caratteristiche tipologiche e di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile il bene stesso.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Milano, Ufficio del Registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico del Comune di Vimercate e di Ornago, agenzie immobiliari presenti nella zona di interesse quali: Gabetti – Tempocasa - Tecnocasa – Professionecasa – professionisti del settore, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi, siti online; immobili venduti all'asta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Vimercate e di Ornago, agenzie: agenzie immobiliari: Gabetti - Tempocasa - Tecnocasa - Professionisti del settore - siti web, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi., ed inoltre: immobili venduti all'asta

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	30.020,00	0,00	308.110,00	308.110,00
A	terreno agricolo	13.260,00	0,00	82.930,00	82.930,00
				391.040,00 €	**391.040,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Premesso che l'area oggetto di pignoramento risulta costituita da più mappali, in parte nel Comune di Vimercate e in parte nel Comune di Ornago, non si è proceduto ad eseguire la valutazione di ogni singolo mappale ma dell'intera area, ovvero considerando tutti i mappali costituenti un unico LOTTO. La considerazione di esprimere la valutazione di un unico LOTTO è dettata dalla situazione rilevata in luogo che, seppure risulti dismessa ogni attività agricola, l'area presenta le seguenti caratteristiche: 1) elemento essenziale si riscontra che i mappali sono confinanti tra di loro e non sono recintati singolarmente; 2) l'ipotesi di valutare separatamente ogni singolo mappale avrebbe costituito anche dei lotti interclusi, quindi con costituzione di servitù di passo e minor valore complessivo; 3) ogni attività agricola risulta cessata su tutta l'area da circa dieci anni; 4) la presenza di invaso agricolo per la raccolta acqua della capacità di 15.000 mc. con annesso pozzo artesiano per il riempimento dell'invaso stesso; 5) presenza di rete di distribuzione dell'acqua per l'irrigazione dell'intera l'area oggetto di pignoramento; 6) l'esistenza di un locale adiacente l'invaso, dedicato all'installazione di pompe di sollevamento per l'irrigazione di tutto il compendio; 7) la recinzione che recinge quasi interamente l'intero lotto.

Tutto ciò premesso a significare che, seppure il LOTTO risulti abbandonato da circa un decennio, è rimasta evidente l'impronta organizzativa che ebbe a preferire, già in passato, lo sfruttamento unitario, come dimostra, ad esempio, la realizzazione di un unico invaso agricolo per l'irrigazione.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 388.740,00**

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:	**€. 40,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 388.700,00**

data 20/02/2026

il tecnico incaricato
Aurelio Arnaldino