



## TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

### ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**144/2024**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/06/2025

creata con Tribù Office 6

 ASTALEGAL.NET

TECNICO INCARICATO:

**Chiara Lorenza Colzani**

CF:CLZCRL67H56I625B

con studio in LISSONE (MB) via Andrea Mantegna 28

telefono: 3482911145

email: chiara.colzani@arccolzani.it

PEC: chiaralorenza.colzani@archiworldpec.it

## TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 144/2024

## LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** terreno residenziale a BOVISIO-MASCIAGO CORSO ITALIA 11, della superficie commerciale di **6.206,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*). I beni oggetto di perizia sono costituiti da terreni edificabili su cui non insistono edifici e che presentano indicazione di edificabilità a destinazione residenziale, come da documentazione fornita dal Comune di Bovisio-Masciago. Parte del mappale 99 di cui al sub. 2 e sub. 4 risulta essere stato demolito. La restante parte del mappale 99 non è oggetto di pignoramento poiché di altra proprietà. Il mappale 99, sedime della porzione demolita, è stato di fatto assorbito dagli odierni mappali 335, 331 e 332.

## Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 103 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 7, indirizzo catastale: BOVISIO-MASCIAGO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da Impianto meccanografico del 10/12/1964  
Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: mappale 331 su tutti e quattro i lati; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.
- foglio 11 particella 330 (catasto terreni), qualita/classe parco pubb, superficie 2020, indirizzo catastale: BOVISIO-MASCIAGO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/02/2021 - BONIFICA DELLA QUALITA n. 766.1/2021 - Pratica n. MI0046302 in atti dal 16/02/2021  
Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: mappale 82, 85, 88, 98, 331; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.
- foglio 11 particella 331 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 1900, indirizzo catastale: BOVISIO-MASCIAGO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da Variazione del 17/01/2008 Pratica n. MI0043961 in atti dal 17/01/2008 (n. 43961.1/2008)  
Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: mappali 330, 98, 241, 108, 333, 332, 333, 335, 9995, 251, 82; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.
- foglio 11 particella 332 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 1360, indirizzo catastale: BOVISIO-MASCIAGO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da FRAZIONAMENTO del 17/01/2008 Pratica n. MI0043961 in atti dal 17/01/2008 (n. 43961.1/2008)  
Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: mappali 331 su due lati, 333 su terzo lato, 331 su quarto lato; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.
- foglio 11 particella 333 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 439, indirizzo catastale: BOVISIO-MASCIAGO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da Tipo Mappale del 17/01/2008 Pratica n. MI0043961 in atti dal 17/01/2008 (n. 43961.1/2008)  
Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: mappali 335, 331, 332, 331, 108, 334, 101, ; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

- foglio 11 particella 334 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 380, indirizzo catastale: BOVISIO-MASCIAGO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 17/01/2008 Pratica n. MI0043961 in atti dal 17/01/2008 (n. 43961.1/2008)  
Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: mappale 333 su die lati, via Fermo Zari, mappale 101; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.
- foglio 11 particella 335 (catasto terreni), qualita/classe parco pubb, superficie 100, indirizzo catastale: BOVISIO-MASCIAGO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/02/2021 - BONIFICA DELLA QUALITA n. 766.1/2021 - Pratica n. MI0046302 in atti dal 16/02/2021  
Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: mappale 331 su due lati, mappale 333, 101, 250, 99; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.
- foglio 11 particella 99 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 232 mq, rendita 251,62 Euro, indirizzo catastale: CORSO ITALIA n. 11, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 19/10/1987 in atti dal 28/09/1998 PER FRAZIONAMENTO DELL'U.I. FOG.11 MAPP.96 FINALIZZATO 98 (n. 57682.1/1987)  
Porzione di edificio al mappale 99, oggi demolito
- foglio 11 particella 99 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 1, consistenza 232 mq, rendita 215,67 Euro, indirizzo catastale: CORSO ITALIA n. 11, piano: Primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 19/10/1987 in atti dal 28/09/1998 PER FRAZIONAMENTO DELL'U.I. FOG.11 MAPP.96 - FINALIZZATO 98 (n. 57682.1/1987)  
Porzione di edificio al mappale 99, oggi demolito
- foglio 11 particella 99 (catasto terreni), qualita/classe Ente urbano, superficie 200, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 10/12/1964  
L'attuale mappale 99 risulta essere la porzione residua del vecchio mappale 99 dove erano inseriti i sub. 2 e 4. L'attuale mappale 99 non è parte degli immobili oggetto di pignoramento poichè di altra proprietà.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	6.206,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.573.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.573.000,00
Data di conclusione della relazione:	11/06/2025

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Le unità catastali oggetto della presente relazione si trovano attualmente libere. I terreni privi di edifici ad eccezione della ciminiera in mattoni posta al centro del compendio immobiliare, sono al momento ricoperti da folta vegetazione composta da alberi e cespugli. L'accesso non è possibile poiché il lotto è intercluso tra altri fondi di proprietà differenti. **SI SEGNALA CHE LE UNITA' AL MAPPAL 99, SUB. 2 E 4 SONO STATE DEMOLITE E LA PORZIONE DEL CORRISPONDENTE MAPPAL 99 DI SEDIME E' STATA RICOMPRESA NEI MAPPALI 335, 332 E 331. Per maggiori dettagli vedasi vecchio estratto mappa e attuale estratto mappa.**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

##### 4.2.1. Ipotizion

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 31/05/2016 a firma di BORIO Marco ai nn. 962/383 di repertorio, iscritta il 03/06/2016 a Milano 2 ai nn. 63274/11259, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: Euro 510.000,00.

Importo capitale: Euro 300.000,00.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto di perizia

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 29/07/2022 a Milano 2 ai nn. 115248/23113, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE.

Importo ipoteca: Euro 74.136,70.

Importo capitale: Euro 37.068,35.

La formalità è riferita solamente a Foglio 11, particella 99, subalterni 2 e 4.

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 30/05/2023 a Milano 2 ai nn. 73602/12369, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE - INGIUNZIONE FISCALE (art. 7 comma 2, lettera GG-quater DL n. 70 del 2011).

Importo ipoteca: Euro 384.266,58.

Importo capitale: Euro 192.133,29.

La formalità è riferita solamente a Foglio 11, particella 99, subalterni 2 e 4.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 06/03/2024 a firma di Uff Giud Tribunale di Monza ai nn. 2157 di repertorio, trascritta il 25/03/2024 a Milano 2 ai nn. 37855/27340, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da verbale di pignoramento.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto di perizia

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Trattasi di terreni edificabili.

**SI SEGNALA: in data 13/02/2025 il Comune di Bovisio Masciago ha avviato un procedimento verso l'attuale proprietà dei terreni oggetto di perizia, ai sensi della Legge 241/1990, per mancata manutenzione delle aree e della recinzione di delimitazione delle medesime su via Zari. Il comune ha pertanto invitato la proprietà ad intervenire per il ripristino del decoro urbano e delle condizioni di igiene, oltre che la messa in sicurezza del muro di cinta. Si rappresenta altresì che, in caso di mancato riscontro e/o inadempimento da parte della proprietà, il Comune provvederà all'adozione dei conseguenti provvedimenti amministrativi voltati a garantire il ripristino delle condizioni sopra descritte, anche mediante intervento sostitutivo con eventuale addebito dei costi sostenuti.**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

## 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/03/2007), con atto stipulato il 07/03/2007 a firma di DINI Roberto ai nn. 49875/9744 di repertorio, trascritto il 14/03/2007 a Milano 2 ai nn. 38282/20291.

Il titolo è riferito solamente a beni oggetto di perizia (precedentemente identificati al CF Fg 11, mappali 96-97-104-105-106-107-99/4-99/2)

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione ( fino al 15/01/2007), registrato il 03/11/1987 a Desio ai nn. 23/480, trascritto il 13/02/1989 a Milano 2 ai nn. 14215/10969.

Il titolo è riferito solamente a beni oggetto di perizia.  
(si rileva accettazione tacita di eredità con atto ai rogiti del notaio DINI Roberto, in data 07/03/2007 rep. 49875/9744 e trascritto il 14/03/2007 ai nn. 38280/20289 i

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 15/01/2007 fino al 07/03/2007), registrato il 15/01/2007 a Desio ai nn. 44/2007, trascritto il 01/09/2007 a Milano 2 ai nn. 136161/72707.

Il titolo è riferito solamente a beni oggetto di perizia.

E successiva integrazione di certificato di denunciata successione ufficio del registro di Desio 2 (MI) in data 11/09/2009 n. rep. 1155/2009/9 e trascritto in data 08/02/2010 ai nn. 13931/7853 in morte deceduta in data 27/06/2000. (si rileva accettazione tacita di eredità con atto ai rogiti del notaio DINI Roberto, in data 07/03/2007 rep. 49875/9744 e trascritto il 14/03/2007 ai nn. 38281/20290 in morte).

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### SI SEGNALA:

Il Comune di Bovisio Masciago ha da tempo avviato il procedimento di redazione della variante generale al vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), ai sensi della normativa urbanistica regionale di riferimento. Tale variante, attualmente in fase avanzata e prossima all'adozione da parte del Consiglio Comunale, interesserà anche le aree oggetto della presente perizia.

È prevedibile che la variante possa comportare modifiche agli attuali indici urbanistici di edificabilità e/o alla destinazione d'uso delle suddette aree, anche in senso peggiorativo. Pertanto, si evidenzia che, con l'adozione e successiva approvazione della variante generale al PGT, il valore di mercato dei terreni oggetto della presente valutazione potrebbe subire variazioni rispetto a quanto attualmente stimato.

Si invita, prima di procedere a partecipare all'asta, a richiedere opportuna verifica presso l'Ufficio Tecnico comunale in merito allo stato di avanzamento del procedimento urbanistico e alle previsioni di piano relative alle aree in oggetto.

I terreni oggetto di pignoramento sono liberi da costruzioni che risultano demolite tra gli anni 2005 e 2008. SI SEGNALA CHE LE UNITA' AL MAPPAL 99, SUB. 2 E 4 SONO STATE DEMOLITE E LA PORZIONE DEL CORRISPONDENTE MAPPAL 99 - DI SEDIME - E' STATA RICOMPRESA NEI MAPPALI 335, 332 E 331. Per maggiori dettagli vedasi vecchio estratto mappa e attuale estratto mappa.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PARERE PREVENTIVO N. 20/2013, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione comparto C Piano particolareggiato NPP1 in via F. Zari, presentata il 07/02/2013 con il n. 20 di protocollo.

E' stato espresso parere preventivo dal comune di Bovisio Masciago in data 04/12/2013 prot. 13222

Permesso di costruire in attuazione al Comparto C NPP1 N. 60/2016 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Edificazione in attuazione al Comparto C NPP1 , presentata il 26/04/2016 con il n. 4475 di protocollo.

Il permesso di costruire non è stato rilasciato poichè l'iter di integrazione non è concluso.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera approvato con D.C.C. n. 55 del 04.12.2006, pubblicato sul B.U.R.L. in data 20.12.2006 e successive modifiche., l'immobile ricade in zona Ambito di Trasformazione Urbanistica (escluso da criterio perequativo) denominato NPP1 - comparto C. Norme tecniche di attuazione ed indici: Area soggetta alla disciplina del Piano Particolareggiato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 24/05/2006

esecutiva agli effetti di legge dal 19/07/2006 e successiva variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 31/07/2018. Si allega CDU rilasciato dal Comune di Bovisio Masciago per una più puntuale ed esaustiva analisi urbanistica del compendio.. Parte dei mappali 330 e 331 ricadono nelle Aree di tutela dei 150 m dei fiumi, dei torrenti e dei corsi d'acqua (Art. 14 del documento "Disposizioni Comuni di attuazione"). Si precisa inoltre che tutti i mappali si collocano all'interno dell'area di fattibilità geologica e idrogeologica di classe 2 – fattibilità con modeste limitazioni (paragrafo 12 e 12.1 della Relazione Geologica);.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

**SI SEGNALA: in data 13/02/2025 il Comune di Bovisio Masciago ha avviato un procedimento verso la Proprietà attuale dei terreni oggetto di perizia, ai sensi della Legge 241/1990, per mancata manutenzione delle aree e della recinzione di delimitazione delle medesime su via Zari. Il comune ha pertanto invitato l'attuale proprietà ad intervenire per il ripristino del decoro urbano e delle condizioni di igiene, oltre che la messa in sicurezza del muro di cinta. In caso di mancato riscontro da parte della proprietà l'amministrazione comunale provvederà ad emettere i conseguenti provvedimenti amministrativi per il ripristino del decoro e la messa in sicurezza.**

IN MERITO ALLA CONFORMITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE SI AVVERTE CHE SONO STATE CONDOTTE INDAGINI E VERIFICHE PUNTUALI RELATIVAMENTE ALLA CONFORMITÀ DEI SOLI BENI OGGETTO DI CUI ALLA PRESENTE RELAZIONE E NON SULL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE. I DATI SONO STATI DEDOTTI DALLA DOCUMENTAZIONE MESSA A DISPOSIZIONE DALL'UFFICIO TECNICO. LA SCRIVENTE DECLINA QUALSIASI RESPONSABILITÀ QUALORA SUSSISTANO PRATICHE NON VISIONATE SIANO ESSE MIGLIORATIVE O PEGGIORATIVE.

L'ANALISI CATASTALE FORMULATA ED I GIUDIZI DI CONFORMITÀ ESPRESI 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 E DIFETTI PRESENTI QUALUNQUE SIANO LE CAUSE ED I RIMEDI NECESSARI.

LE PLANIMETRIE, QUALORA PRESENTI, 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, O IL DANNO STRUTTURALE E LE CONTAMINAZIONI DERIVANTI DAGLI EFFETTI DI TERREMOTI. SI RACCOMANDA L'ESECUZIONE DI UN'INDAGINE AMBIENTALE PER LA ANALISI DI POSSIBILI DIFETTI STRUTTURALI/AMBIENTALI CHE POTREBBERO AVERE UN IMPATTO SIGNIFICATIVO SUL VALORE. È ESCLUSO QUANTO NON RICONDUCIBILE AD UN ESAME VISIVO E ASCRIVIBILE A VIZI OCCULTI.

SI PRECISA CHE EVENTUALI DIFFORMITÀ, QUALORA NE RICORRANO I PRESUPPOSTI, DOVRANNO ESSERE SANATE ENTRO 120GG DALL'EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO E CHE TUTTI I COSTI NECESSARI ALLE REGOLARIZZAZIONI TECNICHE/EDILIZIE/IMPIANTISTICHE, COMPRESO LE EVENTUALI DEMOLIZIONI, RIPRISTINI, COSTI DI CANTIERE, SICUREZZA, SMALTIMENTO ALLE PP.DD, VARIE ED EVENTUALI, ANCHE QUALORA NON SEGNALATE NELLA PRESENTE RELAZIONE E/O NON RILEVATE SONO DA CONSIDERARSI GIÀ RICOMPRESE NEL VALORE DI MERCATO PROPOSTO. RIMANGONO A CARICO DEL POTENZIALE ACQUIRENTE ULTERIORI VERIFICHE TECNICHE/DOCUMENTALI DA EFFETTUARSI PRIMA DELL'ACQUISTO.

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i)

Le diffornità sono regolarizzabili mediante: Dai colloqui con i tecnici comunali è emerso che non sono necessarie azioni sanatorie per le demolizioni effettuate.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile..**

Dai colloqui effettuati con l'ufficio tecnico comunale è emerso che non è necessaria alcuna pratica di regolarizzazione.

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti diffornità: gli immobili al mappale 99, sub. 2 e sub. 4 sono stato demoliti. Parte del mapp.99 su cui si ergevano i suddetti subalerni è ad oggi assorbito nei mappali 335, 331 e 332. Gli immobili ai mappali 330 e 335 sono stati erroneamente intestati d'ufficio al Comune di Bovisio Masciago

Le diffornità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale e soppressione sub. 2 e 4 al catasto urbano. Aggiornamento proprietà effettiva dei mappali 330 e 335 ora risultanti intestati al Comune di Bovisio Masciago.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile..**

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali e bolli/diritti: €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 MESI

Questa situazione è riferita solamente a mappale 99



*In rosso il limite area oggetto di pignoramento. In bordeaux parte del mappale 99 ora demolito*

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.



**terreno residenziale a BOVISIO-MASCIAGO CORSO ITALIA 11, della superficie commerciale di 6.206,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )**

I beni oggetto di perizia sono costituiti da terreni edificabili su cui non insistono edifici e che presentano indicazione di edificabilità a destinazione residenziale, come da documentazione fornita dal Comune di Bovisio-Masciago. **Parte del mappale 99 di cui al sub. 2 e sub. 4 risulta essere stato demolito. La restante parte del mappale 99 non è oggetto di pignoramento poiché di altra proprietà. Il mappale 99, sedime della porzione demolita, è stato di fatto assorbito dagli odierni mappali 335, 331 e 332.**

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 103 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 7, indirizzo catastale: BOVISIO-MASCIAGO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 10/12/1964  
Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: mappale 331 su tutti e quattro i lati; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.
- foglio 11 particella 330 (catasto terreni), qualita/classe parco pubb, superficie 2020, indirizzo catastale: BOVISIO-MASCIAGO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/02/2021 - BONIFICA DELLA QUALITA n. 766.1/2021 - Pratica n. MI0046302 in atti dal 16/02/2021  
Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: mappale 82, 85, 88, 98, 331; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.
- foglio 11 particella 331 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 1900, indirizzo catastale: BOVISIO-MASCIAGO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 17/01/2008 Pratica n. MI0043961 in atti dal 17/01/2008 (n.

43961.1/2008)

Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: mappali 330, 98, 241, 108, 333, 332, 333, 335, 9995, 251, 82; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

- foglio 11 particella 332 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 1360, indirizzo catastale: BOVISIO-MASCIAGO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 17/01/2008 Pratica n. MI0043961 in atti dal 17/01/2008 (n. 43961.1/2008)

Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: mappali 331 su due lati, 333 su terzo lato, 331 su quarto lato; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

- foglio 11 particella 333 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 439, indirizzo catastale: BOVISIO-MASCIAGO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tipo Mappale del 17/01/2008 Pratica n. MI0043961 in atti dal 17/01/2008 (n. 43961.1/2008)

Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: mappali 335, 331, 332, 331, 108, 334, 101, ; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

- foglio 11 particella 334 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 380, indirizzo catastale: BOVISIO-MASCIAGO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 17/01/2008 Pratica n. MI0043961 in atti dal 17/01/2008 (n. 43961.1/2008)

Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: mappale 333 su die lati, via Fermo Zari, mappale 101; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

- foglio 11 particella 335 (catasto terreni), qualita/classe parco pubb, superficie 100, indirizzo catastale: BOVISIO-MASCIAGO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/02/2021 - BONIFICA DELLA QUALITA n. 766.1/2021 - Pratica n. MI0046302 in atti dal 16/02/2021

Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: mappale 331 su due lati, mappale 333, 101, 250, 99; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

- foglio 11 particella 99 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 232 mq, rendita 251,62 Euro, indirizzo catastale: CORSO ITALIA n. 11, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 19/10/1987 in atti dal 28/09/1998 PER FRAZIONAMENTO DELL'U.I. FOG.11 MAPP.96 FINALIZZATO 98 (n. 57682.1/1987)

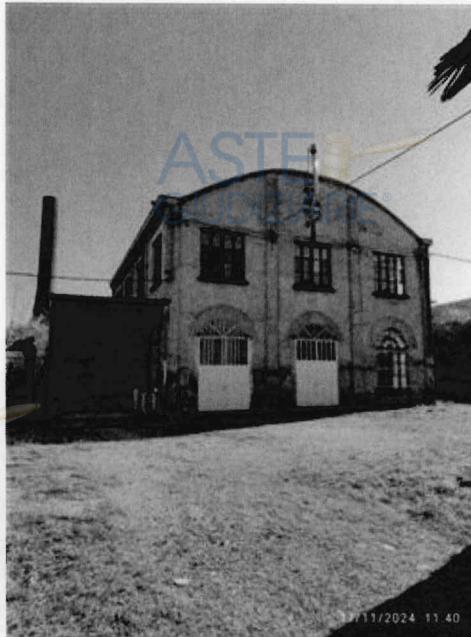
Porzione di edificio al mappale 99, oggi demolito

- foglio 11 particella 99 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 1, consistenza 232 mq, rendita 215,67 Euro, indirizzo catastale: CORSO ITALIA n. 11, piano: Primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 19/10/1987 in atti dal 28/09/1998 PER FRAZIONAMENTO DELL'U.I. FOG.11 MAPP.96 - FINALIZZATO 98 (n. 57682.1/1987)

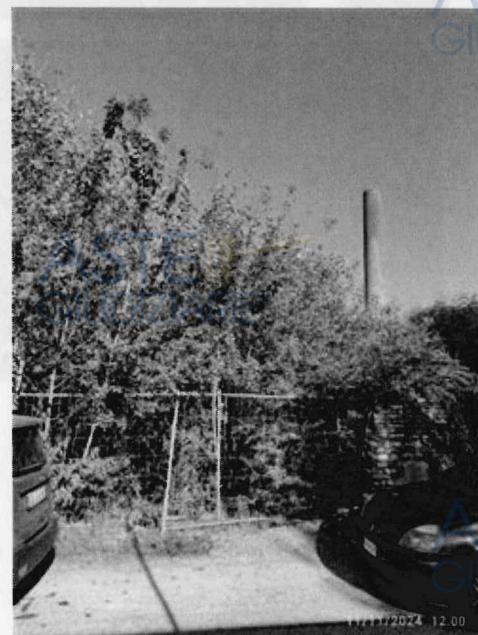
Porzione di edificio al mappale 99, oggi demolito

- foglio 11 particella 99 (catasto terreni), qualita/classe Ente urbano, superficie 200, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 10/12/1964

L'attuale mappale 99 risulta essere la porzione residua del vecchio mappale 99 dove erano inseriti i sub. 2 e 4. L'attuale mappale 99 non è parte degli immobili oggetto di pignoramento poichè di altra proprietà.



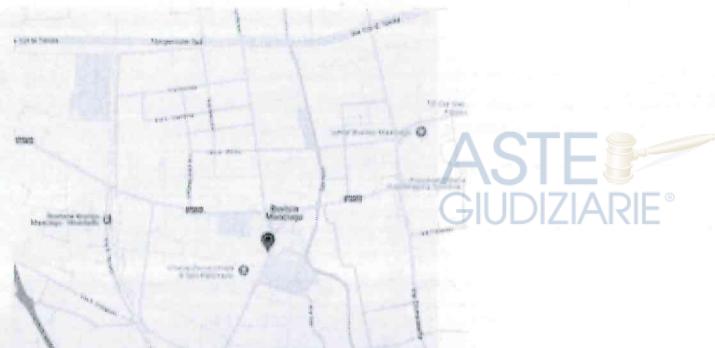
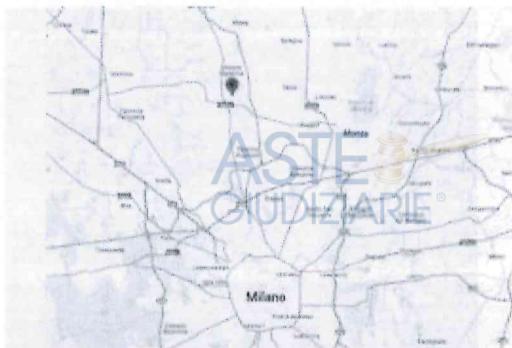
*Porzione della particella 99 ancora esistente, non oggetto di  
pignoramento poiché di altra proprietà*



*Vista in lontananza della proprietà dall'ingresso di via Italia, su  
altra proprietà non oggetto di pignoramento*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza centro 13 km - Milano centro 25 km). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

- municipio
- negozi al dettaglio
- centro sportivo
- palazzetto dello sport
- asilo nido
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- supermercato
- verde attrezzato
- campo da calcio



## COLLEGAMENTI

superstrada distante SP 35 Varedo - 3 km  
 ferrovia distante Stazione di Bovisio Masciago - 700 metri  
 autobus distante Autobus locali 700 metri  
 autostrada distante Autostrada A/4 Svincolo Corano - 10 km  
 tangenziale distante Tangenziale Milano, uscita Paderno D. - 7 km  
 aeroporto distante Aeroporto Linate 30 km - Malpensa 47 km

buono

ottima

buono

buono

buono

nella media

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono

panoramicità:

al di sopra della media

livello di piano:

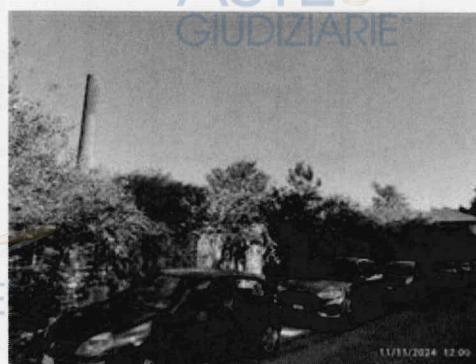
al di sopra della media

stato di manutenzione:

sciarso

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porzione di edificio demolito oltre terreni edificabili annessi.



## CONSISTENZA:

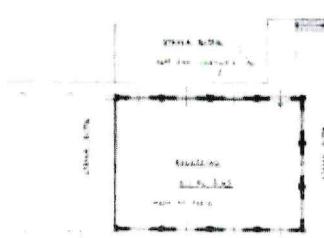
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

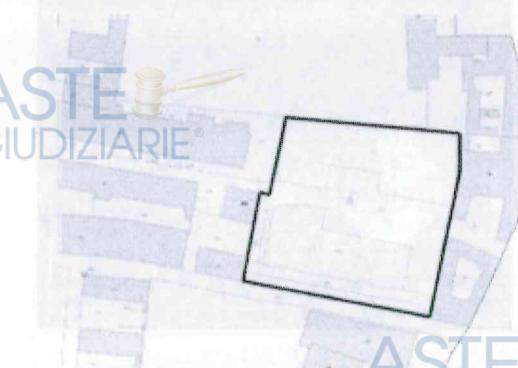
descrizione	consistenza	indice	commerciale
Terreno Mappale 103	7,00	x	100 % = 7,00
Terreno mappale 330	2.020,00	x	100 % = 2.020,00
Terreno Mappale 331	1.900,00	x	100 % = 1.900,00
Terreno Mappale 332	1.360,00	x	100 % = 1.360,00
Terreno Mappale 333	439,00	x	100 % = 439,00
Terreno Mappale 334	380,00	x	100 % = 380,00
Terreno Mappale 335	100,00	x	100 % = 100,00
Edificio demolito mappale 99 sub. 2	224,00	x	0 % = 0,00
Edificio demolito Mappale 99 sub. 4	251,00	x	0 % = 0,00
Terreno Mappale 99	200,00	x	0 % = 0,00
<b>Totale:</b>	<b>6.881,00</b>		<b>6.206,00</b>



PIANO TERRONE  
EDIFICIO AD OGGI DEMOLITO



PRIMO PIANO  
EDIFICIO AD OGGI DEMOLITO



IN ROSSO LIMITE TERRENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

tecnico incaricato: Chiara Lorenza Colzani

Pagina 14 di 19

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

**OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**

**COMPARATIVO 1**

**Tipo fonte:** annuncio immobiliare

**Data contratto/rilevazione:** 20/12/2024

**Fonte di informazione:** <https://www.immobiliare.it/annunci/97474490/>

**Descrizione:** Appartamenti di nuova costruzione

**Indirizzo:** Bovisio Masciago

**Superfici principali e secondarie:** 73

**Superfici accessorie:**

**Prezzo richiesto:** 209.500,00 pari a 2.869,86 Euro/mq

**Sconto trattativa:** 10 %

**Prezzo:** 188.550,00 pari a 2.582,88 Euro/mq

**COMPARATIVO 2**

**Tipo fonte:** annuncio immobiliare

**Data contratto/rilevazione:** 20/12/2024

**Fonte di informazione:** <https://www.immobiliare.it/annunci/116063455/>

**Descrizione:** Appartamenti di nuova costruzione

**Indirizzo:** Bovisio Masciago

**Superfici principali e secondarie:** 110

**Superfici accessorie:**

**Prezzo richiesto:** 325.000,00 pari a 2.954,55 Euro/mq

**Sconto trattativa:** 10 %

**Prezzo:** 292.500,00 pari a 2.659,09 Euro/mq

**COMPARATIVO 3**

**Tipo fonte:** annuncio immobiliare

**Data contratto/rilevazione:** 20/12/2024

**Fonte di informazione:** <https://www.immobiliare.it/annunci/109425033/>

**Descrizione:** Appartamenti di nuova costruzione

**Indirizzo:** Bovisio Masciago

**Superfici principali e secondarie:** 104

**Superfici accessorie:**

**Prezzo richiesto:** 295.000,00 pari a 2.836,54 Euro/mq

**Sconto trattativa:** 10 %

**Prezzo:** 265.500,00 pari a 2.552,88 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/12/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/115680431/?entryPoint=map>

Descrizione: Negozio in centro

Indirizzo: Bovisio Masciago

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 195.000,00 pari a 2.294,12 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 175.500,00 pari a 2.064,71 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/12/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/115700897/?entryPoint=map>

Descrizione: Ufficio zona semicentrale

Indirizzo: Bovisio Masciago

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 198.000,00 pari a 1.980,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 178.200,00 pari a 1.782,00 Euro/mq

AVVILUPPO VALUTAZIONE

La valutazione è stata effettuata attraverso l'utilizzo del **Metodo della Trasformazione** utilizzato per la valutazione dei terreni in oggetto si basa sull'attualizzazione, alla data della valutazione, dei flussi di cassa generati dall'operazione immobiliare (relativa alla Proprietà) in un arco di tempo ritenuto congruo per portare a compimento l'operazione.

**SI SOTTOLINEA CHE LA CAPACITA' EDIFICATORIA DEL LOTTO E' STATA DEDOTTA DAL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DAL COMUNE DI BOVISIO MASCIAVO CHE RIPORTA I SEGUENTI DATI DIMENSIONALI APPROVATI CON VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO NPP1 DEL 2017: SUPERFICIE DEL COMPARTO C MQ 6.708.**

**Si segnala che il Comune di Bovisio Masciago ha da tempo avviato il procedimento di redazione della variante generale al vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), ai sensi della normativa urbanistica regionale di riferimento. Tale variante, attualmente in fase avanzata e prossima all'adozione da parte del Consiglio Comunale, interesserà anche le aree oggetto della presente perizia.**

**È prevedibile che la variante possa comportare modifiche agli attuali indici urbanistici di edificabilità e/o alla destinazione d'uso delle suddette aree, anche in senso peggiorativo.**

**E' a carico dell'acquirente qualsiasi verifica in merito, prima dell'acquisto.**

Il Valore di Mercato determinato con il Metodo della Trasformazione, si può definire come valore residuo pari alla differenza tra il Valore della proprietà trasformata ed i costi sostenuti per la trasformazione, scontata di un opportuno profitto del promotore immobiliare e dei tassi di interesse.

La valutazione considera il Valore di Mercato alla data di valutazione, considerando di realizzare l'iniziativa immobiliare, così come da scheda d'ambito fornita dal Comune di Bovisio Masciago, che prevede mq, costi relativi agli oneri di urbanizzazione, costi relativi alle comensazioni e costi per standard qualitativo. L'iniziativa è stimata in cinque anni a partire dalla data di acquisto del lotto di terreno e prevede i tempi di cantierizzazione, di sviluppo e di vendita delle singole unità immobiliare, ad opera di un proponente che si prenderebbe carico di effettuare lo sviluppo.

Tutti i mappali ricadono nell'Ambito di Trasformazione Urbanistica (escluso da criterio perequativo) denominato NPP1 - comparto C soggetto alla disciplina del Piano Particolareggiato, come meglio specificato alla sezione urbanistica. Da tale Piano Particolareggiato sono stati desunti idati relativi allo sviluppo territoriale ammesso e nello specifico SLP max insediabile nel Comparto C oggetto di perizia, pari a 4.596 mq, di cui SLP max insediabile a destinazione residenziale, pari a 3.677 mq e non residenziale (commerciale e terziario) pari a 919 mq. La slp si è incrementata di un 20% per considerare le superfici accessorie quali box auto, balconi, cantine, spazi condominali, spazi comuni ed eventuali aree verdi, giungendo ad una superficie commerciale pari a 5.515 mq. I ricavi totali sono stati ipotizzati in 2.600 euro al mq per la destinazione residenziale e pari a 2.100 euro al mq per la destinazione mista terziaria/commerciale.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	1.750.000,00
-----------------	--------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 1.750.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 1.750.000,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

**Il Metodo della Trasformazione** utilizzato per la valutazione dei terreni in oggetto si basa sull'attualizzazione, alla data della valutazione, dei flussi di cassa generati dall'operazione immobiliare (relativa alla Proprietà) in un arco di tempo ritenuto congruo per portare a compimento l'operazione.

I terreni fanno parte di un più ampio piano di riqualificazione del centro urbano denominato Piano Particolareggiato NPP1 approvato con D.C.C. n° 3 del 03/22/04 e successiva variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 31/07/2018. I valori dimensionali espressi nella valutazione sono derivanti dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Bovisio Masciago, che si allega. Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto.

Il Valore di Mercato determinato con il Metodo della Trasformazione, si può definire come valore residuo pari alla differenza tra il Valore della proprietà trasformata ed i costi sostenuti per la trasformazione, scontata di un opportuno profitto del promotore immobiliare e dei tassi di interesse.

Affinché il Valore determinato con il Metodo della Trasformazione si possa identificare con il suo Valore di Mercato, occorre che l'operazione economica legata alla trasformazione faccia riferimento ad un imprenditore "ordinario". E' "ordinario" l'imprenditore di "normali" capacità tecniche ed organizzative, ossia quello che effettua un'operazione economica con ricavi e costi identici o molto simili ai ricavi ed ai costi che la maggioranza degli imprenditori avrebbero nella medesima operazione. Qualunque altro tipo di imprenditore che non fosse "ordinario"

lascerebbe spazio ad extraredditi, positivi o negativi, inquinando così il Valore di Mercato.

A completamento delle considerazioni sopra scritte, si è considerato che attualmente un operatore ordinario realizzi tale operazione di trading con un'equity pari al 50% del totale dei costi necessari, mentre l'altra metà attraverso un finanziamento bancario garantito da ipoteca sull'intervento edilizio

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Bovisio Masciago, agenzie: Gabetti – Tempocasa- Tecnocasa – Professionisti, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi, TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano, ed inoltre: online.

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):**

RIFERIMENTO ALLA VALUTAZIONE DI MERCATO DEI TITOLI

<b>ID</b>	<b>descrizione</b>	<b>consistenza</b>	<b>cons. accessori</b>	<b>valore intero</b>	<b>valore diritto</b>
A	terreno residenziale	6.206,00	0,00	1.750.000,00	1.750.000,00

#### ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Rischio iniziativa, ampia dimensione dei terreni, assenza garanzia per vizi, passività ambientali e soddisfacimento volumetria insediabile.	-10% -175.000,00
	175.000,00 €

### *Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

I terreni fanno parte di un più ampio piano di riqualificazione del centro urbano denominato Piano Particolareggiato NPP1 approvato con D.C.C. n° 3 del 03/22/04 e successiva variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 31/07/2018. I valori dimensionali espressi nella valutazione sono derivanti dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Bovisio Masciago, che si allega. Il compendio non

risulta pertanto comodamente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 2.000,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 1.573.000,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

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

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,00

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

€. 1.573.000,00

data 11/06/2025



00,000,000

00,000,000,000

00,000



00,000,000

00,000,000,000



00,000,000



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009