



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

502/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco Ambrosio

CUSTODE:

Avv. Angela Panarello

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/05/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

Donata Paladini

CF:PLDDNT67E71G478M

con studio in MONZA (MB) via ugolini 6

telefono: 039386951

email: donatapaladini@libero.it

PEC: donata.paladini@archiworldpec.it



tecnico incaricato: Donata Paladini

Pagina 1 di 23





TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 502/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

CAPANNONE/DEPOSITO all'interno del compendio immobiliare 'ex-cava' a TRIUGGIO, con accesso carraio da Via alla Cava per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile ad uso magazzino/ricovero automezzi al piano terra, con servizi, con pertinenziale terreno dell'estensione di mq. 5484.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 26 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 370 mq, rendita 592,38 Euro, indirizzo catastale: Via alla Cava, piano: PT
Coerenze: in unico corpo: mappale 34, torrente, mappale 44, mappale 174, mappale 173, strada vicinale della cava, mappale 25, salvo altri.
- foglio 17 particella 26 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 5484

B

DEPOSITO all'interno del compendio immobiliare 'ex-cava' a TRIUGGIO, con accesso carraio da TRIUGGIO Via alla Cava per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile ad uso magazzino di tre pian fuori terra; composto da locali per ricovero attrezzi, legnaia e portico al piano terra; un locale e portici liberi al piano primo e da portici liberi al piano secondo con pertinenziale terreno dell'estensione di mq 174.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 27 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 181 mq, rendita 205,65 Euro, indirizzo catastale: Via alla Cava, piano: PT-1-2
Coerenze: in unico corpo: mappale 34, torrente, mappale 44, mappale 174, mappale 173, strada vicinale della cava, mappale 25, salvo altri.
- foglio 17 particella 27 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 174

C

DEPOSITO all'interno del compendio immobiliare 'ex-cava' a TRIUGGIO, con accesso carraio da TRIUGGIO Via alla Cava per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile ad uso magazzino posto al piano terra avente una consistenza catastale di 25 mq, con pertinenziale terreno di mq 32.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 113 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 25 mq, rendita 40,03 Euro, indirizzo catastale: Via alla Cava, piano: PT-1-2
Coerenze: in unico corpo: mappale 34, torrente, mappale 44, mappale 174, mappale 173, strada vicinale della cava, mappale 25, salvo altri.
- foglio 17 particella 113 (catasto terreni), superficie 32

D



AREA/terreno costituente il compendio immobiliare 'ex-cava' a TRIUGGIO, con accesso carraio da TRIUGGIO Via alla Cava per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 153 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD cl. U, superficie 420, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,13 €, indirizzo catastale: Via alla Cava
- foglio 17 particella 35 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD cl. U, superficie 3790, reddito agrario 0,39 €, reddito dominicale 1,17 €
- foglio 17 particella 39 (catasto terreni), qualita/classe PRATO cl. 3, superficie 1440, reddito agrario 5,58 €, reddito dominicale 4,83 €
- foglio 17 particella 40 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO cl. 2, superficie 1530, reddito agrario 0,47 €, reddito dominicale 3,16 €
- foglio 17 particella 28 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD cl. U, superficie 150, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,05 €
- foglio 17 particella 30 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD cl. U, superficie 2480, reddito agrario 0,26 €, reddito dominicale 0,77 €
- foglio 17 particella 31 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl. 2, superficie 3380, reddito agrario 15,71 €, reddito dominicale 16,58 €
- foglio 17 particella 32 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl. 3, superficie 2390, reddito agrario 8,64 €, reddito dominicale 9,26 €
- foglio 17 particella 33 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO cl. 2, superficie 1500, reddito agrario 0,46 €, reddito dominicale 3,10 €
- foglio 17 particella 156 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO cl. 2, superficie 420, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,87 €
- foglio 17 particella 156 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO cl. 2, superficie 420, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,87 €
- foglio 17 particella 43 (catasto terreni), qualita/classe PRATO cl. 3, superficie 1830, reddito agrario 7,09 €, reddito dominicale 6,14 €
- foglio 17 particella 41 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD cl. U, superficie 2600, reddito agrario 0,27 €, reddito dominicale 0,81 €

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 120.000,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 120.000,00
Data di conclusione della relazione:	24/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il compendio immobiliare è costituito dal bacino di CAVA di Triuggio: una ampia area, con superficie catastale pari circa a 30.400,00 mq, con conformazione irregolare, in parte a bosco, in parte declivi scoscesi, in parte verde incolto e aree di transito e di manovra, risultato dell'attività estrattiva eseguita per anni nel settore della sabbia e della ghiaia. Sono presenti alcuni immobili, in pessimo stato di manutenzione e conservazione, sempre dedicati all'attività, alla movimentazione di materiale e mezzi. Nel complesso l'area è in stato di abbandono e necessita di un completo recupero e ripristino dei luoghi, come peraltro previsto da tutti gli strumenti e le norme attualmente in vigore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

A favore del terreno di cui al mappale 279 (di proprietà del Comune di Triuggio) ed a carico del terreno di cui al mappale 41 sussiste servitù di passo carraio e pedonale essendo il terreno di cui al mappale 279 intercluso nel fondo di cui al mappale 41.

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

PIGNORAMENTO stipulatO il 14/01/2025 a firma di Ufficiale giudiziario ai nn. 112 di repertorio, trascrittO il 14/02/2025 a Milano 2 ai nn. 18775/12896, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario Tribunale Milano.

La formalità è riferita solamente a Triuggio, Catasto terreni Foglio 17, mapp. 28, mapp.30, mapp 31, mapp.32, mapp.33, mapp.35, mapp. 39, mapp. 40, mapp. 41, mapp. 43, mapp. 153, mapp. 156.

PIGNORAMENTO stipulato il 14/01/2025 a firma di Tribunale Milano ai nn. 112 di repertorio, trascritto il 14/02/2025 a Milano 2 ai nn. 18775/12896, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a CT Foglio 17, mapp 28, 30, 31, 32, 33, 35, 39 40, 41, 43, 153, 156

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A miglior precisazione si rimanda al certificato notarile e/o alle ispezioni ipotecarie allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non trascritto nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intendono integralmente riportati. La verifica delle formalità pregiudizievoli è stata eseguita solamente sui beni oggetto della presente relazione. I titoli richiamati e allegati alla presente relazione si intendono qui integralmente riportati.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/04/2022), con atto stipulato il 23/04/2022 a firma di Notaio Aloisi ai nn. 1723/1483 di repertorio, trascritto il 06/05/2022 a Milano 2 ai nn. 63339/42778

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 23/04/2022)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'area ricade nel PIANO DELLE CAVE della Provincia di Monza e Brianza, approvato ai sensi della Legge R. 14/98 nel 2016, attualmente vigente. Il Piano delle Cave classifica la cava di Triuggio come Rg5 "CAVA di RECUPERO" e prevede un minimo volume di estrazione/scavo, al solo fine di rimodellare e recuperare l'area, procedendo al ripristino dello stato dei luoghi gravemente ammalorati e danneggiati dall'attività estrattiva.

I vincoli dettati dal piano delle cave sovraordinano tutti gli ulteriori vincoli presenti dettati dal PGT, dalle Norme di Fattibilità geologica e sismica, dal PTC della Provincia di Monza e Brianza e dal PTC del Parco Regionale Valle del Lambro, per i quali si rimanda interamente al CDU allegato.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Si riporta integralmente la dichiarazione resa dal Notaio Giuseppe Aloisi nell'atto redatto in data 22 Aprile 2022: *"Con riferimento ai due locali ad uso magazzino sopra descritti, ai sensi del combinato disposto della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, la Parte Alienante, consapevole delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 in caso di dichiarazione mendace, quale dichiarazione sostitutiva di atto notorio resa ai sensi del medesimo decreto, dichiara che la costruzione degli immobili oggetto del presente atto è iniziata anteriormente al 1° settembre 1967, e che successivamente non sono state poste in essere modifiche tali da richiedere il rilascio di nuovi provvedimenti autorizzativi, neppure in sanatoria. La Parte Venditrice dichiara inoltre che non sono state poste in essere trasformazioni, mutamenti o modifiche in contrasto con la normativa urbanistica, né sono state realizzate opere abusive ai sensi della normativa tempo per tempo vigente, garantendo la regolarità urbanistica di quanto oggetto di vendita."*

Le ricerche effettuate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Triuggio hanno invece dato un riscontro relativo all'immobile identificato al mapp.26: **Condono edilizio** - Concessione in sanatoria **N. CE12**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "Condono capannone industriale per ricovero automezzi", presentata il 23/02/1995 con il n. 2947 di protocollo, rilasciata il 06/04/1998 con il n. CE12 di protocollo.

Nessuna informazione relativa ai mapp. 27 e mapp. 113, per i quali la ricerca non ha dato esiti.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Si riportano i dati forniti dal CDU richiesto al Comune di Triuggio:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera 50 del 05/12/2024. Norme tecniche di attuazione ed indici:

L'area contraddistinta dalle mappe censuarie comunali ai mappali 26 - 28 - 30 - 31 - 32-33-35-39-40-41-43- 153-156- fg.17 e' classificata dal P.G.T.approvato con deliberazione consiliare n. 50 del 05/12/2024 (vedi BURL Regione Lombardia Serie "Avvisi e Concorsi" n. 15 del 09/04/2025) come segue:

I mappali 27 e 113 fg.17 sono unita' immobiliari accatastate al catasto fabbricati, compresi nella **Zona Aree non Urbanizzate - Ambiti degradati** (PTC Valle del Lambro art.19).

Il mappale 26 fg.17 pur graffiato ad edificio esistente, risulta di superficie superiore a mq 5000 e pertanto si ricomprende nei mappali di cui si rilascia il CDU.

mapp. 26 - 28 - 30 fg.17: nel Piano delle Regole sono interamente compresi negli **AMBITI DEGRADATI** (PTC art. 19) (Disciplina degli ambiti del Parco della Valle del Lambro), regolata dall'art. 48 commi 20 e 21 della N.d.A.

mapp. 31 fg.17: nel Piano delle Regole e' compreso per circa il 76% negli **AMBITI DEGRADATI** (PTC art. 19) (Disciplina degli ambiti del Parco della Valle del Lambro), regolata dall'art. 48 commi 20 e 21 delle N.d.A. e per la restante parte e' compreso nella **ZONA AREE BOSCATE** (Aree non Urbanizzate), regolata dall'art. 50 delle N.d.A. nonche' nella **ZONA AMBITI BOSCATI** (PTC art. 15) (Disciplina degli ambiti del Parco della Valle del Lambro), regolata dall'art. 48 commi 14,15,16 delle N.d.A.

mapp. 32 fg.17: nel Piano delle Regole e' compreso per circa il 11% negli **AMBITI DEGRADATI** (PTC art. 19) (Disciplina degli ambiti del Parco della Valle del Lambro), regolata dall'art. 48 commi 20 e 21 delle N.d.A. e per la restante parte e' compreso nella **ZONA AREE BOSCATE** (Aree non Urbanizzate), regolate dall'art. 50 delle N.d.A. nonche' nella **ZONA AMBITI BOSCATI** (PTC art. 15) (Disciplina degli ambiti del Parco della Valle del Lambro), regolata dall'art. 48 commi 14,15,16 delle N.d.A.

mapp. 33 fg.17: nel Piano delle Regole e' compreso per circa il 20% negli **AMBITI DEGRADATI** (PTC art. 19) (Disciplina degli ambiti del Parco della Valle del Lambro), regolata dall'art. 48 commi 20 e 21 delle N.d.A. e per la restante parte e' compreso nella **ZONA AREE BOSCATE** (Aree non Urbanizzate), regolate dall'art. 50 delle N.d.A. nonche' nella **ZONA AMBITI BOSCATI** (PTC art. 15) (Disciplina degli ambiti del Parco della Valle del Lambro), regolata dall'art. 48 commi 14,15,16 delle N.d.A..

mapp. 35 fg.17: nel Piano delle Regole e' compreso per circa il 86% negli **AMBITI DEGRADATI** (PTC art. 19) (Disciplina degli ambiti del Parco della Valle del Lambro), regolata dall'art. 48 commi 20 e 21 delle N.d.A. e per la restante parte e' compreso nella **ZONA AREE BOSCATE** (Aree non Urbanizzate), regolate dall'art. 50 delle N.d.A. nonche' nella **ZONA AMBITI BOSCATI** (PTC art. 15) (Disciplina degli ambiti del Parco della Valle del Lambro), regolata dall'art. 48 commi 14,15,16 delle N.d.A..

mapp. 39 fg.17: nel Piano delle Regole e' compreso per circa il 11% negli **AMBITI DEGRADATI** (PTC art. 19) (Disciplina degli ambiti del Parco della Valle del Lambro), regolata dall'art. 48 commi 20 e 21 delle N.d.A. e per la restante parte e' compreso nella **ZONA AREE BOSCATE** (Aree non Urbanizzate), regolate dall'art. 50 delle N.d.A. nonche' nella **ZONA AMBITI BOSCATI** (PTC art. 15) (Disciplina degli ambiti del Parco della Valle del Lambro), regolata dall'art. 48 commi 14,15,16 delle N.d.A.

mapp. 40 fg.17: nel Piano delle Regole e' compreso per circa il 8% negli **AMBITI DEGRADATI** (PTC art. 19) (Disciplina degli ambiti del Parco della Valle del Lambro), regolata dall'art. 48 commi 20 e 21 delle N.d.A. e per la restante parte e' compreso nella **ZONA AREE BOSCATE** (Aree non Urbanizzate), regolate dall'art. 50 delle N.d.A. nonche' nella **ZONA AMBITI BOSCATI** (PTC art. 15) (Disciplina degli ambiti del Parco della Valle del Lambro), regolata dall'art. 48 commi 14,15,16 delle N.d.A.

mapp. 41 fg.17: nel Piano delle Regole e' compreso per circa il 69% negli **AMBITI DEGRADATI** (PTC art. 19) (Disciplina degli ambiti del Parco della Valle del Lambro), regolata dall'art. 48 commi 20 e 21 delle N.d.A. e per circa il 10% nella **ZONA AREE VERDI DI SALVAGUARDIA**

AMBIENTALE (Aree non Urbanizzate), regolate dall'art. 49 delle N.d.A e per la restante parte e' compreso nella **ZONA AREE BOSCATE** (Aree non Urbanizzate), regolate dall'art. 50 delle N.d.A. nonche' nella **ZONA AMBITI BOSCATI** (PTC art. 15) (Disciplina degli ambiti del Parco della Valle del Lambro), regolata dall'art. 48 commi 14,15,16 delle N.d.A.

mapp. 43 fg.17: nel Piano delle Regole e' compreso per circa il 40% negli **AMBITI DEGRADATI** (PTC art. 19) (Disciplina degli ambiti del Parco della Valle del Lambro), regolata dall'art. 48 commi 20 e 21 delle N.d.A. e per circa il 10% nella **ZONA VERDI DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE** (Aree non Urbanizzate), regolate dall'art. 49 delle N.d.A. e per la restante parte e' compreso nella **ZONA AREE BOSCATE** (Aree non Urbanizzate), regolate dall'art. 50 delle N.d.A. nonche' nella **ZONA AMBITI BOSCATI** (PTC art. 15) (Disciplina degli ambiti del Parco della Valle del Lambro), regolata dall'art. 48 commi 14,15,16 delle N.d.A.

mapp. 153 fg.17: nel Piano delle Regole e' compreso per circa il 62% negli **AMBITI DEGRADATI** (PTC art. 19) (Disciplina degli ambiti del Parco della Valle del Lambro), regolata dall'art. 48 commi 20 e 21 delle N.d.A. e per la restante parte e' compreso nella **ZONA AREE BOSCATE** (Aree non Urbanizzate), regolate dall'art. 50 delle N.d.A.

mapp. 156 fg.17: nel Piano delle Regole e' interamente compreso nella **ZONA AREE BOSCATE** (Aree non Urbanizzate), regolate dall'art. 50 delle N.d.A. nonche' negli **AMBITI BOSCATI** (PTC art. 15) (Disciplina degli ambiti del Parco della Valle del Lambro), regolata dall'art. 48 commi 14,15,16, delle N.d.A.

Inoltre il mapp.26 fg. 17 e' compreso per circa il 55% nella CLASSE DI FATTIBILITA' 4A e per la restante parte nella CLASSE DI FATTIBILITA' 3A 3B regolata dall'art.1 delle N.T. Fattibilita' Geologica e Sismica.

mapp.28 fg. 17 e' compreso per circa il 60% nella CLASSE DI FATTIBILITA' 4A e per la restante parte nella CLASSE DI FATTIBILITA' 3A 3B regolata dall'art.1 delle N.T. di Fattibilita' Geologica e Sismica.

mapp.30 fg. 17 e' compreso per circa il 40% nella CLASSE DI FATTIBILITA' 4A e per la restante parte nella CLASSE DI FATTIBILITA' 3A 3B regolata dall'art.1 delle N.T. di Fattibilita' Geologica e Sismica.

mapp.31 fg. 17 e' compreso per circa il 3% nella CLASSE DI FATTIBILITA' 3A e per il 70% circa nella CLASSE DI FATTIBILITA' 3A 3B e per la restante parte nella CLASSE DI FATTIBILITA' 4C regolata dall'art.1 delle N.T. di Fattibilita' Geologica e Sismica.

mapp.32 fg. 17 e' compreso per circa il 5% nella CLASSE DI FATTIBILITA' 4C e per il 45% circa nella CLASSE DI FATTIBILITA' 3A 3B e per la restante parte nella CLASSE DI FATTIBILITA' 4C regolata dall'art.1 delle N.T. di Fattibilita' Geologica e Sismica.

mapp.33 fg. 17 e' compreso per circa il 45% nella CLASSE DI FATTIBILITA' 4C e per la restante parte nella CLASSE DI FATTIBILITA' 3A 3B regolata dall'art.1 delle N.T. di Fattibilita' Geologica e Sismica.

mapp.35 fg. 17 e' compreso per circa il 45% nella CLASSE DI FATTIBILITA' 3A 3B e per la restante parte nella CLASSE DI FATTIBILITA' 4A regolata dall'art.1 delle N.T. di Fattibilita' Geologica e Sismica.

mapp.39 fg. 17 e' compreso per circa il 2% nella CLASSE DI FATTIBILITA' 4B e per IL 95% circa nella CLASSE DI FATTIBILITA' 3A 3B e per la restante parte nella CLASSE DI FATTIBILITA' 4A regolata dall'art.1 delle N.T. di Fattibilita' Geologica e Sismica.

mapp.40 fg. 17 e' compreso per circa il 65% nella CLASSE DI FATTIBILITA' 4B e per la restante parte nella CLASSE DI FATTIBILITA' 3A 3B regolata dall'art.1 delle N.T. di Fattibilita' Geologica e Sismica.

mapp.41 fg. 17 e' compreso per circa il 8% nella CLASSE DI FATTIBILITA' 3A e per IL 62% nella CLASSE DI FATTIBILITA' 3A 3B e per la restante parte nella CLASSE DI FATTIBILITA' 4A regolata dall'art.1 delle N.T. di Fattibilita' Geologica e Sismica.

mapp.43 fg. 17 e' compreso per circa il 5% nella CLASSE DI FATTIBILITA' 4A e per IL 84% nella CLASSE DI FATTIBILITA' 3A 3B e per la restante parte nella CLASSE DI FATTIBILITA' 3A regolata dall'art.1 delle N.T. di Fattibilita' Geologica e Sismica.

mapp.153 fg. 17 e` compreso per circa il 3% nella CLASSE DI FATTIBILITA' 4A e per IL 95% circa nella CLASSE DI FATTIBILITA' 3A 3B e per la restante parte nella CLASSE DI FATTIBILITA' 3A regolata dall'art.1 delle N.T. di Fattibilita' Geologica e Sismica.

mapp.156 fg. 17 e` compreso per circa il 35% nella CLASSE DI FATTIBILITA' 3A e per la restante parte nella CLASSE DI FATTIBILITA' 3A 3B regolata dall'art.1 delle N.T. di Fattibilita' Geologica e Sismica.

Tali aree sono comprese, dal P.T.C della Provincia di Monza e Brianza, approvato in data 10 luglio 2013 con delibera di consiglio provinciale n. 16 del 10 luglio 2013 e successive varianti approvata con Delibera del Consiglio Provinciale n.13 del 27 aprile 2021 (BURL- Sac n. 21 del 26 maggio 2021) e la variante per l'adeguamento alla soglia regionale di riduzione del consumo di suolo ai sensi della LR 31/2014 approvata con Deliberazione di Consiglio Provinciale n. 13 del 27 aprile 2021 (BURL – Sac n. 14 del 6 aprile 2022).

I mappali sono compresi nella **Rete Verde di Ricomposizione Paesaggistica dei Parchi Regionali** (L.R. 86/83) (Tavola n.6 – progetto di tutela e valorizzazione del paesaggio) e nei Corridoi Ecologici Primari (Elementi della Rete Ecologica Provinciale art.31).

Fatta salva l'imprecisione cartografica delle tavole del piano territoriale di coordinamento provinciale approvato dalla Provincia di Monza e Brianza con delibera di consiglio provinciale n. 16 del 10 luglio 2013.

Tali aree sono compresi nel P.T.C. del **Parco Regionale Valle del Lambro**, approvato in data 28.07.2000 con deliberazione di Giunta Regionale n. 7/601

mapp. 26,28,30,31,32,33,35,39,40,156 fg.17 sono interamente compresi nel Sistema delle Aree Fluviali e Lacustri art. 10.

mapp 41 fg.17: e` compreso per circa il 69% nel **Sistema delle Aree Fluviali e Lacustri** art.10 e per la restante parte nel **Sistema degli Aggregati Urbani** art.12.

mapp 43 fg.17: e` compreso per circa il 93% nel **Sistema delle Aree Fluviali e Lacustri** art.10 e per la restante parte nel **Sistema degli Aggregati Urbani** art.12 .

mapp. 153 fg.17: e` compreso per circa il 57% nel **Sistema delle Aree Fluviali e Lacustri** art.10 e per la restante parte nel **Sistema degli Aggregati Urbani** art.12.

Fatta salva l'imprecisione cartografica delle tavole del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale della Valle del Lambro approvato con delibera di Giunta n.7/601 del 28 luglio 2000 e successiva rettifica approvata con delibera di Giunta Regionale n.7/6757 del 9 novembre 2001.

N.T. Fattibilita' Geologica e Sismica:

La classe 3 comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le **condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per li superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.**

Classe di fattibilità 3A: - Caratteri distintivi: occhi pollini: Aree a media o alta pericolosità per occorrenza di occhi pollini (H3 - H4) - Fattori limitanti: alto rischio di presenza di occhi pollini (cavità) che possono compromettere le caratteristiche geotecniche dei terreni; possibili terreni eterogenei con orizzonti sciolti-molli, limitata capacità portante dei terreni superficiali.

Relazione Geologica con Inquadramento Sismico: da redigere, secondo quanto previsto dal DM. 17-01-2018 (R1) e dalla D.G.R. IX/2616/2011 (R3) per la valutazione della pericolosità geologica del territorio e della compatibilità delle opere in progetto con i dintorni. Relazione Geotecnica: da redigere secondo quanto previsto dal D.M. 17-01-2018 (R2). Indagini geognostiche e interventi: ni funzione dell'importanza dell'opera, esecuzione di rilievi e indagini geognostiche e geofisiche in situ per la caratterizzazione stratigrafica, geotecnica e idrogeologica del sito (es. trincee esplorative, prove penetrometriche, carotaggi, indagini geofisiche, ecc.) ed eventualmente in laboratorio (identificazione dei materiali, granulometrie ???).

L'esecuzione di indagini geognostiche puntuali dovrà accertare le caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione al fine di determinare li grado di addensamento dei depositi di copertura,

individuare la profondità dell'orizzonte portante, procedere al calcolo della capacità portante e dei cedimenti indotti e al corretto dimensionamento delle opere di fondazione e degli eventuali interventi volti a migliorare le caratteristiche del substrato di appoggio delle opere di fondazione. Andrà individuata la profondità della falda e le interrelazioni tra questa e le opere in progetto in relazioni alle possibili oscillazioni della superficie piezometrica.

Necessaria la verifica della presenza di cavità (occhi pollini) mediante realizzazione di indagini geognostiche proporzionate al progetto, secondo quanto indicato nella DGR 7564/2022 Allegato B- Fase 3. Qualora sia prevista la realizzazione di scavi con fronti più alti di 1.5 m, i progetti dovranno comprendere al verifica delle condizioni di stabilità dei fronti di scavo e del sistema opera-pendio, nonché delle eventuali opere di sostegno, consolidamento e drenaggio degli scavi; dovranno inoltre essere fornite indicazioni in merito alle modalità esecutive degli scavi necessarie per raggiungere in sicurezza il piano di posa o di fondo scavo previsto. Nel caso di presenza di occhi pollini, escludere fondazioni su plinti isolati, preferendo fondazioni continue (platee) e/o su pali.

Classe di fattibilità 3B: - Caratteri distintivi: area con riporti di materiale e/o aree colmate - Fattori limitanti: terreni eterogenei e/o sciolti-molli, possibili venute/ristagni d'acqua superficiali, limitata capacità portante dei terreni superficiali, possibile interazione delle strutture interrato con vene d'acqua, difficoltà di drenaggio.

Relazione Geologica con Inquadramento Sismico: da redigere, secondo quanto previsto dal D.M. 17-01- 2018 (R1) e dalla D.G.R. IX/2616/2011 (R3) per la valutazione della pericolosità geologica del territorio e della compatibilità delle opere in progetto con idintorni. Relazione Geotecnica: da redigere secondo quanto previsto dal D.M. 17-01-2018 (R2).

Indagini geognostiche e interventi: in funzione dell'importanza dell'opera, esecuzione di rilievi e indagini geognostiche e geofisiche in situ per al caratterizzazione stratigrafica, geotecnica e idrogeologica del sito (es. trincee esplorative, prove penetrometriche, carotaggi, indagini geofisiche, ecc.) ed eventualmente in laboratorio (identificazione dei materiali, granulometrie ???). L'esecuzione di indagini geognostiche puntuali dovrà accertare le caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione al fine di determinare il grado di addensamento dei depositi di copertura, individuare la profondità dell'orizzonte portante, procedere al calcolo della capacità portante e dei cedimenti indotti e al corretto dimensionamento delle opere di fondazione e degli eventuali interventi volti a migliorare le caratteristiche del substrato di appoggio delle opere di fondazione. Andrà individuata la profondità della falda e le interrelazioni tra questa e le opere in progetto in relazioni alle possibili oscillazioni della superficie piezometrica. Qualora sia prevista la realizzazione di scavi con fronti più alti di 1.5 m, i progetti dovranno comprendere la verifica delle condizioni di stabilità dei fronti di scavo e del sistema opera- pendio, nonché delle eventuali opere di sostegno, consolidamento e drenaggio degli scavi; dovranno inoltre essere fornite indicazioni in merito alle modalità esecutive degli scavi necessarie per raggiungere in sicurezza il piano di posa o di fondo scavo previsto. Valutare la necessità di realizzare fondazioni a platea o di ricorrere a fondazioni su pali nel caso di terreni scadenti o lateralmente eterogenei.

- Prescrizioni: La realizzazione di opere disperdenti delle acque piovane dovrà essere valutata puntualmente con apposite indagini che determinino la profondità della falda e la permeabilità del sottosuolo nell'area prescelta per le opere. Considerata al presenza di terreni rimaneggiati, al campagna di indagine dovrà verificare l'eventuale presenza di materiali antropici e, nel caso, verificare la contaminazione o meno degli stessi in base ai limiti di legge indicati per la destinazione d'uso del terreno per l'intervento in progetto.

Classe di fattibilità 4A: - Caratteri distintivi: aree acclivi potenzialmente instabili - Fattori limitanti: aree con scarpate ripide potenzialmente franose, aree alla base di scarpate ripide o instabili, valichi corrispondenza di corsi d'acqua.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

La verifica delle conformità edilizie-urbanistiche è riferita alle pratiche messe a disposizione, a seguito di domanda effettuata presso il SUE, dall'Ufficio Tecnico Comunale; sono riportati in perizia i risultati delle ricerche svolte dai Tecnici del Comune di Triuggio. La documentazione è risultata parziale; per eventuali future compravendite ci si rifà alle dichiarazioni riportate dal Notaio nell'atto di provenienza o si rimanda ad ricerca approfondita da svolgere presso gli archivi storici.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Gli immobili risultano sostanzialmente conformi a quanto riportato nella documentazione catastale.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Come già illustrato, l'intera area ricade nel PIANO CAVE Vigente della Provincia di Monza e Brianza che la classifica come 'Cava di recupero Rg5'. A seguire, è soggetta a tutti i vincoli riportati dal PGT, che classifica l'area in 'Ambiti degradati', 'Aree boscate', 'Ambiti boscati', 'Aree verdi di salvaguardia ambientale', alle indicazioni determinate dal documento di 'Fattibilità geologica e sismica', per la quale viene assegnata Classe di fattibilità 3A,3B,4A e 4C, ai vincoli imposti dal PCT della Provincia di Monza e Brianza, per il quale l'area ricade nella 'Rete di ricomposizione paesaggistica dei Parchi Regionali' e infine dal PTC del Parco Regionale Valle del Lambro, per il quale l'area ricade nel 'Sistema Aree fluviali e lacustri' e in parte negli 'Aggregati urbani'.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Considerate le numerose criticità dell'area, la dimensione e l'estensione, lo stato di manutenzione e conservazione, si fa presente che non è stato possibile verificare la presenza di rifiuti, manufatti, discariche abusive, elementi pericolosi o nocivi.

Non vengono effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon, ecc.

I beni sono peritati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, 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 richiamate nella presente relazione, resta escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella vendita giudiziaria.

BENI IN TRIUGGIO VIA ALLA CAVA

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

CAPANNONE/DEPOSITO all'interno del compendio immobiliare 'ex-cava' a TRIUGGIO, con accesso carraio da Via alla Cava per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile ad uso magazzino/ricovero automezzi al piano terra, con servizi, con pertinenziale terreno dell'estensione di mq. 5484.

Identificazione catastale:



- foglio 17 particella 26 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 370 mq, rendita 592,38 Euro, indirizzo catastale: Via alla Cava, piano: PT
Coerenze: in unico corpo: mappale 34, torrente, mappale 44, mappale 174, mappale 173, strada vicinale della cava, mappale 25, salvo altri.
- foglio 17 particella 26 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 5484



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

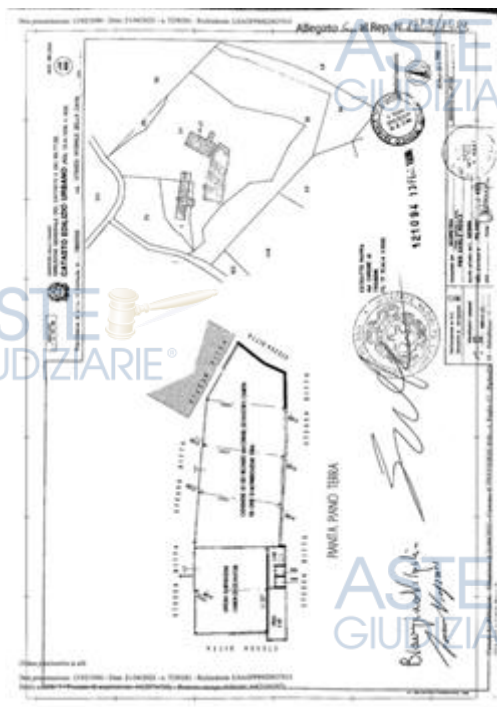
Capannone con struttura mista, muratura in cemento, lamiera e vetrate industriali, struttura in ferro e copertura in lamiera grecata. Attualmente in stato di abbandono, con evidenti segni di degrado e di pericolo per persone o cose.

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
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Effettuato sopralluogo per la verifica dello stato dei luoghi, della tipologia e dello stato di manutenzione e conservazione, si confronta l'immobile con altri nella stessa zona, dello stesso tipo, per determinare il più probabile valore di mercato.

Nel caso particolare di questo immobile costituito da un compendio con destinazione speciale, posizionato all'interno di aree vincolate e con destinazione specifica, la valutazione fa riferimento alle compravendite precedenti, oltre che alle indagini svolte in loco. **L'attribuzione dei singoli valori agli immobili e ai terreni è finalizzata unicamente alla valutazione del comparto nel suo insieme, e non può essere ricondotta a valutazioni unitarie o a valori medi di immobili liberi da vincoli o**

posizionati al di fuori di aree interne a perimetri vincolati. Il lotto è costituito da diversi Corpi, individuati al solo fine di rendere chiara la consistenza del compendio in vendita, ma in nessun caso può essere intesa come la somma di immobili/terreni indipendenti. La pertinenzialità dei terreni agli immobili e, in generale, la conformazione del sito, rendono il Lotto in vendita un **compendio valutato nella sua completezza e unicità**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

70.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€ 70.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 70.000,00

BENI IN TRIUGGIO VIA ALLA CAVA

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

DEPOSITO all'interno del compendio immobiliare 'ex-cava' a TRIUGGIO, con accesso carraio da TRIUGGIO Via alla Cava per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile ad uso magazzino di tre pian fuori terra; composto da locali per ricovero attrezzi, legnaia e portico al piano terra; un locale e portici liberi al piano primo e da portici liberi al piano secondo con pertinenziale terreno dell'estensione di mq 174.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 27 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 181 mq, rendita 205,65 Euro, indirizzo catastale: Via alla Cava, piano: PT-1-2
Coerenze: in unico corpo: mappale 34, torrente, mappale 44, mappale 174, mappale 173, strada vicinale della cava, mappale 25, salvo altri.
- foglio 17 particella 27 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 174





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

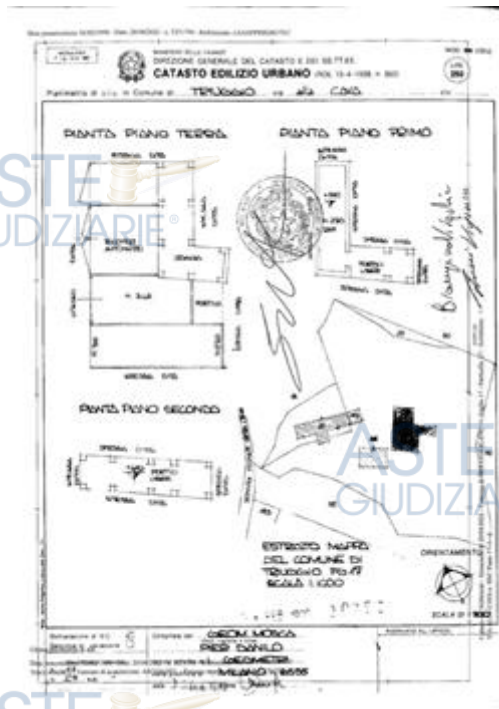


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è articolato in diversi volumi con struttura mista, mattoni di cemento, muratura, lamiera. Nel complesso in pessimo stato di manutenzione e conservazione, con copertura in lamiera quasi completamente crollata, pareti di tamponamento ammalorate o demolite. L'intera area è occupata da arbusti e vegetazione spontanea che rende per lo più inaccessibile l'immobile, oltretutto pericoloso per

ASTE
GIUDIZIARIE®
persone o cose.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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
Totale:	0,00		0,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Effettuato sopralluogo per la verifica dello stato dei luoghi, della tipologia e dello stato di manutenzione e conservazione, si confronta l'immobile con altri nella stessa zona, dello stesso tipo, per determinare il più probabile valore di mercato.

Nel caso particolare di questo immobile costituito da un compendio con destinazione speciale, posizionato all'interno di aree vincolate e con destinazione specifica, la valutazione fa riferimento alle compravendite precedenti, oltre che alle indagini svolte in loco. L'attribuzione dei singoli valori agli immobili e ai terreni è finalizzata unicamente alla valutazione del comparto nel suo insieme, e non può essere ricondotta a valutazioni unitarie o a valori medi di immobili liberi da vincoli o posizionati al di fuori di aree interne a perimetri vincolati. Il lotto è costituito da diversi Corpi, individuati al solo fine di rendere chiara la consistenza del compendio in vendita, ma in nessun caso può essere intesa come la somma di immobili/terreni indipendenti. La pertinenzialità dei terreni agli immobili e, in generale, la conformazione del sito, rendono il Lotto in vendita un compendio valutato nella sua

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



completezza e unicità.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **25.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 25.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 25.000,00**

BENI IN TRIUGGIO VIA ALLA CAVA
DEPOSITO ARTIGIANALE
DI CUI AL PUNTO C

DEPOSITO all'interno del compendio immobiliare 'ex-cava' a TRIUGGIO, con accesso carraio da a TRIUGGIO Via alla Cava per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile ad uso magazzino posto al piano terra avente una consistenza catastale di 25 mq, con pertinenziale terreno di mq 32.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 113 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 25 mq, rendita 40,03 Euro, indirizzo catastale: Via alla Cava, piano: PT-1-2
Coerenze: in unico corpo: mappale 34, torrente, mappale 44, mappale 174, mappale 173, strada vicinale della cava, mappale 25, salvo altri.
- foglio 17 particella 113 (catasto terreni), superficie 32



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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
Totale:	0,00		0,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Effettuato sopralluogo per la verifica dello stato dei luoghi, della tipologia e dello stato di manutenzione e conservazione, si confronta l'immobile con altri nella stessa zona, dello stesso tipo, per determinare il più probabile valore di mercato.

Nel caso particolare di questo immobile costituito da un compendio con destinazione speciale, posizionato all'interno di aree vincolate e con destinazione specifica, la valutazione fa riferimento alle compravendite precedenti, oltre che alle indagini svolte in loco. L'attribuzione dei singoli valori agli immobili e ai terreni è finalizzata unicamente alla valutazione del comparto nel suo insieme, e non può essere ricondotta a valutazioni unitarie o a valori medi di immobili liberi da vincoli o posizionati al di fuori di aree interne a perimetri vincolati. Il lotto è costituito da diversi Corpi, individuati al solo fine di rendere chiara la consistenza del compendio in vendita, ma in nessun caso può essere intesa come la somma di immobili/terreni indipendenti. La pertinenzialità dei terreni agli immobili e, in generale, la conformazione del sito, rendono il Lotto in vendita un compendio valutato nella sua completezza e unicità.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

5.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€ 5.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 5.000,00

BENI IN TRIUGGIO VIA ALLA CAVA

DI CUI AL PUNTO D

AREA/terreno costituente il compendio immobiliare 'ex-cava' a TRIUGGIO, con accesso carraio da TRIUGGIO Via alla Cava per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 153 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD cl. U, superficie 420, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,13 €, indirizzo catastale: Via alla Cava
- foglio 17 particella 35 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD cl. U, superficie 3790, reddito agrario 0,39 €, reddito dominicale 1,17 €
- foglio 17 particella 39 (catasto terreni), qualita/classe PRATO cl. 3, superficie 1440, reddito agrario 5,58 €, reddito dominicale 4,83 €
- foglio 17 particella 40 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO cl. 2, superficie 1530, reddito agrario 0,47 €, reddito dominicale 3,16 €
- foglio 17 particella 28 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD cl. U, superficie 150, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,05 €
- foglio 17 particella 30 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD cl. U, superficie 2480, reddito agrario 0,26 €, reddito dominicale 0,77 €
- foglio 17 particella 31 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl. 2, superficie 3380, reddito agrario 15,71 €, reddito dominicale 16,58 €
- foglio 17 particella 32 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl. 3, superficie 2390, reddito agrario 8,64 €, reddito dominicale 9,26 €
- foglio 17 particella 33 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO cl. 2, superficie 1500, reddito agrario 0,46 €, reddito dominicale 3,10 €
- foglio 17 particella 156 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO cl. 2, superficie 420, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,87 €
- foglio 17 particella 156 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO cl. 2, superficie 420, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,87 €
- foglio 17 particella 43 (catasto terreni), qualita/classe PRATO cl. 3, superficie 1830, reddito agrario 7,09 €, reddito dominicale 6,14 €
- foglio 17 particella 41 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD cl. U, superficie 2600, reddito agrario 0,27 €, reddito dominicale 0,81 €



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Totale:	0,00		0,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso particolare di questo immobile costituito da un compendio con destinazione speciale, posizionato all'interno di aree vincolate e con destinazione specifica, la valutazione fa riferimento alle compravendite precedenti, oltre che alle indagini svolte in loco. L'attribuzione dei singoli valori agli immobili e ai terreni è finalizzata unicamente alla valutazione del comparto nel suo insieme, e non può essere ricondotta a valutazioni unitarie o a valori medi di immobili liberi da vincoli o posizionati al di fuori di aree interne a perimetri vincolati. Il lotto è costituito da diversi Corpi, individuati al solo fine di rendere chiara la consistenza del compendio in vendita, ma in nessun caso può essere intesa come la somma di immobili/terreni indipendenti. La pertinenzialità dei terreni agli immobili e, in generale, la conformazione del sito, rendono il Lotto in vendita un compendio valutato nella sua completezza e unicità.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

20.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€ 20.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 20.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Effettuato sopralluogo per la verifica dello stato dei luoghi, della tipologia e dello stato di

manutenzione e conservazione, si confronta l'immobile con altri nella stessa zona, dello stesso tipo, per determinare il più probabile valore di mercato.

Nel caso particolare di questo immobile costituito da un compendio con destinazione speciale, posizionato all'interno di aree vincolate e con destinazione specifica, la valutazione fa riferimento alle compravendite precedenti, oltre che alle indagini svolte in loco. L'attribuzione dei singoli valori agli immobili e ai terreni è finalizzata unicamente alla valutazione del comparto nel suo insieme, e non può essere ricondotta a valutazioni unitarie o a valori medi di immobili liberi da vincoli o posizionati al di fuori di aree interne a perimetri vincolati. Il lotto è costituito da diversi Corpi, individuati al solo fine di rendere chiara la consistenza del compendio in vendita, ma in nessun caso può essere intesa come la somma di immobili/terreni indipendenti. La pertinenzialità dei terreni agli immobili e, in generale, la conformazione del sito, rendono il Lotto in vendita un compendio valutato nella sua completezza e unicità.

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

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	deposito artigianale	0,00	0,00	70.000,00	70.000,00
B	deposito artigianale	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00
C	deposito artigianale	0,00	0,00	5.000,00	5.000,00
D		0,00	0,00	20.000,00	20.000,00
				120.000,00 €	120.000,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 120.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€ 0,00**



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:

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: € 120.000,00

data 24/05/2025



il tecnico incaricato
Donata Paladini

