



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

739/2021



PROCEDURA PROMOSSA DA:
GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A.

DEBITORE:



GIUDICE:

DOTT.SSA GIULIA CALIARI

CUSTODE:

DOTT. ANDREA MOSCARDINI



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/08/2025

creata con Tribù Office 6

/). **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

Lorella Matassini

CF:MTSLL60H67D969Z

con studio in SESTO SAN GIOVANNI (MI) VIA SAINT DENIS 177

telefono: 022409987

email: lorellamatassini_architetto@virgilio.it

PEC: matassini.l0375@oamilano.it



tecnico incaricato: Lorella Matassini
Pagina 1 di 66



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 739/2021

LOTT02ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

111 terreno agricolo a BERNAREGGIO Via Papa Giovanni XXIII, della superficie commerciale di **51.966,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà terreni situati in via Papa Giovanni XXIII

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 9 (catasto terreni), partita 2644, porzione -, qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 3970, reddito agrario 1,23 €, reddito dominicale 8,20 €, indirizzo catastale: BERNAREGGIO
Coerenze: mapp.185 , via Papa Giovanni XXIII, mapp. 6, mapp. 11
- foglio 12 particella 185 (catasto terreni), porzione-, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 2930, reddito agrario 18,16 €, reddito dominicale 18,92 €, indirizzo catastale: BERNAREGGIO
Coerenze: mapp. 31 , mapp. 186 , mapp. 9 , mapp. 11
- foglio 12 particella 11 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 45066, reddito agrario 279,30 €, reddito dominicale 290,93 €
Coerenze:mapp.li 176,42,36,34,32, 185,9,4,21,5,8,3, 1, 16

Il terreno presenta una forma regolare, una tessitura prevalente bosco ceduo e seminativo

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	51.966,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 190.000,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 190.000,00
Data di conclusione della relazione:	19/08/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

tecnico incaricato: Lorella Matassini
Pagina 23 di 66

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



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. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 14/07/2021 a Milano 2 ai nn. 104232/18720, a favore di
contro , derivante da decreto ingiuntivo
del 21/05/2021 n.rep.8695 emesso dal Tribunale di Milano.
Importo ipoteca: 3.100.000,00.
Importo capitale: 2.500.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 05/11/2021 a Milano 2 ai nn. 157068/106831, a favore di
contro , derivante da
verbale di pignoramento immobili del 16/10/2021 n.rep.1938 emesso dall'Ufficiale Giudiziario del
Tribunale di Monza

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di Atto di fusione di società per incorporazione (dal 12/12/2008), con atto stipulato il 12/12/2008 a firma di Notaio Casali Paola ai nn. rep.10596/3879 di repertorio, trascritto il 19/12/2008 a Milano 2 ai nn. 198495/130264.
Da potere di ROBBIATI PREFABBRICATI SRL con sede in Bernareggio



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 12/12/2008), con atto stipulato il 20/07/1972 a firma di Notaio Gilardi di Monza ai nn. rep.7260 di repertorio, registrato il 27/07/1972 a UR Monza ai nn. vol 233 n. 4522

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BERNAREGGIO VIA PAPA GIOVANNI XXIII

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a BERNAREGGIO Via Papa Giovanni XXIII, della superficie commerciale di 51.966,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà terreni situati in via Papa Giovanni XXIII

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 9 (catasto terreni), partita 2644, porzione -, qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 3970, reddito agrario 1,23 €, reddito dominicale 8,20 €, indirizzo catastale: BERNAREGGIO
Coerenze: mapp.185 , via Papa Giovanni XXIII, mapp. 6, mapp. 11
- foglio 12 particella 185 (catasto terreni), porzione-, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 2930, reddito agrario 18,16 €, reddito dominicale 18,92 €, indirizzo catastale: BERNAREGGIO
Coerenze: mapp. 31 , mapp. 186 , mapp. 9 , mapp. 11
- foglio 12 particella 11 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 45066, reddito

agrario 279,30 €, reddito dominicale 290,93 €
Coerenze:mapp.li 176,42,36,34,32, 185,9,4,21,5,8,3, 1, 16

Il terreno presenta una forma regolare, una tessitura prevalente bosco ceduo e seminativo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Inquadramento urbanistico e vincoli

Secondo il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT 2023) del Comune di Bernareggio, i terreni ricadono in zona "area agricola di interazione per il potenziamento dei caratteri naturalistici e paesaggistici" (art. 56 Piano delle Regole), con uso esclusivamente agricolo ed esclusa edificabilità. L'intera area risulta inoltre già assoggettata a vincolo preordinato all'esproprio ai sensi dell'art. 9 del DPR 327/2001, in quanto interessata dalla futura realizzazione della Tratta D della Pedemontana Lombarda con una diramazione ,la cosiddetta 'Tratta D breve', che è stata concepita come collegamento diretto tra la A36 (Pedemontana) e la A4 Milano-Venezia, con innesto in zona Agrate/Caponago. Il tracciato attraversa il territorio comunale di Bernareggio, coinvolgendo in particolare i mappali 9, 185 e 11 del foglio 12.

La scelta di questa diramazione deriva dalla necessità di garantire l'innesto diretto con la A4, evitando che il traffico di lunga percorrenza si riversi sulla viabilità ordinaria locale, e rappresenta la soluzione più breve e meno onerosa rispetto all'alternativa denominata 'Tratta D lunga'.

Secondo il cronoprogramma ufficiale approvato da Regione Lombardia e dalla concessionaria Autostrada Pedemontana Lombarda, anche questa diramazione è compresa nell'obiettivo di completamento dell'intera infrastruttura entro il 2031. Si evidenzia tuttavia che ad oggi i lavori della Tratta D non risultano ancora avviati, e che sono in corso osservazioni e opposizioni da parte di enti locali e cittadini che potrebbero determinare slittamenti temporali. Pertanto, la data del 2031 rappresenta un obiettivo programmatico, ma non una certezza esecutiva.

Tempistiche del progetto - Tratta D Variante ("Breve")

Cronoprogramma previsto

- L'iter della Tratta D variante ("breve") ha ricevuto l'approvazione progettuale nella seconda metà del 2023, con la Conferenza dei Servizi tenutasi in ottobre 2023 e successiva trasmissione al MIT per l'approvazione del CIPESS
- L'avvio dei lavori è previsto indicativamente per il 2025, secondo i piani elaborati da Regione, concessionaria e stakeholder
- L'obiettivo dichiarato per l'apertura al traffico della Tratta D variante è entro la fine del 2031

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
Superficie (m q) terreno al Fg 12 part. 9	3.970,00	x	100%	=	3.970,00
Superficie (m q) terreno al Fg 12 part. 185	2.930,00	x	100%	=	2.930,00
Superficie (m q) terreno al Fg 12 part. 11	45.066,00	x	100%	=	45.066,00
Totale:	51.966,00				51.966,00



Tratta D breve Pedemontana



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Interferenza con il tracciato

- Il mappale 11 è direttamente attraversato dal tracciato: destinato a sede viaria; si prevede una svalutazione tra il 40% e il 70%
- Il mappale 9 è adiacente: interferenza indiretta (fascia di rispetto); svalutazione stimata tra il 20% e il 30%
- Il mappale 185 è limitrofo: effetti marginali; svalutazione tra il 15% e il 25%

Stima dei valori agricoli e indennizzo espropriativo

Il valore agricolo medio di mercato, in assenza di interferenze infrastrutturali, si attesta tra 5 €/mq e 7 €/mq per le aree in oggetto. Le porzioni direttamente attraversate dalla sede stradale (mappale 11) vedono un abbattimento fino a 2,50-3,50 €/mq, mentre le aree adiacenti o limitrofe conservano valori ridotti attorno a 3,00-4,00 €/mq. Si evidenzia che l'indennizzo espropriativo potrà risultare inferiore, essendo calcolato secondo criteri legati a redditività agraria e parametri

normativi, e non coincidente con il valore di mercato.

Ridotta fruibilità delle superfici residue

Si precisa che la presente stima si riferisce al valore agricolo di mercato attualizzato e non costituisce quantificazione dell'indennizzo espropriativo, il quale sarà determinabile solo in seguito all'approvazione del piano particellare di esproprio e all'emissione del relativo decreto, secondo i criteri normativi previsti dal D.P.R. 327/2001.

Le porzioni non direttamente espropriate risultano tuttavia compromesse nella loro fruibilità, per effetto della presenza della futura arteria stradale, sia dal punto di vista acustico, visivo e ambientale, sia per l'interruzione della continuità colturale e l'accessibilità ai fondi. Dette superfici, pur non oggetto di esproprio, subiscono una limitazione d'uso che incide significativamente sul valore di mercato.

Conclusioni

Il valore complessivo dell'area, originariamente stimabile tra €259.830 e €363.762, risulta attualmente ridotto a una fascia compresa tra €155.898 e €207.864, con valore medio plausibile attorno a €180.000-€190.000.

Tabella di calcolo

La seguente tabella riporta i valori stimati dei mappali 9, 185 e 11 del foglio 12 del Comune di Bernareggio. Tale approccio considera che il mappale 11, pur essendo attraversato direttamente dal tracciato della Pedemontana, non sarà espropriato integralmente: le superfici residue mantengono un valore agricolo intermedio, non coincidente con i valori minimi.

Mappale	Superficie (mq)	Valore ante (€/mq)	Totale ante (€)	Valore post ponderato (€/mq)	Totale post (€)
11 (attraversato)	45.066	5 - 7	225.330 - 315.462	2,5 - 3,5	112.665 - 157.731
9 (adiacente)	3.970	5 - 7	19.850 - 27.790	3 - 4	11.910 - 15.880
185 (limitrofo)	2.930	5 - 7	14.650 - 20.510	3 - 4	8.790 - 11.720

Totali stimati:

-Ante interferenza: € 259.830 - € 363.762

- Post interferenza ponderato: € 155.898 - € 207.864

Il calcolo tiene conto della residua fruibilità agricola delle superfici non direttamente espropriate.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

190.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

€. 190.000,00

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

€. 190.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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	51.966,00	0,00	190.000,00	190.000,00
				190.000,00 €	190.000,00 €

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:

€. 190.000,00

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

tecnico incaricato: Lorella Matassini

Pagina 29 di 66



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 190.000,00

