

## Tribunale di Milano

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

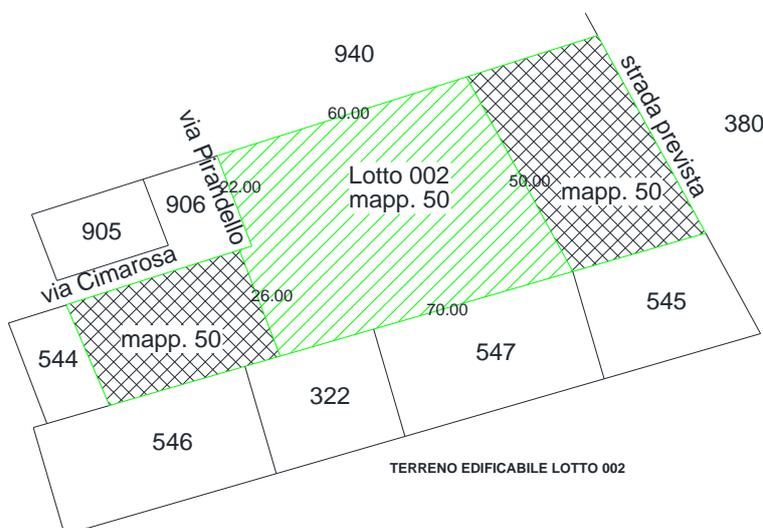
**INTESA SAN PAOLO SPA**  
con **Avv. Giovanni RECALCATI**  
**P.zza Pattari 1/3 – MILANO**  
**Tel. 02.583.148.74 – Fax 02.583.154.24**

contro:

N° Gen. Rep. **2889/2011**  
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:  
06.05.2015 ore 11.00

Giudice delle  
esecuzioni:

**Dott. DE SAPIA Cesare**



## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

### Lotto 002 TERRENO Edificabile mq. 3.235,68 – DAIRAGO

**Tecnico Incaricato: arch. giovanni conte**

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n.

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 9022

C.F. CNT GNN 45D06 L157K – P.IVA N. 0317 837 0965

con studio in Cernusco Sul Naviglio (MI) – Via Flavio Gioia n.3

Telefono e fax 02/921,197.08 - Cellulare: 346/183.27.20

e-mail: archiconte@libero.it



## INDICE ARGOMENTI TRATTATI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI
2. DESCRIZIONE SOMMARIA
3. STATO DI POSSESSO
4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI
7. PRATICHE EDILIZIE
8. CERTIFICAZIONI
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

## RIEPILOGO DEI BENI

**DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE:** Censito al NCEU del Comune di MILANO:

<i>Unità Immobiliare</i>	<i>Foglio</i>	<i>Mapp.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Gat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Consis.</i>	<i>Rendita</i>
<b>TERRENO (parte)</b>	<b>2</b>	<b>50</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>Sem. 2</b>	<b>3.235,68 mq</b>	<b>Euro 30,78</b>

- Proprietà Esclusiva o Quota Indivisa: **ESCLUSIVA**
- Immobile Libero o Occupato: **LIBERO / OCCUPATO.**  
 Valore Immobile Libero e Occupato: **LIBERO euro 280.000,00**  
**OCCUPATO euro 238.000,00**
- Impedimento alla Vendita: **NESSUNO**



**Beni immobili siti in DAIRAGO (MI)**  
**Lotto 002 TERRENO Edificabile mq. 3.235,68 – DAIRAGO**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **TERRENO EDIFICABILE** sito nel Comune di DAIRAGO (MI)  
L'unità edificabile in Piano Attuativo parte del mappale **50** foglio **2** per una superficie pari a mq. **3235,68** con una capacità edificatoria pari a mq. **805,00**

*Identificato in Catasto come segue:*

**Firenze**

cod. Fisc.: ora proprietario 100/100 V.re sentenza di Divisione. Tribunale Ordinario di Milano 4° Sezione Civile Giudice Dott.ssa Anna BELLESI. Sentenza del 30.05.2014 iscritta al N.G.R. 17002515/2005.

**descrizione:**

**Fg. 2; Mapp. 50; Qualità Classe 2; Sup. 5.960,00;** Frazionamento del 30.11.1974 n. 9080 in atti dal 26.11.1980

**Coerenze TERRENO EDIFICABILE, da nord in senso orario:**

mappale 940; parte mappale 50, mappali 545, 547, 322; Via PIRANDELLO.

---

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

IL TERRENO sorge in una zona DI ESPANSIONE verso Nord nel Comune di DAIRAGO (MI)

**Caratteristiche zona:**

il quartiere si è sviluppato come periferia residenziale della città con spazi a verde.

**Caratteristiche zone limitrofe:**

urbanizzate da un insieme di case piccole e medie dimensioni, vecchie e recenti.

**Servizi offerti dalla zona:**

nessuna disponibilità di negozi al dettaglio;  
la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici nelle vicinanze:**

Stazione Ferroviaria a Legnano  
Servizio Autobus da e per Legnano e Comuni limitrofi.



### 3. STATO DI POSSESSO

Attualmente il TERRENO IN OGGETTO risulta essere NON UTILIZZATO di conseguenza è da considerarsi **LIBERO**.

SI PRECISA, inoltre, che il Terreno non **risulta LOCATO** con contratto assoggettato alla Legge n. 431 del 9 dicembre 1988, pertanto nessuno può vantare DIRITTI DI PRELAZIONE.

### 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 e spese della procedura

##### 4.2.1. Iscrizioni:

**Domanda giudiziale:** derivante da tutti gli immobili in oggetto  
contro:

a favore:

iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data **26.01.2006** ai nn. **10463 / 5357**

**ipoteca giudiziale:** derivante da decreto ingiuntivo  
contro:

per la quota di 1/9 del diritto di proprietà

a favore:

**INTESA SANPAOLO S.p.A.** con sede a Torino

cod. Fisc.: 00799960158

iscritta a Milano, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 18.07.2007 ai nn. 114142 / 31321

per la complessiva somma di Euro 176.000



#### 4.2.1. pignoramenti:

**Pignoramento:** derivante da atto di precetto

Contro:

a favore:

**INTESA SANPAOLO S.p.A.** con sede a Torino  
cod. Fisc.: 00799960158  
trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data  
**19.09.2011** ai nn. **107954 / 65971**  
per la quota di 1/3 del diritto di proprietà

**4.2.3. Altre trascrizioni:** nessuna;

**4.2.4. Altre limitazioni d'uso:** nessuna;

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

##### 4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

ai sensi della vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia,  
vedere in allegato stralcio di PRG con scheda d'ambito **n. 1** e scheda  
**APC 04**

**4.3.1. Conformità catastale:** REGOLARE

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- non risultano altre limitazioni

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

**Fiorenzo** a proprietario 100/100 V.re sentenza di Divisione.  
Tribunale Ordinario di Milano 4° Sezione Civile Giudice Dott.ssa  
Anna BELLESI. Sentenza del 30.05.2014 iscritta al N.G.R.  
17002515/2005.

##### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 Gli immobili in oggetto risultano di proprietà del Signor

F

- In forza della successione in morte del padre Signor



28 giugno 1998. La cui dichiarazione di successione è stata trascritta presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Milano 2 in data 29 marzo 1999 ai nn. 27553 / 19478.

- In forza di donazione da parte della madre Signora 14 e di cui all'atto a rogito del Notaio Franco Gavosto di Magenta in data 26 novembre 2003 rep. n. 55899, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 11 dicembre 2003 ai nn. 178573 /

104883.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Comunicazione Edilizia

ai sensi della vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia, risultano le limitazioni di PRG

## 8. CERTIFICAZIONI:

### 8.1 Certificazione Energetica

**NON PRESENTE**

### 8.2 Documentazione

amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37. **NON PRESENTE.**

## Descrizione Terreno Edificabile di cui al punto A

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **TERRENO EDIFICABILE** sito nel Comune di DAIRAGO (MI)

L'unità edificabile in Piano Attuativo parte del mappale **50** foglio **2** per una superficie pari a mq. **3.235,68** con una capacità edificatoria pari a mq. **805,00**

### **descrizione: (PARTE)**

Fg. **2**; Mapp. **50**; Qualità Classe **SEMINATIVO 2**; Sup. **5.960,00**; Frazionamento del 30.11.1974 n. 9080 in atti dal 26.11.1980

### **Coerenze TERRENO EDIFICABILE, da nord in senso orario:**

mappale **940**; parte mappale **50**, mappali **545, 547, 322**; Via PIRANDELLO.



Terreno edificabile in Piano Attuativo mappale 50 foglio 2 mq. 5.960,00  
 Il Lotto è stato diviso in:  
 LOTTO 002 di mq. 3.235,68 con capacità edificatoria mq. 805,00 residenziali  
 LOTTO 003 di mq. 1.729,81 con capacità edificatoria mq. 187,00 residenziali  
 LOTTO 004 di mq. 994,51 con capacità edificatoria mq. 199,00 residenziali



Il Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Lotto 002 TERRENO Edif.</b>					
	<b>3.235,68</b>	1,00			
<b>Totale</b>	<b>3.235,68</b>	<b>1,00</b>	<b>3.235,68</b>		
<b>Accessori e Pertinenze</b>					
<b>Totale</b>			<b>3.235,68</b>		
<b>Totale Generale</b>			<b>3.235,68</b>		

**9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**9.1 Criterio di stima:**

Considerate le CARATTERISTICHE DEL BENE oggetto di valutazione, con ampia disponibilità di informazioni, sufficienti ed attendibili nel MERCATO LOCALE, quali si evincono dall'indagine eseguita nella zona, emerge che il parametro realistico di elezione per la stima del bene è il METODO DEI DATI DI MERCATO. Pertanto è stato adottato, come CRITERIO DI VALUTAZIONE, senza trascurare elementi di aggiustaggio

**9.2. Fonti di informazioni:**

- Catasto di MILANO.
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO
- Ufficio Tecnico del comune di DAIRAGO



- Agenzie immobiliari del mercato di DAIRAGO
- Parametri medi di zona (€/mq.) 102.000,00

### 9.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreno Edificabile	3.235,68	€ 330.000,00	€ 330.000,00
			€ 330.000,00	€ 330.000,00

### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 59.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale: (aggiornamento scheda catastale) **Nessuna**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente: **Nessuno**

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

#### **Giudizio di comoda divisibilità:** descrizione

L'unità immobiliare, dal punto di vista strutturale ed economico, non risulta essere comodamente divisibile.

### 9.5. Prezzo base d'asta del lotto 002

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 280.000,00**

Il perito  
arch. Giovanni Conte



Allegati inerenti al quesito:

- Titolo di Provenienza.
- a) Elenco Trascrizioni (anche su foglio separato).
- b) Identificazione del Bene (anche su foglio separato).
- c) Scheda Catastale.
- d) Visura Storica.
- e) Stralcio di PGT
- f) Ispezione Ipotecaria
- g) Certificazione Notarile
- h) Nota di Trascrizione
- i) Attestazione invio Relazione

