



## **TRIBUNALE DI MILANO**

### **PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**

**303/2020**

GIUDICE: DOTT.SSA SILVIA VAGHI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV.GIOVANNI PIAZZA

**PRIVACY**

### **RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO 2:**

COMUNE DI CORMANO : TERRENO

ESPERTO INCARICATO:

Arch. Francesca Bavestrelli

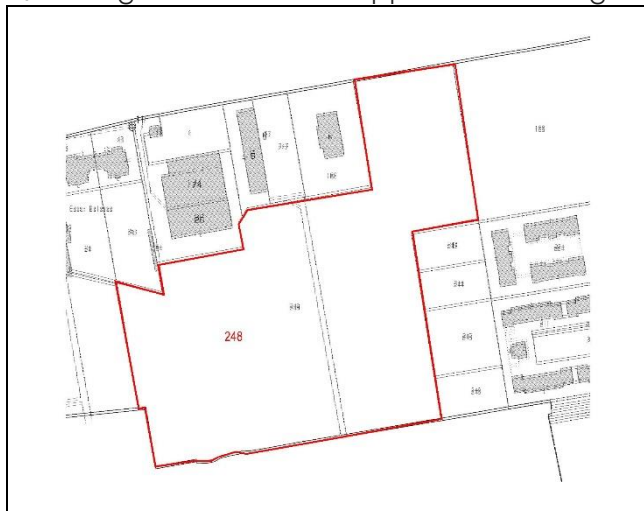
Via Castel Morrone 4- 20129 Milano

f.bavestrelli@gmail.com-bavestrelli.6129@oamilano.it

## PREMESSA

Il lotto 2 è composto da un terreno di qualità seminativo irriguo individuato catastalmente al foglio 9 mappale 248.

Qui di seguito estratto di mappa catastale foglio 9 con evidenziato il terreno



foglio 9 con evidenziato il terreno



Vista google con evidenziato il terreno

## INDICE SINTETICO

### Terreno sito in Cormano

Qualità seminativo irriguo

Dati Catastali: foglio 9 mappale 248

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 217.341,00

da occupato: €

*Oggetto della presente stima valutativa sono i beni immobili come individuati nella documentazione ipotecaria e catastale depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art.567 cod.proc.civ. quale presupposto fondamentale dell'intera procedura esecutiva.*

## LOTTO 2

Sito in CORMANO

## TERRENO

### Descrizione dei beni

Terreno compreso tra il complesso immobiliare Lotto 1 e la Pista ciclabile Via Mahatma Gandhi

## 1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELBENE

### Corpo A: terreno (all.1)

**Dati identificativi:** foglio 9, particella 248

- **Dati di classamento:** qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie mq.29.312, deduzione P4A, reddito dominicale €254,32, reddito agrario €280,06;
- **Comune:** Cormano (MI)

- **Intestati:**
- **xxx**
- proprietà per la quota di 1/1
- **Dati derivanti da:**
- FRAZIONAMENTO del 21/11/2013 protocollo n. MI0610598 in atti dal 21/11/2013 presentato il 20/11/2013 (n. 610598.1/2013)
- Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 9 particella 187
- Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 9 particella 243 - foglio 9 particella 244 - foglio 9 particella 245 - foglio 9 particella 246 - foglio 9 particella 247

### Coerenze in linea di contornoda nord in senso orario

ragioni di terzi ai mappali 253, 254, mappali 26, 5,247,160, del foglio 9 Comune di cormano strada Comunale della Balossa, ragioni di terzi ai mappali 188, 243,244,245,246 del foglio 9 del Comune di Cormano, ragioni di terzi ad altro foglio.

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Cormano

Fascia/zona: periferica

Destinazione: Prevalentemente Agricola

Servizi offerti dalla zona: cento commerciale- Coop – parco Nord

Principali collegamenti pubblici: autobus di linea 165-705



### Descrizione del terreno

Terreno pianeggiante coltivato a prato

## 3. STATO OCCUPATIVO

### 3.1 Detenzione del bene

Libero

## 4. PROVENIENZA

Dalla certificazione ipotecaria agli atti implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano \_ per immobile alla data del 19.01.2021 si evince:

#### 4.1 Attuali proprietari

**xxx**

proprietà per la quota di 1/1  
(dal 19.04.2017 ad oggi)

in forza di **atto di scissione di società** del 19.04.2017 rep. 1607/10786 a firma Notaio Antonio Privitera, trascritto a Milano 2 xxx

#### 4.2 Precedenti proprietari

**xxx**

proprietà per la quota di 1/1  
(dal 12.12.2005 al 19.04.2017)

in forza di **atto di compravendita** del 12.-12.2005 rep. 93/67 a firma Notaio Antonio Privitera, trascritto a Milano 2 il xxx

**xxx**

proprietà per la quota di 1/1  
(dal 04.12.2003 al 12.12.2005)

in forza di **atto di donazione** del 04.12.2003 rep. 131626 a firma Notaio Nicola Caputo, trascritto a Milano 2 xxx Formalità rettificata in data 04.12.2003 rep.131626 a firma Notaio Nicola Caputo, trascritta a Milano 2 xxx poiché era stato omissso il terreno posto in Comune di Novate Milanese distinto in catasto terreni al foglio 9 mappale 38 seminativo.

**xxx**

proprietà per la quota di 1/1 nuda proprietà  
(dal 26.01.1989 al 04.12.2003)

in forza di **denuncia di successione** xxx registrata a Foggia il 12.12.1990 al n.86 vol.180 e successiva integrazione registrata a Foggia il 04.04.2002 al n.23 vol.70 xxx con riunione dell'usufrutto in morte di xxx deceduto in data 22.05.1991.

**Non risulta trascritta l'Accettazione tacita di eredità**

**xxx**

proprietà per la quota di 1/1 nuda proprietà  
(dal 24.12.1984 al 26.01.1989)

in forza di **atto di donazione** del 24.12.1984 rep.8613/36770 Notaio Lorenzo Stucchi, trascritto a Milano 2 il xxx

Con questo atto xxx la nuda proprietà riservando per sé l'usufrutto.

## 5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione ipotecaria agli atti implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano \_ per immobile alla data del 19.01.2021 si evince:

### 5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni- nessuna**
- **Misure Penali-nessuna**
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite- nessuna**
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

### 5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Iscrizioni:**

**ipoteca volontaria**, derivante da concessione a garanzia apertura di credito, stipulata il 12.12.2005 rep.94/68 a firma Notaio Antonio Privitera, iscritta a Milano 2 xxx

- **annotazione del 17.06.2010 ai nn. 76044/13277** – cancellazione

**ipoteca volontaria**, derivante da concessione a garanzia mutuo, stipulata il 25.03.2010 rep.6507/4247 a firma Notaio Antonio Privitera, iscritta a Milano 2 xxx (Capitale €3.000.000,00- totale€4.500.000,00- durata 10 anni)- gravante l'intera proprietà degli immobili siti in Cormano, Via balossa distinti al NCEU foglio 9 mappale 5 sub.ni 2-3-4-5; foglio 9 mappale 26 sub.2; foglio 9 mappale 26 sub.3 graffato al mapp.174 sub.1 e foglio 9 mapp.174 sub.ni 2 e 3.

Annotamenti a margine:

Frazionamento in quota, atto del 01.06.2016 rep.14911/9921 Notaio Antonio Privitera, iscritto a milano 2 il 23.06.2016 ai nn. 71996/13490

Annotamento 12.06.2014 nn.52659/7318 – restrizione di beni – beni omissis

Comunicazione n.13521 del 25.07.2017 eseguita in data 04.08.2017 – beni omissis

Comunicazione n.15171 del 18.08.2017 eseguita in data 23.08.2017 – beni omissis

Annotamento 01.09.2014 n.10904 – modifica ed integrazioni condizioni di mutuo

Annotamento 07.06.2016 n. 11967 – modifica ed integrazioni condizioni di mutuo

**ipoteca volontaria rettifica** derivante da concessione a garanzia mutuo, stipulata il 25.03.2010 rep.6507/4247 a firma Notaio Antonio Privitera, iscritta a Milano 2 xxx (Capitale €3.000.000,00- totale€4.500.000,00- durata 10 anni)- gravante l'intera proprietà degli immobili siti in Cormano, Via Balossa distinti al NCEU foglio 9 mappale 5 sub.ni 2-3-4-5; foglio 9 mappale 26 sub.2; foglio 9 mappale 26 sub.3 graffato al mapp.174 sub.1 e foglio 9 mapp.174 sub.ni 2 e 3; i terreni in Cormano distinti al NCT foglio 9 mappali 4-27-173 e 187; foglio 7 mappali 8-31-32-47, nonché i terreni in Novate Milanese distinti al NCT foglio 2 mappali 85-124. Formalità in rettifica all'ipoteca iscritta a Milano 2 il 29.03.2010 ai nn. 39207/8378: si rettificano i beni di cui al quadro B in quanto non erano stati iscritti gli appezzamenti distinti al catasto terreni.

Annotamenti a margine:

Annotamento 04.01.2012 n.140 – modifica ed integrazioni condizioni di mutuo

Annotamento 12.06.2014 nn. 52660/7319 – restrizione dei beni- beni omissis

**ipoteca volontaria**, stipulata il 26.05.2016 rep.14882/9898 a firma Notaio Antonio Privitera, iscritta a Milano 2 xxx (Capitale €350.711,05- totale€620.000,00- durata 3 anni)- gravante l'intera proprietà del terreno in Novate Milanese distinto al NCT foglio 9 mappale 38.

**Pignoramento** stipulato da Ufficiale Giudiziario di Milano il 31.01.2020 rep.3010, trascritto a Milano2 xxx per la quota di 1/1 di proprietà.

**Pignoramento** stipulato da Ufficiale Giudiziario di Milano il 31.01.2020 rep.3010, trascritto a Milano2 il xxx per la quota di 1/1 di proprietà.

**Pignoramento rettificato** stipulato da Ufficiale Giudiziario di Milano il 31.01.2020 rep.3010, trascritto a Milano 2 il xxx per la quota di 1/1 di proprietà.

- **Altre trascrizioni-nessuna**

## 7. VERIFICA URBANISTICA

### 7.1 Situazione urbanistica.

La scrivente ha richiesto Certificato di destinazione urbanistica al Comune di Cormano prot.gen.2211.

Il certificato di .destinazione urbanistica, a cui si rimanda, allegato alla presente relazione di Stima certifica che gli immobili contraddistinti ai mappali 4-5-26-27-173-174-247-248 del foglio 9 hanno la

seguinte destinazione:

Parco Agricolo ricadente all'interno della perimetrazione del Parco Nord Milano (si allega NTA del PTC Parco Nord) – per le prescrizioni urbanistiche

## 6. SUPERFICIE

### 8.4 Calcolo della superficie dei terreni

Corpo 1	Superficie (m <sup>2</sup> )
seminat Irriguo	29.312

## 9. STIMA

### 9.1 Criterio di stima dei terreni

Considerata la consistenza dei terreni, la loro localizzazione (aree sottoposte alla normativa dei parchi regionali comprese nel perimetro del **Parco Agricolo ricadente all'interno della perimetrazione del Parco Nord Milano**

si propone una valutazione dei terreni in base alle tabelle dei valori agricoli allegata ed estratte da:

- Tabella valori terreni agricoli Commissione espropri Città Metropolitana di Milano – anno 2019 in cui il prezzo medio al mq per seminativo irriguo risulta:€/mq 8,11
- Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli 2020 Provincia di Milano EXEO- di cui si calcola il valore medio pari a €/ha 75.000

Per il calcolo di valore di mercato si considera il prezzo medio rilevato dai due listini allegati (allegati 11-12).

### 9.2 Valutazione LOTTO 2

terreno	VAM € tot	Exeo € totale medio	Media tra i prezzi rilevati €
seminat Irriguo	€237.720,32	€219.840,00	€228.780,16

*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.

### 9.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

**VALORE DEL LOTTO**

<b>VALORE DI MERCATO:</b>	<b>€228.780,00</b>
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€11.439,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente- indicative	€00
<b>Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni libero (arrotondato)</b>	<b>€217.341,00</b>
<b>Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni Occupato (arrotondato)</b>	
<i>Non ricorre il caso</i>	

*N.B. prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché dell'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione.*

## CRITICITA' DA SEGNALARE

La scrivente dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e al debitore costituito a mezzo PEC.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Date sopralluoghi: .....20/01/2020

il tecnico incaricato

Data della valutazione: ..18/02/2020

arch. Francesca Bavestrelli

Data della relazione: .....26.03.2021

## 9 ALLEGATI

Rilievo fotografico

1. visura storica
2. foglio 9
3. Atto notarile 2005
4. Atto provenienza
5. Certificato destinazione urbanistica
6. Elenco sintetico formalità
7. Nota accettazione eredità 2003
8. Nota accettazione eredità 2004

9. Nota trascrizione compravendita 2006
10. Nota trascrizione pignoramento poi rettificata
11. Scheda valori Agricoli Exeo Cormano
12. VAM Valori Espropri
13. NTA variante PTCP pParco nord
14. Stima Privacy