



TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

303/2020

GIUDICE: DOTT.SSA SILVIA VAGHI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV.GIOVANNI PIAZZA

PRIVACY

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 3:

COMUNE DI CORMANO : TERRENI

ESPERTO INCARICATO:

Arch. Francesca Bavestrelli

Via Castel Morrone 4- 20129 Milano

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

PREMESSA

Il lotto 3 è composto da Appezamento di terreno (con entrostante cabina elettrica eretta su mappale 6 del foglio 7 di Enel Distribuzione Spa e aventi causa)

Qui di seguito estratto di mappa catastale foglio 7 con evidenziati i beni



foglio 7 con evidenziati i mappali

Vista google con evidenziati i beni

INDICE SINTETICO

Terreni siti in Cormano

CORPO	CATEG.	DATI CATASTALI
A	seminat irriguo	7-8
B	seminat irriguo	7-31
C	Seminat irriguo	7-32
D	Seminat irriguo	7-47
Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni libero (arrotondato)		€865.108,00

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 3

Sito in CORMANO

TERRENI

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Descrizione dei beni

Appezamento di terreno (con entrostante cabina elettrica eretta su mappale 6 del foglio 7 di Enel Distribuzione Spa e aventi causa) distinto al catasto terreni come segue:

Corpo A: terreno (all.1)

Dati identificativi: foglio 7, particella 8

- **Dati di classamento:** Qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie mq.11, reddito dominicale €0,12, reddito agrario €0,11.
- **Comune:** Cormano (MI)
- **Intestati:**
- **xxx**
- proprietà per la quota di 1/1
- **Dati derivanti da:**
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 06/03/2017 protocollo n. MI0122298 in atti dal 06/03/2017 BONIFICA FR (n.4774.1/2017) di stadio: azione propedeutica alla costituzione del catasto fabbricati-fabbricato demolito in data antecedente all'anno 2009-variazione della qualita' per parificazione con particelle circostanti
- Impianto meccanografico del 01/02/1964

Note: prima della variazione d'ufficio del 6.03.2017 l'immobile risultava di categoria "fabbricato rurale", in fase di sopralluogo si è potuto constatare che trattasi di piccolo fabbricato circolare probabilmente contenente un pozzo.

Corpo B: terreno (all.2)

Dati identificativi: foglio 7, particella 31

- **Dati di classamento:** Qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie mq.19.120, deduz P4A, reddito dominicale €165,89, reddito agrario €182,68.
- **Comune:** Cormano (MI)
- **Intestati:**
- **xxx**
- proprietà per la quota di 1/1
- **Dati derivanti da:**
- Tabella di variazione del 07/03/2007 protocollo n. MI0191644 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 3573.1/2007) variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario
- VERIFICA STRAORDINARIA in atti dal 14/09/1987 (n. 6984
- FRAZIONAMENTO del 22/12/1967 in atti dal 31/10/1974 (n. 174
- Impianto meccanografico del 01/02/1964

Corpo C: terreno (all.3)

Dati identificativi: foglio 7, particella 32

- **Dati di classamento:** Qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie mq.6.564, deduz P4A, reddito dominicale €56,95, reddito agrario €62,72.
- **Comune:** Cormano (MI)
- **Intestati:**
- **xxx**
- proprietà per la quota di 1/1
- **Dati derivanti da:**
- Tabella di variazione del 07/03/2007 protocollo n. MI0191645 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 3574.1/2007) variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario
- VERIFICA STRAORDINARIA in atti dal 14/09/1987 (n. 6984
- Impianto meccanografico del 01/02/1964

Corpo D: terreno (all.4)

Dati identificativi: foglio 7, particella 47

- **Dati di classamento:** Qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie mq.90.979, deduz P4A, reddito dominicale €789,38, reddito agrario €869,25.

- **Comune:** Cormano (MI)
- **Intestati:**
- **xxx**
- proprietà per la quota di 1/1
- **Dati derivanti da:**
- Tabella di variazione del 07/03/2007 protocollo n. MI0191647 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 3575.1/2007) variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario
- VERIFICA STRAORDINARIA in atti dal 14/09/1987 (n. 6984)
- FRAZIONAMENTO del 12/07/2002 protocollo n. 57346 in atti dal 12/07/2002 (n. 5144.1/2002)

Coerenze in linea di contorno da nord in senso orario (come da atto Notaio Privitera rep.93/67 del 12.12.2005)

a corpo del terreno in Cormano al foglio 7 mappali 8, 31, 32 e 47 sopra descritto alla lettera A5 con entrostante proprietà di terzi al mappale 6 del medesimo foglio 7:

ragioni di terzi ai mappali 9, 1 e 48 del foglio 7 di Cormano, ragioni di terzi al foglio 4 di Cormano, ragioni di terzi ai mappali 2, 4, 44, 39, 36, 48 e 46 del foglio 7 di Cormano, strada Comunale della Balossa;

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. Tra i mappali 47 e 32-31 è presente un muro di divisione con antistante piccolo fabbricato con pozzo.

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 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 il xxx Formalità rettificata in data 04.12.2003 rep.131626 a firma Notaio Nicola Caputo, trascritta a Milano 2 xxx, poiché era stato omesso 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 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**

Costituzione di servitù coattiva – servitù di elettrodotto interrato e aereo a favore di TERNA RETE ITALIA SRL con sede Roma , contro xxx costituita con atto amministrativo del 18.11.2016 rep. 432/2016 trascritta a Milano 2 il 30.11.2016 ai nn.136349/86572. Riguarda i terreni in Cormano distinti al NCT foglio 7 mappali 31 e 47.

Inoltre come da Atto Notaio Antonio Privitera rep 93767 del 12.12.2005 sul terreno identificato al foglio 7 mappale 31 gravano le seguenti servitù:

Costituzione servitù di acquedotto di scarico e passaggio del collettore della fognatura di collegamento tra i centri abitati di Molizzano Ospitaletto, costituita tra il Comune di Cormano e la xxx con atto di detto Comune del 26 febbraio 1992 n. 1089 rep., registrato a Milano Atti Pubblici il 5 marzo 1992 al n. 4991 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliare di Milano II in data 12 maggio 1992 ai nn. 39317/28015 (gravante sull'area distinta in Catasto Terreni con il foglio 7, mappale 31);

servitù di passaggio sotterraneo della tubazione del civico gasdotto costituita tra la "Società Milanese Impianti Tecnici Somit s.p.a." e la predetta xxx con scrittura privata non autenticata in data 8 ottobre 1991, registrata a Milano Atti Privati il 9 ottobre 1991 al n. 28584 serie 3 e non trascritta (gravante sull'area distinta in Catasto Terreni con il foglio 7, mappale 31).

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 il 02.01.2006 ai nn. 149/31, cancellata con la seguente annotazione:

- **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 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 rettificata 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 omisiss

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 il xxxper 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 xxxper 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 Urbanistico, 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 seguente 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

Corpi	Superficie (m ²)
CORPO A- seminat Irriguo	11
CORPO B- seminat irriguo	19.120
CORPO C – seminat irriguo	6.564
CORPO D – seminat irriguo	90.979

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 9 e 10).

9.2 Valutazione LOTTO 3

terreno	VAM € tot	Exeo € totale medio	Media tra i prezzi rilevati €
CORPO A	89,21	82,50	85,86
CORPO B	155.063,20	143.400,00	149.231,60
CORPO C	53.234,04	49.230,00	51.232,02
CORPO D	737.839,69	682.342,50	710.091,10
TOTALE LOTTO 3			€910.640,57

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	
VALORE DI MERCATO:	€910.640,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€45.532,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente- indicative	€00
Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni libero (arrotondato)	€865.108,00
Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni Occupato (arrotondato)	
<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 lotto 3
1. Visura 7-8
 2. Visura 7-31
 3. Visura7-32
 4. Visura7-47
 5. Foglio 7
 6. Atto notarile 2005
 7. Atto provenienza
 8. Certificato destinazione urbanistica
 9. Scheda valori agricoli exeo
 10. VAM 2019- valori espropri
 11. NTA variante PTCP Parco Nord
 12. Perizia privacy