

---

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:

Contro: **Dott.**

Intervenuti:

**Sig.ra**

**Sig.ra**

Custode: **SIVAG**

N° Gen. Rep. **3958/2013**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 4-7-2017 h. 12:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Simonetta SCIRPO**

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Beni ubicati nel Comune di PESCHIERA BORROMEO (MI)**

**Località Zelofooramagno**

**Lotti UNICO – n. 4 appezzamenti di terreno:**

- **Foglio 61 Particella 190;**
- **Foglio 72 Particelle 10, 66 e 13.**

**Esperto alla stima:** Dott. Arch. Vincenza Nardone  
**Codice fiscale:** NRDVCN65A61F839C  
**Studio in:** Via della Spiga 32 - 20121 Milano  
**Email:** vincenza.nardone@gmail.com  
**Pec:** nardone.6814@oamilano.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** località Zelofooramagno – Peschiera Borromeo (MI) - 20068

**Lotto: UNICO:**

N. 4 appezzamenti di terreno contraddistinti al Catasto dei Terreni del Comune di Peschiera Borromeo (MI) come segue:

**Corpo: 1**

**Categoria:** terreno;

**Dati Catastali:** Foglio 61 – Mappale 190;

**Corpo: 2**

**Categoria:** terreno;

**Dati Catastali:** Foglio 72 – Mappale 10;

**Corpo: 3**

**Categoria:** terreno;

**Dati Catastali:** Foglio 72 – Mappale 66;

**Corpo: 4**

**Categoria:** terreno;

**Dati Catastali:** Foglio 72 – Mappale 13.

### 2 Stato di possesso

**Bene:** località Zelofooramagno – Peschiera Borromeo (MI) - 20068

**Lotto: UNICO:**

N. 4 appezzamenti di terreno contraddistinti al Catasto dei Terreni del Comune di Peschiera Borromeo (MI) come segue:

**Corpo: 1**

**Categoria:** terreno;

**Dati Catastali:** Foglio 61 – Mappale 190;

**Corpo: 2**

**Categoria:** terreno;

**Dati Catastali:** Foglio 72 – Mappale 10;

**Corpo: 3**

**Categoria:** terreno;

**Dati Catastali:** Foglio 72 – Mappale 66;



**Corpo: 4**

**Categoria:** terreno;

**Dati Catastali:** Foglio 72 – Mappale 13.

**Possesso:** a carico del debitore proprietario per 1/16 dal 2012: **non risultano contratti di locazione.**

Sono in fase di accertamento le verifiche circa contratti registrati da per il periodo di piena proprietà dal 1999 al 2002 e da per cui per il periodo di piena proprietà antecedente il passaggio a nel 1999 non risultano contratti di locazione di terreni registrati; per il periodo dal 2002 proprietario per 1/2: risultano contratti di locazione di terreno, **onde accertare se riguardino i beni pignorati.**

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** località Zeloфорamagno – Peschiera Borromeo (MI) - 20068

**Lotto: UNICO:**

N. 4 appezzamenti di terreno contraddistinti al **Catasto dei Terreni del Comune di Peschiera Borromeo (MI)** come segue:

**Corpo: 1**

**Categoria:** terreno;

**Dati Catastali:** Foglio 61 – Mappale 190;

**Corpo: 2**

**Categoria:** terreno;

**Dati Catastali:** Foglio 72 – Mappale 10;

**Corpo: 3**

**Categoria:** terreno;

**Dati Catastali:** Foglio 72 – Mappale 66;

**Corpo: 4**

**Categoria:** terreno;

**Dati Catastali:** Foglio 72 – Mappale 13.

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO.**

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** località Zeloфорamagno – Peschiera Borromeo (MI) - 20068



**Lotto: UNICO:**

N. 4 appezzamenti di terreno contraddistinti al Catasto dei Terreni del Comune di Peschiera Borromeo (MI) come segue:

**Corpo: 1**

**Categoria:** terreno;

**Dati Catastali:** Foglio 61 – Mappale 190;

**Corpo: 2**

**Categoria:** terreno;

**Dati Catastali:** Foglio 72 – Mappale 10;

**Corpo: 3**

**Categoria:** terreno;

**Dati Catastali:** Foglio 72 – Mappale 66;

**Corpo: 4**

**Categoria:** terreno;

**Dati Catastali:** Foglio 72 – Mappale 13.

**Creditori Iscritti:**

## 5. Comproprietari

**Bene:** località Zelofoamagno – Peschiera Borromeo (MI) - 20068

**Lotto: UNICO:**

N. 4 appezzamenti di terreno contraddistinti al Catasto dei Terreni del Comune di Peschiera Borromeo (MI) come segue:

**Corpo: 1**

**Categoria:** terreno;

**Dati Catastali:** Foglio 61 – Mappale 190;

**Corpo: 2**

**Categoria:** terreno;

**Dati Catastali:** Foglio 72 – Mappale 10;

**Corpo: 3**

**Categoria:** terreno;

**Dati Catastali:** Foglio 72 – Mappale 66;



**Corpo: 4**

**Categoria:** terreno;

**Dati Catastali:** Foglio 72 – Mappale 13.

**Regime Patrimoniale:** quota 1/16 colpita da pignoramento acquistata in eredità;  
**Comproprietari:**

- –Proprietà per 12/16;
- - Proprietà per 1/16;
- - Proprietà per 1/16;
- (debitore esecutato) nato a - Proprietà per 1/16;
- - Proprietà per 1/16;

## 6. Misure Penali

**Bene:** località Zelofooramagno – Peschiera Borromeo (MI) - 20068

**Lotto: UNICO:**

N. 4 appezzamenti di terreno contraddistinti al Catasto dei Terreni del Comune di Peschiera Borromeo (MI) come segue:

**Corpo: 1**

**Categoria:** terreno;

**Dati Catastali:** Foglio 61 – Mappale 190;

**Corpo: 2**

**Categoria:** terreno;

**Dati Catastali:** Foglio 72 – Mappale 10;

**Corpo: 3**

**Categoria:** terreno;

**Dati Catastali:** Foglio 72 – Mappale 66;

**Corpo: 4**

**Categoria:** terreno;

**Dati Catastali:** Foglio 72 – Mappale 13.

**Misure Penali:** dal certificato notarile in atti e dalle ulteriori ispezioni ipotecarie della scrivente, come da allegati, non ne risultano trascritte nel ventennio esaminato.



## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** località Zelofooramagno – Peschiera Borromeo (MI) - 20068

**Lotto: UNICO:**

N. 4 appezzamenti di terreno contraddistinti al Catasto dei Terreni del Comune di Peschiera Borromeo (MI) come segue:

**Corpo: 1**

**Categoria:** terreno;

**Dati Catastali:** Foglio 61 – Mappale 190;

**Corpo: 2**

**Categoria:** terreno;

**Dati Catastali:** Foglio 72 – Mappale 10;

**Corpo: 3**

**Categoria:** terreno;

**Dati Catastali:** Foglio 72 – Mappale 66;

**Corpo: 4**

**Categoria:** terreno;

**Dati Catastali:** Foglio 72 – Mappale 13.

**Continuità delle trascrizioni:** si richiama tutto quanto riportato nell'allegato a) a pag. 1 e seguenti – Allegati 1a Parte – da ritenersi qui integralmente trascritto.

## 8. Prezzo proposto a base d'asta.

**Bene:** località Zelofooramagno – Peschiera Borromeo (MI) - 20068

**Lotto: UNICO:**

N. 4 appezzamenti di terreno contraddistinti al Catasto dei Terreni del Comune di Peschiera Borromeo (MI) come segue:

**Corpo: 1**

**Categoria:** terreno;

**Dati Catastali:** Foglio 61 – Mappale 190;

**Corpo: 2**

**Categoria:** terreno;

**Dati Catastali:** Foglio 72 – Mappale 10;

**Corpo: 3**

**Categoria:** terreno;

**Dati Catastali:** Foglio 72 – Mappale 66;



**Corpo: 4**

**Categoria:** terreno;

**Dati Catastali:** Foglio 72 – Mappale 13.

**Prezzo proposto a base d'asta dell'intero LOTTO da libero: € 2.775.900,00.=;**

**Prezzo proposto a base d'asta dell'intero LOTTO da occupato: € 1.943.130,00.=;**

**Valorizzazione quota di 1/16 di proprietà del debitore – considerata libera da affitti -**

**già decurtata di un ulteriore 30% in caso di vendita della sola quota: € 121.445,00.=**



**Terreni in Peschiera Borromeo (Milano)  
Località Zelofooramagno**

**Lotto: UNICO:**

N. 4 appezzamenti di terreno contraddistinti al Catasto dei Terreni del Comune di Peschiera Borromeo (MI) come segue:

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

Identificativo corpo: Lotto UNICO. Località Zelofooramagno.

**DESCRIZIONE – ved. allegato b):**

**N. 4 appezzamenti di terreno**, contraddistinti al Catasto dei Terreni del Comune di Peschiera Borromeo (MI) come segue:

**1) Foglio 61, Particella 190 (\*)**, Qualità SEMIN IRRIG Classe 2, **Superficie are 41 centiare 80**, Deduz I14A, Reddito Dominicale Euro 35,40 Reddito Agrario Euro 32,38;

**Coerenze da Nord in senso orario:** particella 13 del foglio 61, roggia, particella 42 del foglio 72, particelle 10, 60 e 59 del foglio 72, particella 204 del foglio 61.

**Attualmente intestato a:**

**In base ai seguenti frazionamenti catastali:**

- FRAZIONAMENTO in atti dal 15-9-1987 n. 2086;
- FRAZIONAMENTO in atti dal 26-2-1985 n. 181;
- FRAZIONAMENTO del 8-3-1973 in atti dal 12-3-1980 n. 21879;
- Impianto meccanografico del 1-4-1963.



**2) Foglio 72, Particella 10**, Qualità SEMIN IRRIG Classe 2, **Superficie are 58 centiare 39**, Deduz I14A, Redito Dominicale Euro 49,46 Reddito Agrario Euro 45,23;

**Coerenze da Nord in senso orario (\*)**: particella 190 del foglio 61, particelle 51, 42, 19, 66 e 60 del foglio 72.

**Attualmente intestato a:**

**In base ai seguenti frazionamenti catastali:**

- FRAZIONAMENTO del 2-4-1992 in atti dal 11-5-1992 - n. 11933.1/1992;
- FRAZIONAMENTO in atti dal 26-2-1985 n. 182;
- Tabella di variazione in atti dal 12-3-1980 n. 1680;
- Impianto meccanografico del 1-4-1963.
- 

**3) Foglio 72, Particella 66 (\*)**, Qualità SEMIN IRRIG Classe 2, **Superficie are 2 centiare 41**, Deduz I14A, Redito Dominicale Euro 2,04 Reddito Agrario Euro 1,87;

**Coerenze da Nord in senso orario**: particelle 10, 19, 150, 149, 56, 62 e 60 del foglio 72.

**Attualmente intestato a:**

**In base ai seguenti frazionamenti catastali:**

- FRAZIONAMENTO del 2-4-1992 in atti dal 11-5-1992 - n. 11933.1/1992;
- FRAZIONAMENTO in atti dal 26-2-1985 n. 182;
- Tabella di variazione in atti dal 12-3-1980 n. 1680;



- Impianto meccanografico del 1-4-1963.

**4) Foglio 72, Particella 13 (\*)**, Qualità SEMIN IRRIG Classe 2, **Superficie ettari 1 are 40 centiare 90**, Deduz I14A, Reddito Dominicale Euro 119,34 Reddito Agrario Euro 109,15;

**Coerenze da Nord in senso orario:** particella 7 e 75, via G. Di Vittorio, particelle 68 e 78 con interposta roggia, particella 6 con interposta roggia.

**Attualmente intestato a:**

-

**In base ai seguenti frazionamenti catastali:**

- Impianto meccanografico del 1-4-1963.

**(\*)** *Quanto sopra salvo errori e come in fatto e così come risulta dai titoli di provenienza dandosi atto **per ciò che concerne i confini dei vari appezzamenti di terreno suddetti**, stante la non completa conformità tra quanto riportato negli ultimi atti di provenienza, nell'atto di divisione Notaio Perabò di Milano, rep. 14.749 del 21-11-1963 (qui allegato in copia conforme), nella relazione notarile in atti e dalle attuali risultanze catastali la scrivente ha riportato le coerenze cautelativamente ritenute le più probabili ma occorrerà eventualmente effettuare una più approfondita ricognizione e verifica – sia dal punto di vista giuridico sia dal punto di vista dell'effettivo stato dei terreni (ad esempio non appaiono correttamente rappresentati i fossi, i canali ed i sentieri, etc.) di cui trattasi **i cui costi saranno a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.***

\* \* \* \* \*

**Quota e tipologia del diritto**

**1/16 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: Residenza: - Sta-to Civile: ----- - Regime Patrimoniale: -----

Data Matrimonio: ----- al-legati m) a pag. 149 e segg.).

**Eventuali comproprietari:**

-



- Proprietà per 12/16;
- Proprietà per 1/16;
- Proprietà per 1/16;
- Proprietà per 1/16;

### **Conformità catastale:**

Si rilevano in linea di massima difformità circa la corretta rappresentazione dei fossati/sentieri/rogge/fontanili/preciso posizionamento dei confini come più sopra segnalato nel riquadro rosa da ritenersi qui integralmente trascritto.

## **2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Trattasi di zona periferica Sud, posta tra il fiume Lambro, la pista dell'aeroporto di Linate, il confine con il Comune di San Donato, il depuratore di Peschiera Borromeo, l'Idroscalo e la strada provinciale n. 415 per Paullo, ai margini delle aree destinate a Parco Agricolo Sud Milano. La destinazione è prevalentemente artigianale per la zona posta a nord e residenziale la parte verso Est. Vi sono numerosi centri commerciali sulla strada Paullese verso Est.

**Caratteristiche zona:** periferica.

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è parzialmente provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** centri commerciali, attrezzature sportive ricreative, aeroporto Linate.

**Caratteristiche zone limitrofe:** -----

**Importanti centri limitrofi:** Milano, San Donato Milanese.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Agricolo Sud Milano, vari parchi e cascine storiche.

**Attrazioni storiche:** Castello di Mirazzano.

**Principali collegamenti pubblici:** autoservizi di linea gestiti da [ATM](#) e dalla Società Autoguidovie.

## **3. STATO DI POSSESSO:**

A carico del debitore proprietario per 1/16 dal 2012: **non risultano co e segg.)**.

Tuttavia sono in fase di accertamento le verifiche circa contratti registrati da poiché risultano vari contratti di locazione avente ad oggetto terreni ma che devono essere richiesti a Roma affinché il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate possa riferire se riguardano i terreni in esame e se siano ancora in essere (pag. 146).

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

ved. allegato a) da pag. 1 a pag. 3 nonché allegati a)bis il cui contenuto di detti allegati è da ritenersi integralmente trascritto all'interno della presente relazione.

### **4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

#### *4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*



ved. **allegato a)** da pag. 1 a pag. 3 nonché allegati a)bis il cui contenuto di detti allegati è da ritenersi integralmente trascritto all'interno della presente relazione.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

ved. **allegato a)** da pag. 1 a pag. 3 nonché allegati a)bis il cui contenuto di detti allegati è da ritenersi integralmente trascritto all'interno della presente relazione.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Non ne risultano trascritti nel ventennio considerato.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Si richiama quanto contenuto ed allegato all'atto di divisione – allegato i) a pag. 108 e segg. – nonché tutto quanto eventualmente contenuto nei titoli il cui contenuto è da ritenersi qui integralmente trascritto.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

4.2.1 *Iscrizioni:*

ved. **allegato a)** da pag. 1 a pag. 3 nonché allegati a)bis il cui contenuto di detti allegati è da ritenersi integralmente trascritto all'interno della presente relazione.

4.2.2 *Pignoramenti:*

**Trascrizione pignoramento in data 14-1-2014 ai nn. 2210/1476, a favore del sig.** in base ad atto giudiziario notificato dal Tribunale di Milano – C.F.: 80151430156 - in data 23-11-2013, rep. n. 740, **per l'importo di Euro 113.909,58.= oltre a successivi inte-ressi e spese.**

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Non ne risultano trascritte nel ventennio esaminato.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Effettuato dalla scrivente come da documentazione allegata.

**4.3 Misure Penali**

dal certificato notarile in atti e dalle ulteriori ispezioni ipotecarie della scrivente – ved. allegati - non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:**

Dal certificato notarile in atti non ne risultano.

Dal certificato di destinazione urbanistica – allegato n) a pag. 152 e segg. – parte dei terreni in esame risulta tutelato ai sensi dell'art. 142 DLgs 42/2004;

Sui beni in esame ricadono poi vincoli di servitù aeroportuale e di rispetto dei canali e fontanili, etc.

**Avvertenze ulteriori:**

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni e nei documenti amministrativi e paesaggistici di riferimento.

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato – per complessivi n. 343 frontespizi di vario formato - il cui il contenuto, direttamente ed indirettamente riportato, è da ritenersi qui integralmente trascritto.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

a tutto il **14 gennaio 2014** (data di trascrizione del pignoramento) gli immobili sopra descritti, risultavano intestati, fatta eccezione per le particelle 45 e 46 del foglio 72, nei limiti della **quota di 1/16 (un sedicesimo) di piena proprietà** al signor \_\_\_\_\_ debitore esecutato, in forza di successione del padre signor \_\_\_\_\_, deceduto il 18 novembre 2012, giusta denuncia registrata a Belluno il 6 novembre 2013, al n. 20843/99990/13 e trascritta a Milano 2 il 23 dicembre 2013, ai nn.116112/80274, regolata da testamento pubblicato con verbale del notaio Edoardo Bernini in data 5 dicembre 2012, rep.16627 registrato a Montebelluna il 19 dicembre 19 dicembre 2012 al n. 7306 serie 1T,

al de-cuius pervennero come segue:

\* quanto alla quota di **1/2 (un mezzo)** di piena proprietà delle particella **13** del foglio **72** in forza di assegnazione di beni sociali con atto ricevuto dal notaio Battista Parolin di Montebelluna in data 24 settembre 2002, repertorio n. 163858, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 21 ottobre



- alla società \_\_\_\_\_, pervenne in forza di acquisto oneroso con atto di compravendita ricevuto dal notaio Silvano Girardi di Castelfranco Veneto, in data 24 aprile 1999, repertorio n. 144279 debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria

\* quanto alla quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà delle particelle **10** e **66** del foglio **72** ed alla particella **190** del foglio **61** in forza di cessione a' sensi dell'art.29 Legge 27 dicembre 1997 n. 449 con atto ricevuto dal notaio Battista Parolin di Montebelluna in data 29 novembre 2002, repertorio n. 165196, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 21 dicembre 2002, ai

risultò 02/01/1999/9,

- alla società \_\_\_\_\_, pervennero come segue:

la particella 10 in forza di acquisto oneroso con atto di compravendita ricevuto dal notaio Silvano Girardi di Castelfranco Veneto, in data 24 aprile 1999, repertorio n. 144279 debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Mila-

le restanti particelle pervennero al de-cuius per giusti titoli ultraventennali.

le particelle 190 e 66 in forza di acquisto oneroso con atto di compravendita ricevuto dal notaio Silvano Girardi di Castelfranco Veneto, in data 30 ottobre 999, repertorio n. 147571 debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Mila-

toli.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

A vista non risultano costruzioni edilizie.

### 7.1 Conformità edilizia:

-----

### 7.2 Conformità urbanistica:

Per le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata si rimanda al certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 22-6-2017 dal Comune di Peschiera Borromeo – CDU n. 17/2007 –allegato n) a pagg. 152 e 153 degli allegati il cui contenuto da ritenersi integralmente trascritto all'interno della presente relazione.



Si evidenzia che in detto certificato sui terreni in esame non sono riportate annotazioni ai sensi dell'art. 251 c. 2 DLgs 3-4-2006 n. 152 - Censimento ed anagrafe dei siti da bonificare.

Si fa tuttavia presente che detto certificato non risulta completamente esaustivo rimandando, per eventuali vincoli derivanti da strumenti di tutela sovraordinata, a quanto disposto dalle rispettive previsioni.

Nulla viene riportato sulle previsioni del Piano Territoriale Regionale Paesistico.

Inoltre risulta carente della precisa identificazione della diversa classificazione tutte le porzioni diversamente giuridicamente classificate dei terreni presi in considerazione.

La scrivente ha provveduto ad effettuare una ricognizione sommaria della disciplina amministrativa e paesaggistico/ambientale cui risultano assoggettati i terreni in esame mediante consultazione dei principali piani cui risultano assoggettate le aree di cui trattasi per cui si rimanda all'allegato p) a pag. 158 e segg.

In particolare il **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – PTCP** vigente aggiornato con le modifiche della Variante 2 approvata con Decreto del Sindaco Metropolitan n. 218 del 14-7-2015, prevede per le aree in esame:

- Sistema Paesistico – Ambientale: Rete verde (art. 58 N.T.A.);
- Sistema infrastrutturale: Rete Metropolitana di progetto (art. 63 c. 2 bis N.T.A.);
- Ambiti ed elementi di prevalente valore storico e culturale: Ambiti di rilevanza paesistica (art. 26 N.T.A.) solo Fg. 72 Part. 13;
- Sistema dell'idrografia naturale: Fasce di rilevanza paesistico – fluviale (art. 23 N.T.A.) solo Fg. 72 Part. 13;
- Dissesti idrogeologici e avvenimenti calamitosi e catastrofici: Ambiti a rischio di degrado: Fascia PAI C;
- Ambiti, aree, sistemi ed elementi assoggettati a specifica tutela dal codice dei beni culturali e del paesaggio [DLgs. 42/04]: Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici [DLgs. 42/04 art. 142, comma 1, lettera c); già L. 431/85 - solo parte del Fg. 72 Part. 13;
- Macrosistemi idrogeologici: Ambiti degli acquiferi a vulnerabilità molto elevata (parte del Fg. 72 Part. 13;
- Macrosistemi idrogeologici: Ambiti golenali.

Si fa anche presente che il Piano di Governo del Territorio vigente è mancante delle tavole di indicazione dei servizi del sottosuolo e quindi non è possibile riferire sul punto così come è mancante delle tavole di indicazione del reticolo idrico al fine di poter riferire sulle conseguenti fasce di arretramento e/o rispetto da osservarsi nelle costruzioni. E' comunque presente un Documento e Regolamento di Polizia Idraulica risalente al novembre 2015 visionabile sul sito del Comune in cui è rilevabile la presenza della roggia Gibellina sul mappale 13 ed a cui si rimanda.

Si fanno osservare in particolar modo le limitazioni alle altezze dovute alla vicinanza con gli apparati di controllo del vicino aeroporto di Linate e le limitazioni dovute alla vicinanza del Fiume Lambro (P.A.I. etc.).

Ciò premesso, risulta che i terreni in esame, insieme ad altre residuali porzioni di terreno non oggetto della procedura esecutiva in esame, siano ricomprese dal Piano di Governo del Territorio del P.G.T. vigente in ambito di trasformazione urbanistica "ATU 5 – Zelofoamagno" suddiviso in n. 2 comparti: Comparto A: usi terziari, usi complementari al terziario, usi commerciali - negozi di vicinato e medie strutture di vendita non alimentari, usi produttivi, usi complementari al produttivo **per una superficie lorda di pavimento pari a mq. 10.000 distribuita su una superficie fondiaria pari a mq. 18.500 ed una superficie territoriale pari a mq. 20.560.**

Comparto B: usi di interesse comune oggetto di cessione.

Si veda sul punto quanto allegato alle pagg. 158 – 159 – 160 e 161 per ciò che concerne le prescrizioni di



detto ATU 5.

Da informazioni acquisite via breve presso l'Ufficio Tecnico del Comune risulta presentata una pratica n. 3467 del 2-2-17 per richiesta di Piano Urbanistico Attuativo ATU 5 ai sensi dell'art. 12 e 14 della L.R. n. 12/2005 ma che tuttavia non risulta ancora adottato. Ciò trova anche riscontro dalle informazioni reperibili on line sul sito del Comune – allegato a pag. 154 e segg.

#### Note sulla conformità:

-----

### Descrizione: Terreni in Peschiera Borromeo (Milano) Località Zeloforamagno

Coerentemente con le previsioni dello strumento urbanistico vigente, i terreni in esame possono essere raggruppati in due comparti. Un comparto formato dal mappale 13 del foglio 72 (che il PGT accorpa anche con altri terreni non oggetto della presente relazione ma che qui non vengono presi in esame) ed un comparto formato dai mappali 190 del foglio 61 e dai mappali 10 e 66 del foglio 72 (che anche in questo caso il PGT accorpa anche con altri terreni non oggetto della presente relazione ma che qui non vengono presi in esame).

#### La superficie catastale di detti terreni risulta la seguente:

**Corpo: 1** Foglio 61 – Mappale 190 = mq. 4.180,00.=;

**Corpo: 2** Foglio 72 – Mappale 10 = mq. 5.839,00.=;

**Corpo: 3** Foglio 72 – Mappale 66 = mq. 241,00.=;

**Corpo: 4** Foglio 72 – Mappale 13 = mq. 14.090,00.=;

**Totale superficie catastale = mq. 24.350,00.=**

#### Comparto formato dal solo mappale 13 del foglio 72

E' l'appezzamento di terreno di maggior estensione, di forma quadrangolare e ben visibile ed accessibile dall'incrocio tra la via Di Vittorio e via della Liberazione (S.P. Paullese).

Il suo perimetro è segnato a Sud dalla roggia Gibellina e ad Ovest da un fontanile. Il confine Est è segnato dalla via Di Vittorio tramite interposto fossato, asciutto al momento del sopralluogo, mentre a Nord confina con il muro di cinta/costruzione di un complesso artigianale di cui durante il sopralluogo si è percepita la lavorazione meccanica di metalli.

Il terreno si presenta pianeggiante e arato di recente ed a prato spontaneo con rara presenza di materiale di rifiuto.

#### Comparto formato dai mappali 190 del foglio 61 e dai mappali 10 e 66 del foglio 72

Questo comparto non è visibile dallo spazio pubblico ed è posto tra la zona artigianale/commerciale che prospetta su via Di Vittorio e l'incrocio con via della Liberazione e che lo circonda sui lati Sud, Ovest e Nord mentre ad Est è presente una zona residenziale.

Anche detto terreno è circondato da rogge e fossi per la maggior parte del perimetro e si presenta pianeggiante e arato di recente ed a prato spontaneo con rara presenza di materiale di rifiuto.



Oltre detti fossi sono presenti le recinzioni dei fabbricati confinanti.

Si precisa che la scrivente non ha provveduto ad effettuare un rilievo strumentale dei terreni ma si è limitata a verificare che lo stato dei luoghi e la consistenza fosse comunque coerente con i dati metrici superficiali riportati nelle allegate visure catastali. La scrivente si rende comunque nel caso disponibile ad effettuare un rilievo strumentale dei terreni in esame.

Da rilevare la presenza di un'antenna di notevoli dimensioni posta sul confine Ovest (ved. foto a pag. 38).

#### **Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Ai fini dell'individuazione del valore di stima la scrivente ha utilizzato la superficie catastale riportata nelle visure catastali allegate in quanto ritenuta in linea di massima coerente con lo stato dei luoghi e lievi differenze non incidono sul valore complessivo stimato, come più sopra riportato.

#### **Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

**Ipotesi 1):** superficie lorda di pavimento massima edificabile (\*) = mq. 24.350,00 x i.t. pari a 0,3234 = mq. 7.875,00 arrotondati.

Lo strumento urbanistico di riferimento non indica i rapporti percentuali tra le destinazioni ammesse per cui si utilizza un valore medio tra quelli disponibili (ved. allegati r) a pag. 209 e segg.) pari ad Euro 1.200/mq circa per cui si può stimare un valore commerciale finale dell'intervento pari ad Euro 9.450.000,00.=

L'incidenza dell'area su detto valore, per gli immobili siti nella periferia milanese ad intervento diretto è pari al 65% del 39% (Consulente Immobiliare n. 977 – primavera 2015) cioè all'incirca il 25% e quindi Euro 2.362.500,00.= (pari ad **Euro 97,00/mq. ca.**)

**Ipotesi 2):** la scrivente ha reperito sul sito del Comune di Peschiera Borromeo una perizia di stima redatta il 14-12-2005 sul valore delle aree site nel quartiere Bettola- Zeloforamagno pari ad **Euro 140/mq.** rapportandolo, tra l'altro, ai valori che fissa il Comune di Milano per la zona Forlanini – Mecenate, pari ad Euro 213,10 per l'anno 2015. Per il 2016 detto valore è sceso ad Euro 212,11.

**Ipotesi 3):** il Comune di Peschiera Borromeo, per le zone D2C – senza permesso di costruire e senza piano attuativo, ai fini dell'applicazione dell'I.C.I. per l'anno 2012 valuta dette aree con possibilità di sviluppo con i.t del 40% Euro 282,50 che rapportato ad uno sviluppo con i.t. dello 0,3234 porterebbero ad un valore di **Euro 228,50 al mq.**

**La media di detti n. 3 valori unitari porta ad individuare un valore parametrico unitario pari ad Euro 155,00/mq.**

**In relazione alla situazione amministrativa e paesaggistica descritta nel corrispondente paragrafo nonché al fatto che la promozione del Piano Attuativo necessita del coinvolgimento dei terzi proprietari delle restanti porzioni di terreno, si provvede a decurtare di circa il 25% detto valore individuando un valore parametrico unitario pari ad Euro 120/mq.**

**Si ritiene opportuna la vendita in un unico blocco stante la necessaria unitarietà richiesta ai fini**



dello sviluppo urbanistico dei terreni, appartenenti ad un unico Piano Attuativo, ancorchè suddiviso in due comparti, poiché l'edificazione sul comparto A è subordinata alla cessione al Comune di terreni inseriti nel Comparto B del Piano Attuativo ATU 5 - Zelofooramagno.

(\*) Fatte salve diverse valutazioni da parte del Comune di Peschiera Borromeo. Il calcolo è da ritenersi orientativo.

#### Valori relativi alla Agenzia del Territorio (allegato 37).

Periodo: 2 2016

Zona: al limite tra la centrale e la periferia

Tipo di destinazione: Industriale/ Terziaria/ Commerciale

Tipologia: al momento i terreni non sono edificati

Superficie di riferimento: catastale

Stato conservativo: -----

Valore di mercato min (€/mq): 620

Valore di mercato max (€/mq): 1650

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1 Criterio di stima:

Sintetico-comparativo a valore di mercato.

#### 8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quotazioni

O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Agenzie immobiliari varie.

Parametri medi di zona. Euro 120/mq. – ved. più sopra.

#### 8.3 Valutazione corpi:

#### Lotto: UNICO:

N. 4 appezzamenti di terreno contraddistinti al Catasto dei Terreni del Comune di Peschiera Borromeo (MI):

#### Riepilogo:

ID	Valore unitario Euro/mq.	Superficie Cata- stale	Valore intero me- dio ponderale	Valore diritto e quota – 1/16
Lotto UNICO	120,00	Mq. 24.350,00	2.922.000,00	€ 182.625,00

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5% )

€ 146.100,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:



Giudizio di comoda divisibilità: **divisibilità non opportuna (ved. più sopra)**

**8.5 Prezzo proposto a base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 2.775.900,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 1.943.130,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 2.775.900,00</b>
<b>Valorizzazione quota di 1/16 di proprietà del debitore – considerata libera da affitti - già decurtata di un ulteriore 30% in caso di vendita della sola quota</b>	<b>€ 121.445,00</b>

Data generazione:  
4-7-2017

L'Esperto alla stima  
**Dott. Arch. Vincenza Nardone**

**ALLEGATI:**

a)	Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie	pag. 1
a) bis	Ispezioni ipotecarie telematiche e stampa delle eventuali note ritenute d'interesse effettuate dalla scrivente	pag. 4
b)	Descrizione dei beni con identificazioni catastali e coerenze	pag. 25
c)	Fotografie interne ed esterne	pag. 30
d)	Inquadramento aerofotografico	pag. 42
e)	Estratto mappa catastale	pag. 44
f)	Visure storiche catastali	pag. 48
g)1	Denuncia di successione	pag. 63
g)2	Accettazione eredità con beneficio di inventario	pag. 81
g)3	Verbale testamento olografo	pag. 86



<b>h)1</b>	<b>Provenienza al de cuius del mappale 13 foglio 72</b>	<b>pag. 95</b>
<b>h)2</b>	<b>Provenienza al de cuius del mappale 10 e 66 del foglio 72 e del mappale 190 del foglio 61</b>	<b>pag. 101</b>
<b>i)</b>	<b>Atto di divisione 21-11-1963 Notaio Perabò di Milano Rep. 14749/4773</b>	<b>pag. 108</b>
<b>l)</b>	<b>Riferimento Agenzia delle Entrate sugli affitti</b>	<b>pag. 141</b>
<b>m)</b>	<b>Certificati anagrafici</b>	<b>pag. 149</b>
<b>n)</b>	<b>Certificato di destinazione urbanistica</b>	<b>pag. 152</b>
<b>o)</b>	<b>Verifiche Piani Attuati</b>	<b>pag. 154</b>
<b>p)</b>	<b>Verifiche urbanistiche</b>	<b>pag. 158</b>
<b>q)</b>	<b>Ricerca valori per stima</b>	<b>pag. 174</b>
<b>r)</b>	<b>Quotazioni O.M.I. Agenzia delle Entrate e TE.MA. Borsa Immobiliare</b>	<b>pag. 209</b>
<b>s)</b>	<b>Verbale del sopralluogo</b>	<b>pag. 217</b>
<b>t)</b>	<b>Trattazione precorsa sulle verifiche documentazione ex art. 567 c.2 c.p.c.</b>	<b>pag. 221</b>

\* \* \* \* \*

