

Tribunale Ordinario di Milano

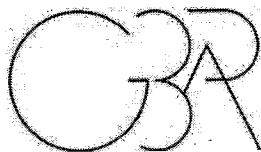
Procedura di Esecuzioni Immobiliari

Ruolo Generale N. 157.2021

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Simona caterbi

Relazione di Stima

Unità immobiliare: Peschiera Borromeo _ MI



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio
Dott. Giuseppe Barone
architetto & agronomo

Albo C.T.U. Architetto n. 15.129 _ Sezione Civile _ n. 1.369 _ Sezione Penale
Albo C.T.U. dott. Agronomo n. 14.210 _ Sezione Civile

Ordine degli Architetti n. 19937 di MI _ Ordine dei Dottori Agronomi n. 1195 di CT

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it



Indice Sintetico

- **Identificazione Catastale**

Fondo agricolo sito in Peschiera Borromeo _ Milano, individuato al N.C.T.

LOTTO 1

- Foglio n. **9**, Particella n. **26**, Qualità bosco misto, Classe U, Superficie ha 00.06.30, Reddito dominicale € 1,30, Reddito agrario € 0,20;
- Foglio n. **9**, Particella n. **27**, Qualità bosco misto, Classe U, Superficie ha 00.04.00, Reddito dominicale € 0,83, Reddito agrario € 0,12;
- Foglio n. **9**, Particella n. **28**, Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie ha 00.89.90, Reddito dominicale € 61,75, Reddito agrario € 69,64;

LOTTO 2

- Foglio n. **18**, Particella n. **4**, Qualità Seminativo irriguo, Classe 2, Superficie ha 02.47.50, Reddito dominicale € 170,00, Reddito agrario € 191,73;
- Foglio n. **18**, Particella n. **7**, Qualità Seminativo irriguo, Classe 2, Superficie ha 01.86.70, Reddito dominicale € 128,24, Reddito agrario € 144,63;

LOTTO 3

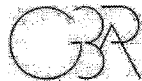
- Foglio n. **31**, Particella n. **3**, Qualità Seminativo irriguo, Classe 2, Superficie ha 04.68.60, Reddito dominicale € 321,88, Reddito agrario € 363,02;

- **Stato occupativo**

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare in oggetto è **occupata** dalla [REDACTED]

- **Contratti di locazione in essere**

- Convenzione di Affittanza Agraria (ai sensi dell'art. 45 L. 03.05.1982 N. 203) tra l'esecutato e [REDACTED];
- Lotto 1 _ Foglio 9 particella 26 (esclusa la particella n. 27 e n. 28);
- Lotto 2 _ per intero;
- Lotto 3 _ per intero;
- Durata dal 14.05.2020 al 10.11.2035, a questa data il rapporto cesserà senza bisogno di disdetta;



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it



- Il corrispettivo per il godimento dei beni è pari a € 36,00 per pertica milanese 654,00mq, pari ad un importo annuale complessivo di € 9.100,00/anno;
- Il canone è diviso in due rate di pari importi scadenti il 10/06 e il 10/11 di ogni annata agraria;

Quote

LOTTO 1 _ LOTTO 2 _ LOTTO 3

- ⇒ Usufrutto per la quota di $\frac{1}{2}$ su [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED].1937;
- ⇒ Proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ sul *debitore esecutato*;
- ⇒ Nuda proprietà la quota di $\frac{1}{2}$ sul *debitore esecutato*.

Prezzo al netto delle decurtazioni

LOTTO 1

da libero: € 31.000,00.

da occupato: € 26.000,00.

LOTTO 2

da libero: € 139.000,00.

da occupato: € 117.000,00.

LOTTO 3

da libero: € 150.000,00.

da occupato: € 126.000,00.



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it



- **Calcolo delle rispettive quote**

LOTTO 1 _ LOTTO 2 _ LOTTO 3

Si procederà al calcolo delle singole quote per singolo lotto. Si fa presente che, verrà tenuto in considerazione in valore del lotto "occupato" essendoci un contratto di affittanza agraria.

Si procederà:

- Calcolo di $\frac{1}{2}$ della proprietà;
- Calcolo di $\frac{1}{2}$ della nuda proprietà (sul valore di $\frac{1}{2}$ della proprietà).

LOTTO 1

- **Calcolo di $\frac{1}{2}$ della proprietà** € 26.000,00 * $\frac{1}{2}$ = **€ 13.000,00**
- **Calcolo di $\frac{1}{2}$ della nuda proprietà** (sul valore di € 13.000,00) = € 8.450,00 * $\frac{1}{2}$ = **€ 4.225,00**

LOTTO 2

- **Calcolo di $\frac{1}{2}$ della proprietà** € 117.000,00 * $\frac{1}{2}$ = **€ 58.500,00**
- **Calcolo di $\frac{1}{2}$ della nuda proprietà** (sul valore di € 58.500,00) = € 38.025,00 * $\frac{1}{2}$ = **€ 19.012,50**

LOTTO 3

- **Calcolo di $\frac{1}{2}$ della proprietà** € 126.000,00 * $\frac{1}{2}$ = **€ 63.000,00**
- **Calcolo di $\frac{1}{2}$ della nuda proprietà** (sul valore di € 63.000,00) = € 40.950,00 * $\frac{1}{2}$ = **€ 20.475,00**

Riassumendo:

LOTTO 1 _ LOTTO 2 _ LOTTO 3

- **Calcolo di $\frac{1}{2}$ della proprietà** su tutti i lotti = **€ 134.500,00**
- **Calcolo di $\frac{1}{2}$ della nuda proprietà** su tutti i lotti = **€ 43.712,50**

Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe_barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it



a. Premessa

Il giorno 23.06.2021 la Dott. Simona Caterbi, Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Milano, ha nominato quale *esperto estimatore*, il sottoscritto Dott. Arch. Agr. Giuseppe Barone, con studio in Milano in Via Privata Tanaro, 19, iscritto all'Albo dei CTU degli Architetti del Tribunale di Milano al n. 15.129 Sez. Civile e n. 1.693 della Sez. Penale, all'Albo dei CTU dei Dott. Agronomi del Tribunale di Milano al n. 14.210 Sez. Civile, all'Ordine degli Architetti della provincia di Milano al n. 19.937, all'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della provincia di Catania al n. 1195.

Lo scrivente è stato incaricato dall'III.mo G. E. di eseguire *perizia estimativa* nel Procedimento esecutivo immobiliare n. 157/2021 R.G. Es., promossa da BCC NPLS *creditore procedente*.

b. Acquisire, se non prodotta, Copia del Titolo di Provenienza in capo al debitore del compendio pignorato

E' stato possibile acquisire Copia del Titolo di Provenienza che si allega (doc. 1 _ copia del titolo di provenienza).

c. Avvisare immediatamente il Giudice in caso di perdurante impossibilità di accesso all'immobile

Previo accordo con il custode giudiziario Avv. Katia Muscatella il giorno 13.10.2021 alle ore 16:00 circa, alla presenza del debitore esecutato è stato possibile accedere ai diversi lotti oggetto di stima.



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Descrizione del bene

Fondo agricolo sito in Peschiera Borromeo _ Milano, individuato al N.C.T.

LOTTO 1

- Foglio n. **9**, Particella n. **26**, Qualità bosco misto, Classe U, Superficie ha 00.06.30, Reddito dominicale € 1,30, Reddito agrario € 0,20;
- Foglio n. **9**, Particella n. **27**, Qualità bosco misto, Classe U, Superficie ha 00.04.00, Reddito dominicale € 0,83, Reddito agrario € 0,12;
- Foglio n. **9**, Particella n. **28**, Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie ha 00.89.90, Reddito dominicale € 61,75, Reddito agrario € 69,64;

LOTTO 2

- Foglio n. **18**, Particella n. **4**, Qualità Seminativo irriguo, Classe 2, Superficie ha 02.47.50, Reddito dominicale € 170,00, Reddito agrario € 191,73;
- Foglio n. **18**, Particella n. **7**, Qualità Seminativo irriguo, Classe 2, Superficie ha 01.86.70, Reddito dominicale € 128,24, Reddito agrario € 144,63;

LOTTO 3

- Foglio n. **31**, Particella n. **3**, Qualità Seminativo irriguo, Classe 2, Superficie ha 04.68.60, Reddito dominicale € 321,88, Reddito agrario € 363,02;

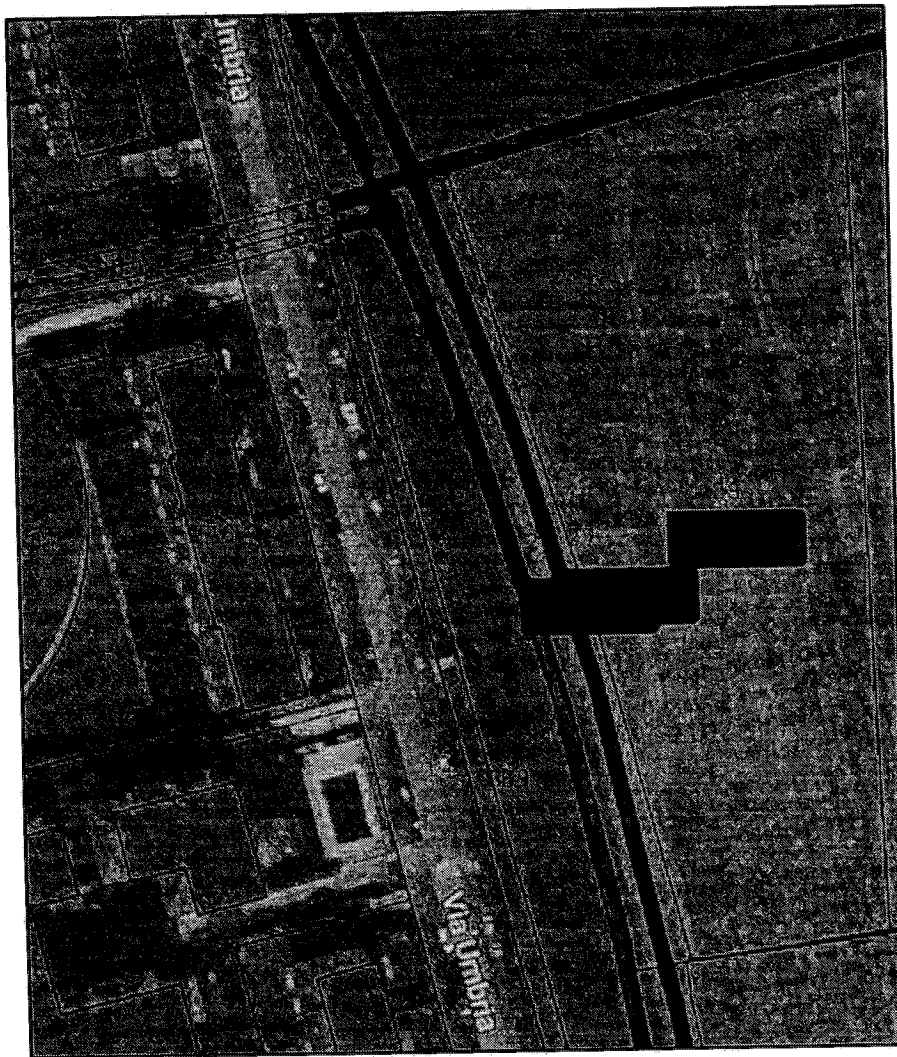


1.1.1 Caratteristiche del Fondo Agricolo

LOTTO 1 _ Fg. 9 _ Pt. 26 - 27 - 28

Trattasi di un appezzamento agricolo ricadente in prossimità dell'abitato del Comune di Peschiera Borromeo e, precisamente in prossimità di Via Umbria e/o Strada Pestazza che giunge appunto alla Cascina Pestazza dove, all'interno di essa vi è un allevamento zootecnico di bovini da latte.

Il lotto risulta formato da n. 3 particelle di cui la n. 26 e n. 27 risultano di piccola estensione, limitrofe alla n. 28, le stesse risultano come canali di scolo delle acque irrigue e non solo.



Img. 1 _ Visualizzazione Mappa Catasto tramite l'ausilio di VisualTAF

La destinazione produttiva delle stesse è sia cerealicola che foraggera, in quanto "a servizio" dell'limitrofe aziende zootecniche di bovini da latte e/o Cascina Pestazza.

GBR

Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it



LOTTO 2 _ Fg. 18 _ Pt. 4 - 7

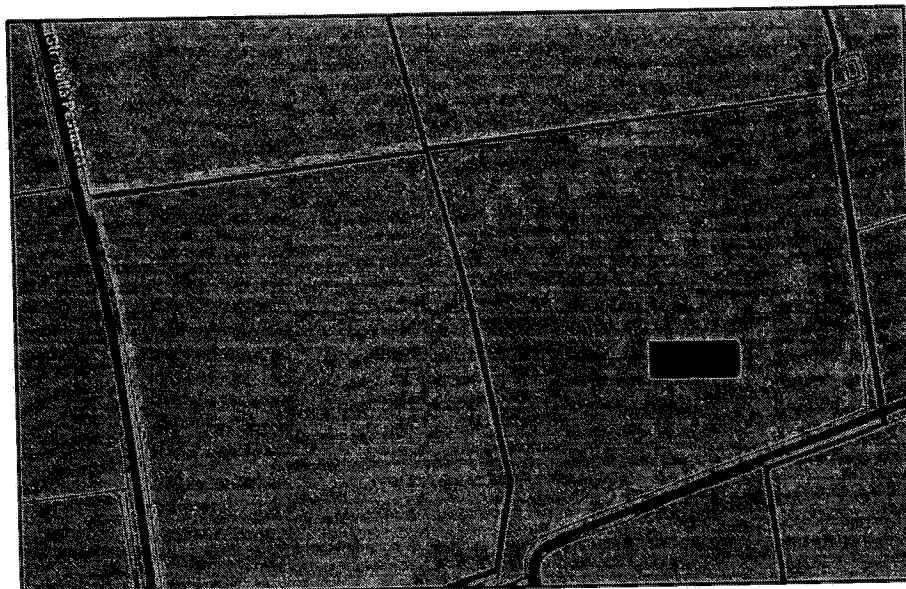
Il lotto n. 2 risulta essere limitrofo al lotto n. 1 con le stesse caratteristiche descrittive del lotto n. 1.



Img. 2 _ Visualizzazione Mappa Catasto tramite l'ausilio di VisualTAF

LOTTO 3 _ Fg. 31 _ Pt. 3

Il lotto n. 3 dislocato poco lontano dai precedenti lotti 1 e 2, raggiungibile dalla stessa Strada Pestazza. Quest'ultimo presenta le stesse caratteristiche agronomiche dei precedenti.



Img. 3 _ Visualizzazione Mappa Catasto tramite l'ausilio di VisualTAF

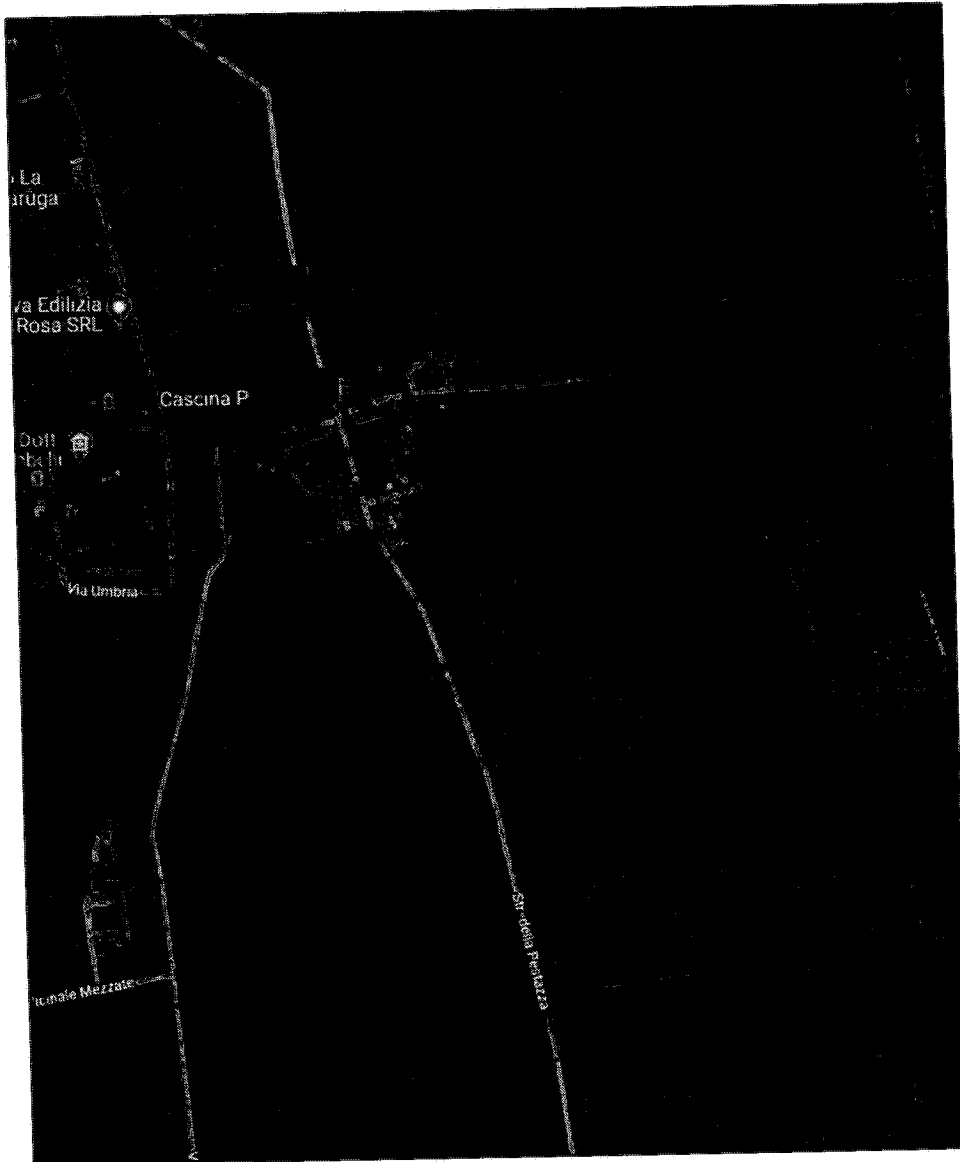


Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio
Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it



Al fine di rendere più comprensibile la dislocazione dei diversi lotti, si ritiene opportuno riportare una vista d'insieme.



Img. 4 _ Visualizzazione Mappa Catasto tramite l'ausilio di VisualTAF

Il tutto è meglio descritto nell'allegato rilievo fotografico (doc. 2 _ rilievo fotografico).

GBR

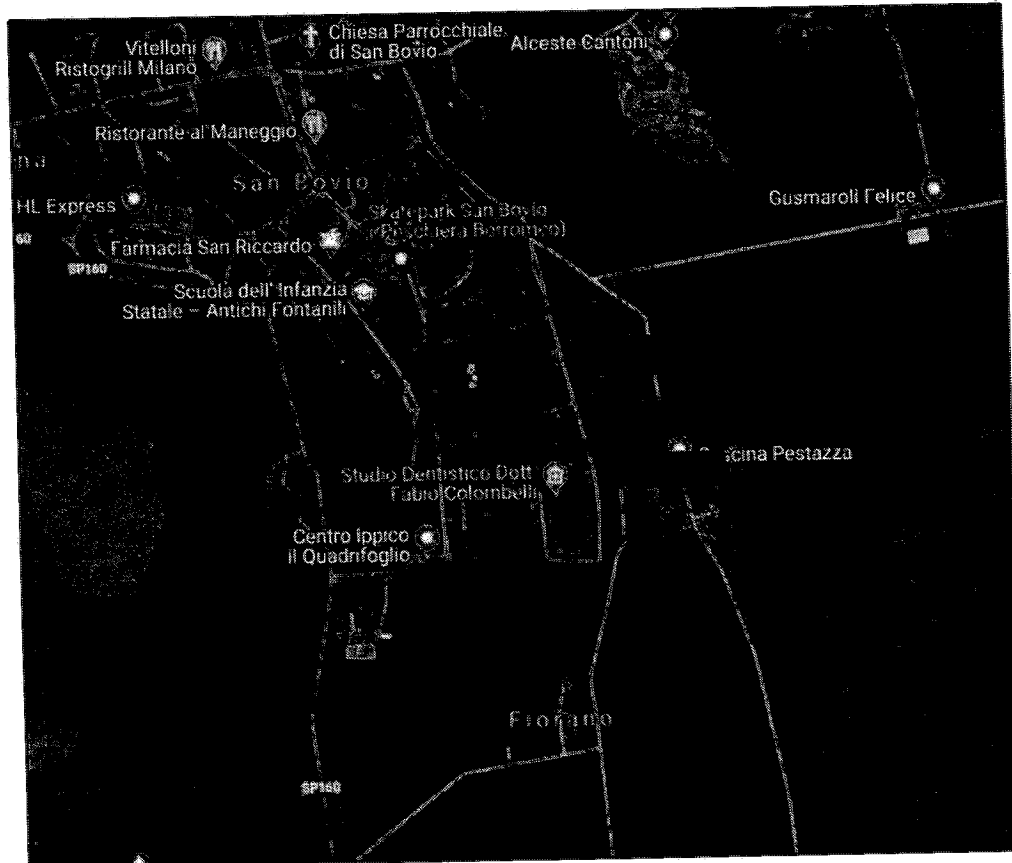
Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio
Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)
info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it



1.1.2 Ubicazione

LOTTO 1 _ LOTTO 2 _ LOTTO 3

L'immobile in oggetto è ubicato nella periferia del Comune di Peschiera Borromeo, in prossimità della zona denominata San Bovio e precisamente in prossimità di Via Umbria nonché strada Pestazza che, appunto serve per giungere alla Cascina Pestazza (doc. 3 _ estratto di mappa).



Img. 4 _ Visualizzazione Mappa Catasto tramite l'ausilio di VisualTAF

1.2 Quote e tipologie del diritto pignorato

Il pignoramento interessa il/i bene/i in oggetto:

LOTTO 1 _ LOTTO 2 _ LOTTO 3

- ⇒ Usufrutto per la quota di $\frac{1}{2}$ su [redacted] nato [redacted] il [redacted] 1937;
- ⇒ Proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ sul *debitore esecutato*;
- ⇒ Nuda proprietà la quota di $\frac{1}{2}$ sul *debitore esecutato*.

Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it



1.3 Identificazione Catastale _ N.C.E.U.

Si è ritenuto opportuno reperire, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio – Servizi Catastali dell'Ufficio Provinciale di Milano, le visure storiche per immobile – Visura n. T194398, T195921, T196953, T198222, T199036 e T199829 del 30.09.2021 (doc. 4 _ visure storiche per immobile).

Fondo agricolo sito in Peschiera Borromeo _ Milano, individuato al N.C.T.

LOTTO 1

- Foglio n. **9**, Particella n. **26**, Qualità bosco misto, Classe U, Superficie ha 00.06.30, Reddito dominicale € 1,30, Reddito agrario € 0,20;
- Foglio n. **9**, Particella n. **27**, Qualità bosco misto, Classe U, Superficie ha 00.04.00, Reddito dominicale € 0,83, Reddito agrario € 0,12;
- Foglio n. **9**, Particella n. **28**, Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie ha 00.89.90, Reddito dominicale € 61,75, Reddito agrario € 69,64;

LOTTO 2

- Foglio n. **18**, Particella n. **4**, Qualità Seminativo irriguo, Classe 2, Superficie ha 02.47.50, Reddito dominicale € 170,00, Reddito agrario € 191,73;
- Foglio n. **18**, Particella n. **7**, Qualità Seminativo irriguo, Classe 2, Superficie ha 01.86.70, Reddito dominicale € 128,24, Reddito agrario € 144,63;

LOTTO 3

- Foglio n. **31**, Particella n. **3**, Qualità Seminativo irriguo, Classe 2, Superficie ha 04.68.60, Reddito dominicale € 321,88, Reddito agrario € 363,02;

1.4 Coerenze

LOTTO 1 e LOTTO 2

Coerenze in contorno dell'intero fondo agricolo:

- *nord*: strada della Pestazza;
- *sud*: strada vicinale Mezzate;
- *est*: strada della Pestazza e Cascina Pestazza;
- *ovest*: Via Umbria;



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it



LOTTO 3

Coerenze in contorno dell'intero fondo agricolo:

- nord: altri fondi agricoli;
- sud: strada che giunge al Holcim Peschiera Borromeo;
- est: altri fondi agricoli;
- ovest: strada della Pestazza.

1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Da un confronto effettuato tra la Nota di Trascrizione e l'Atto di Pignoramento, non risultano discrepanze. I dati riportati sono corretti.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

LOTTO 1 _ LOTTO 2 _ LOTTO 3

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

L'immobile in oggetto è ubicato nella periferia del Comune di Peschiera Borromeo, in prossimità della zona denominata San Bovio e precisamente in prossimità di Via Umbria nonché strada Pestazza che, appunto serve per giungere alla Cascina Pestazza.

Trattasi di diversi appezzamenti di terreni che "a servizio" delle limitrofe aziende zootecniche di bovini da latte. Pertanto, le produzioni prevalenti sono cerealicole, foraggere e/o di rotazione (maggese nudo o vestito).

Caratteristiche fascia / zona

Periferica con limitata disponibilità di parcheggi e scarsa presenza di attività commerciali.

Destinazione

Agricola.

Tipologia prevalente

Tipologia costruttiva c.d. "Cascina".

Urbanizzazione

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it



Servizi offerti dalla zona

Asilo nido (presente), supermercati (presenti), cinema (presente), farmacie (presente), municipio di zona (presente), negozi al dettaglio (presente), parco giochi (nelle vicinanze), scuola elementare (presente), scuola materna (presente), scuola media inferiore (presente), scuola media superiore (presente), ospedale (nelle vicinanze), spazi verdi (presente).

Nota bene: le strutture soprariportate sono ad una distanza media di circa 3,5 Km dai lotti in oggetto.

Principali collegamenti pubblici

La zona non è ben collegata a mezzi pubblici.

Collegamento alla rete autostradale

Poco distante dalla Tangenziale est.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Trattasi di un fondo agricolo.

2.3 Caratteristiche descrittive interne

Trattasi di un fondo agricolo.

2.4 Breve descrizione della zona

Trattasi di una zona prevalentemente agricola, data la presenza di aree a verdi, nonché poco distate dal centro urbano, risulta appetibile commercialmente.

2.5 Certificazioni energetiche

Trattasi di un fondo agricolo

2.6 Certificazioni conformità degli impianti

Trattasi di un fondo agricolo.

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Trattasi di un fondo agricolo in assenza di fabbricati.



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it



3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo, effettuato il 13.10.2021, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie la presenza dell'esecutato, si è rinvenuto che l'immobile è, **in parte**, occupato da Società Agricola Ercoli di Ercoli Pitetro e Francesco SS.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Inoltre, è stato possibile verificare presso gli Uffici dell'Agenzia dell'Entrate _ Direzione provinciale Milano _ Ufficio Territoriale di Milano 5, la presenza o meno di contratti di locazione in essere.

Alla data del 1.10.2021, sull'immobile oggetto di stima **risultano contratti di locazione.**

- Convenzione di Affittanza Agraria (ai sensi dell'art. 45 L. 03.05.1982 N. 203) tra l'esecutato e [REDACTED];
- Lotto 1 _ Foglio 9 particella 26 (esclusa la particella n. 27 e n. 28);
- Lotto 2 _ per intero;
- Lotto 3 _ per intero;
- Durata dal 14.05.2020 al 10.11.2035, a questa data il rapporto cesserà senza bisogno di disdetta;
- Il corrispettivo per il godimento dei beni è pari a € 36,00 per pertica milanese 654,00mq, pari ad un importo annuale complessivo di € 9.100,00/anno;
- Il canone è diviso in due rate di pari importi scadenti il 10/06 e il 10/11 di ogni annata agraria (doc. 5 _ verifica di contratti di locazione).



4. PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari

- Cerullo Antonio nato a Milano il 15.05.1971 proprietà per la quota di 1/1 in proprietà.

Estremi dell'Atto di Provenienza

Atto di Compravendita – trascritto il 29.07.1980 al Reg. Particolare n. 37023 e al Reg. Generale n. 45373, pubblico ufficiale Luciano Zito di Cuveglio, Repertorio n. 133.698 del 29.07.1980 (doc. 1 _ copia del titolo di provenienza).

4.2 Precedenti proprietari

L'immobile sopra descritto al ventennio, come meglio si evince dalla seguente cronistoria risultavano di:

⇒ all'esecutato:

- per la quota di ½ del diritto di nuda proprietà, per successione testamentaria a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] e deceduta il [REDACTED], registrata a Milano il 27.03.2003, Rep. 553/2003, trascritta in data 9.09.2006 ai nn. 138898/74214 regolata dal testamento olografo pubblicato con verbale reg.to a Lodi il 25.02.2003 notaio Stucchi Rep. 14267 la cui accettazione espressa d'eredità fattane con atto del 5.03.2003, notaio Lorenzo Stucchi di Lodi, Rep. 142467, è stata trascritta in data 6.10.2005 ai nn. 146702/75364;

- in parte, per la quota di ½ della proprietà, per acquisto fattone con atto autentico del 21.07.1980, notaio Luciano Zito di Cuveglio, rep. 133.698, trascritto in data 29.07.1980 ai nn. 45373/37023, da potere di [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] [REDACTED] nata [REDACTED], C.F. [REDACTED].

⇒ alla de cuius [REDACTED], la quota di propria pertinenza degli immobili era pervenuta per acquisto fattone con atto del 4.04.2001, notaio Lorenzo Stucchi di Lodi, Rep. 133286, trascritto in data 3.05.2001 ai nn. 43323/28541, da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], e successivo atto di conferma del 2.05.2001, notaio Lorenzo Stucchi di Lodi, rep. 133623, trascritto in data 30.05.2002 ai nn. 6613/39023.

⇒ a [REDACTED] la quota di propria pertinenza degli immobili era pervenuta per acquisto fattone con l'Atto autentificato del 21.07.1980, sopra citato.

Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio
Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

firmato giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it



5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla verifica prodotta dallo scrivente Protocollo di Ispezione n. T 2223937 del 30.09.2021 si sono eseguite le ispezioni ipotecarie presso gli Uffici dell' Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare dell' Ufficio Provinciale di Milano 2, con il rilascio di certificati (doc. 6 _ ispezioni ipotecarie), al fine di accertare l' esistenza di altre Formalità, Vincoli, Oneri giuridici, Iscrizioni e Trascrizioni, oltre a quella operata dal *creditore procedente* sulle unità immobiliari pignorate, da cancellare con i decreti di trasferimento.

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie relative all' immobile, oggetto della procedura di cui in epigrafe, complessivamente tra quelle prodotte dal *creditore procedente* e dallo scrivente *perito estimatore*, sono quelle di seguito riportate.

5.1 Vincoli o Oneri giuridici, che resteranno a carico dell' acquirente

Domande giudiziali

Nessuna.

Misure penali

Nessuna.

Convenzioni matrimoniali, provv. d' assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite

Nessuno.

Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d' uso

Nessuno.

Altri pesi e limitazioni d' uso

Nessuna.



5.2 Vincoli o Oneri giuridici, che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni

⇒ Ipoteca volontaria iscritta il 29.03.2007 al Registro Particolare 11632 e Registro Generale 48314, pubblico ufficiale Andrea Canfalonieri, Repertorio 11874/4863 del 15.03.2007, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore della [REDACTED] - [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED]

⇒ Ipoteca volontaria iscritta il 23.03.2011 al Registro Particolare 6937 e Registro Generale 32497, pubblico ufficiale Andrea Canfalonieri, Repertorio 16928/8484 del 18.03.2011, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F. [REDACTED]

Trascrizioni

⇒ Atto esecutivo o cautelare trascritto il 26.03.2021 Registro Particolare n. 27685 e Registro Generale n. 41166, pubblico Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Milano, Repertorio 1663 del 2.02.2021, derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare, a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED].

Vincoli

Nessuno.

Oneri giuridici

Nessuno.

Spese di cancellazione

In merito la cancellazione delle formalità gravanti sui beni con i seguenti oneri di cancellazione a carico della procedura, come apprese in Conservatoria:

⇒ Oneri di cancellazione dell'Atto di Pignoramento € 262,00 circa per imposte ipotecarie, tasse ipotecarie e imposta di bollo;



- ⇒ Oneri di cancellazione per ogni Ipoteca Volontaria, con riferimento al D.P.R. 601/73, paria ad € 35,00 per tasse ipotecarie;
- ⇒ Costi onorario professionista incaricato, € 300,00 circa oltre IVA e C.P.A. (a formalità), variabile a discrezione del professionista.

6. CONDOMINIO

Trattasi di un fondo agricolo privo di amministrazione condominiale.

6.1 Spese di gestione condominiali

Trattasi di un fondo agricolo privo di amministrazione condominiale.

Cause in corso

Nessuna.

Eventuali problematiche strutturali

Trattasi di un fondo agricolo.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Trattasi di un fondo agricolo.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Trattasi di un fondo agricolo.



7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Essendo un fondo agricolo privo di strutture abitative, non vi sono titoli abitativi in essere pertanto, non si è proceduto con l'Accesso agli Atti di Fabbrica.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio

Trattasi di un fondo agricolo

7.2 Conformità edilizia

Trattasi di un fondo agricolo.

7.3 Conformità catastale

Per quanto concerne gli estratti di mappa catastale sono stati reperiti presso il N.C.T. Prot. T 200660/2021 – T 201883/2021 del 30.09.2021 e allegati alla presente.

In sede di sopralluogo è stato possibile raffrontare la distribuzione degli estratti di mappa con lo stato di fatto che a sua volta, **coincide** con quanto rappresentato nel Mappale Catastale. Il fondo agricolo oggetto di stima **risulta conforme catastalmente** (doc. 7 _ estratti di mappa).

Regolarizzazioni

Nessuna.



7.4 Conformità urbanistica

A seguito di consulto al **Piano delle Regole** delle Norme di Attuazione del Piano del Governo del Territorio si deduce:

Tav. 1.1 pr

- **Aree agricole** (art. 20 NTA del PGT)

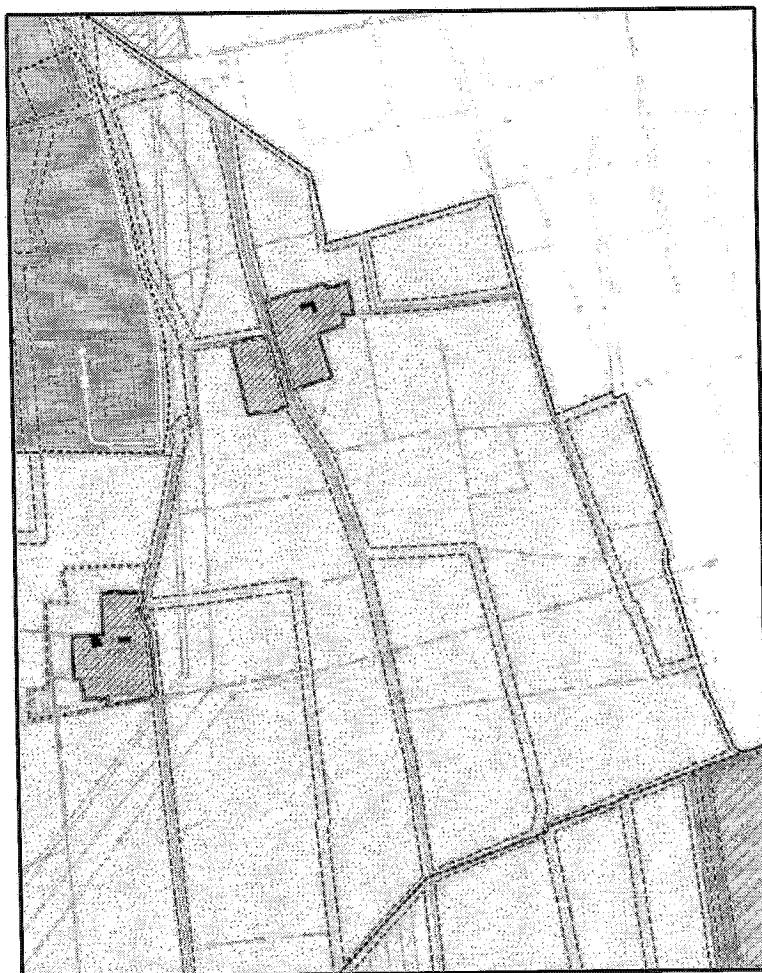


Fig. 1 Tav. 1.1 pr _ PGT del Comune di Peschiera Borromeo

Nessuna difformità urbanistica riscontrata pertanto, **risulta conforme urbanisticamente**.

Tutele Sovraordinate

Aree tutele ai sensi dell'art. 142 lett. B) Dlgs 42/2004 del Ministero per i Beni e le attività culturali (fascia di rispetto di 300 m territori contermini ai laghi).



8. CONSISTENZA**8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie del fondo agricolo sarà la somma delle rispettive particelle, che costituiscono l'intero fondo oggetto di stima, pertanto:

LOTTO 1

Comune	Foglio	Particella	Superficie
Peschiera Borromeo	9	26	Ha 00.06.30
		27	Ha 00.04.00
		28	Ha 00.89.90
TOTALE			Ha 01.00.20

LOTTO 2

Comune	Foglio	Particella	Superficie
Peschiera Borromeo	18	4	Ha 02.47.50
		7	Ha 01.86.70
TOTALE			Ha 04.34.20

LOTTO 3

Comune	Foglio	Particella	Superficie
Peschiera Borromeo	31	3	Ha 04.68.60
TOTALE			Ha 04.68.60



9. STIMA

9.1 Criterio di stima

Il giudizio di stima deve portare quale suo risultato al più probabile valore di mercato e/o prezzo di un determinato bene riferito a quel mercato ed in quel determinato momento; "... più semplicemente come la quantità di moneta con cui quel bene potrà essere scambiato in un dato mercato e in un dato momento" (Estimo M. Vizzardi – L. Piatti Ed. 2001) ma, deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2 Fonti di informazioni

Per esprimere il giudizio di stima, si sono adottati i Valori adottati dalla "Commissione Espropri per la Città Metropolitana di Milano" _ Tabella dei **Valori Agricoli Medi dei Terreni** _ Anno 2019 (ex art. 41 del D.P.R. n. 327/2001 e successive modificazioni ed integrazioni)

Si terrà conto:

- dell'ubicazione territoriale;
- della Regione Agraria n. 5 – Pianura di Milano;
- del tipo di coltura rilevata;
- confronto con i valori di mercato vigenti.

COMMISSIONE ESPROPRI PER LA CITTA' METROPOLITANA DI MILANO									
TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI DEI TERRENI VALEVOLE									
PER L'ANNO 2019 ⁽¹⁾									
<small>(ex art. 41 del D.P.R. n. 327/2001 e successive modificazioni ed integrazioni)</small>									
N°	TIPI DI COLTURA	REGIONE AGRARIA N. 1 €/mq. (3)	REGIONE AGRARIA N. 2 €/mq. (3)	REGIONE AGRARIA N. 3 €/mq. (3)	REGIONE AGRARIA N. 4 €/mq. (3)	REGIONE AGRARIA N. 5 €/mq. (3)	REGIONE AGRARIA N. 5 €/mq. (3)	REGIONE AGRARIA N. 7 €/mq. (3)	REGIONE AGRARIA N. 8 €/mq. (3)
1	SEMINATIVO	6,00	6,00	6,00	5,87	6,43	5,77	5,66	4,61
2	SEMINATIVO IRRIGUO	7,12	7,12	7,12	7,80	8,11	7,86	7,29	6,18
3	PRATO	6,00	6,00	6,00	5,87	6,43	5,77	5,66	4,61
4	PRATO IRRIGUO O A MARCITA	7,12	7,12	7,12	7,80	8,11	7,86	7,29	6,18
5	ORTO	8,30	8,30	8,30	7,39	8,09	7,40	7,09	7,42
6	ORTO IRRIGUO	13,07	13,56	13,07	12,21	14,05	12,86	11,60	11,73
7	FRUTTETO (2)	8,21	8,21	8,23	=	9,74	9,41	=	8,79
8	VIGNETO (2)	6,50	6,50	6,50	=	=	=	=	7,10
9	VIGNETO SPECIALIZZATO (D.O.C.) (2)	=	=	=	=	=	=	=	11,94
10	INCOLTO PRODUTTIVO	2,94	2,94	2,94	2,74	3,29	3,00	2,59	2,64
11	PIOPPETO (2)	5,49	5,49	5,49	4,94	6,23	5,93	4,74	4,83
12	BOSECO (2)	3,04	3,04	3,04	2,81	3,36	2,95	2,66	2,74
13	COLTURE FILGROVAINISTICHE (2)	15,21	15,21	15,21	13,88	15,83	14,22	13,94	12,98



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it



9.3 Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie m ²	Valore Intero medio ponderato al m ²	Valore diritto e quota 100%
LOTTO 1	Unico corpo	10.020	€ 3,39	€ 33.967,80

ID	Immobile	Superficie m ²	Valore Intero medio ponderato al m ²	Valore diritto e quota 100%
LOTTO 2	Unico corpo	43.420	€ 3,39	€ 147.139,80

ID	Immobile	Superficie m ²	Valore Intero medio ponderato al m ²	Valore diritto e quota 100%
LOTTO 3	Unico corpo	46.860	€ 3,39	€ 158.855,40

9.4 Adeguamenti e correzioni della Stima

LOTTO 1

- Attenendosi a quanto richiesto dalla Sezione, si riporta adeguamento della stima del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria
- € 1.698,39
- Spese tecniche di regolarizzazione **edilizia e catastale** Nessuno
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente Nessuno
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente
- € 1.000,00

Prezzo base d'asta del lotto (libero)

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **valutato a corpo** e non a misura:
€ 31.269,41 arrotondato a **€ 31.000,00**

Prezzo base d'asta del lotto (occupato)

- Nel caso in cui, sia riconosciuta la piena validità di un vincolo d'occupazione, si dovrà applicare una riduzione del **20%** al valore dell'immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **valutato a corpo** e non a misura:
€ 26.174,24 arrotondato a **€ 26.000,00**



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it

LOTTO 2

- Attenendosi a quanto richiesto dalla Sezione, si riporta adeguamento della stima del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria
- € 7.359,69
- Spese tecniche di regolarizzazione **edilizia e catastale** Nessuno
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente Nessuno
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente
- € 1.000,00

Prezzo base d'asta del lotto (libero)

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **valutato a corpo** e non a misura:
€ 138.834,11 arrotondato a **€ 139.000,00**

Prezzo base d'asta del lotto (occupato)

- Nel caso in cui, sia riconosciuta la piena validità di un vincolo d'occupazione, si dovrà applicare una riduzione del **20%** al valore dell'immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **valutato a corpo** e non a misura:
€ 116.755,04 arrotondato a **€ 117.000,00**

LOTTO 3

- Attenendosi a quanto richiesto dalla Sezione, si riporta adeguamento della stima del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria
- € 7.942,77
- Spese tecniche di regolarizzazione **edilizia e catastale** Nessuno
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente Nessuno
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente
- € 1.000,00

Prezzo base d'asta del lotto (libero)

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **valutato a corpo** e non a misura:
€ 149.912,63 arrotondato a **€ 150.000,00**



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it



Prezzo base d'asta del lotto (occupato)

Nel caso in cui, sia riconosciuta la piena validità di un vincolo d'occupazione, si dovrà applicare una riduzione del **20%** al valore dell'immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **valutato a corpo** e non a misura:

€ 126.084,32 arrotondato a € **126.000,00**

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 all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE _ INDENNITA'

Gli immobili risultano locati. L'indennità percepita del canone di locazione è congruo.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Come ampiamente descritto, trattasi di n. 3 fondi agricoli trasferibili anche separatamente.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Non sono state riscontrate criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.



Conclusioni

La presente perizia estimativa viene inviata ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c. alle parti a mezzo PEC e/o Racc. A/R nel rispetto dei termini perentori indicati nella disposizione normativa (doc. 7 _ invio copie della perizia estimativa).

L'elaborato peritale è svolto, comunque, con le seguenti riserve ed osservazioni:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, anche strutturali e/o del sottosuolo, anche se citati nei documenti disponibili, non rilevabili e/o confermabili con semplici sopralluoghi esterni e rilievi non strumentali. Tra i vizi e difetti occulti si devono intendere anche quelli relativi ai materiali, depositi, rifiuti, inclusioni, inquinanti, lavorazioni, impianti ecc. non rilevabili a vista ed evidenti;
- sulla assoluta esattezza dei dati dell'unità immobiliare, si precisa che gli stessi, come già detto, sono stati rilevati dai documenti disponibili e verificati in loco. I dati dimensionali citati sono stati utilizzati dal sottoscritto per le verifiche parametriche di ogni tipo;
- **i valori assegnati si devono intendere comunque a corpo e non a misura**, per gli immobili così come visti;
- per quanto riguarda la conformità normativa (statica, sicurezza, sanitaria, smaltimenti, spese, costi, diritti reali, servitù, trascrizioni, ecc.) si è fatto riferimento ai documenti esistenti, da cui non emergono fatti particolari oltre quelli citati.

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.

Nel ringraziare il G.E. per la fiducia accordata, il sottoscritto rassegna la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Milano 2.11.2021

l'esperto estimatore
dott. Arch. Giuseppe Barone



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it

