

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1001/2022

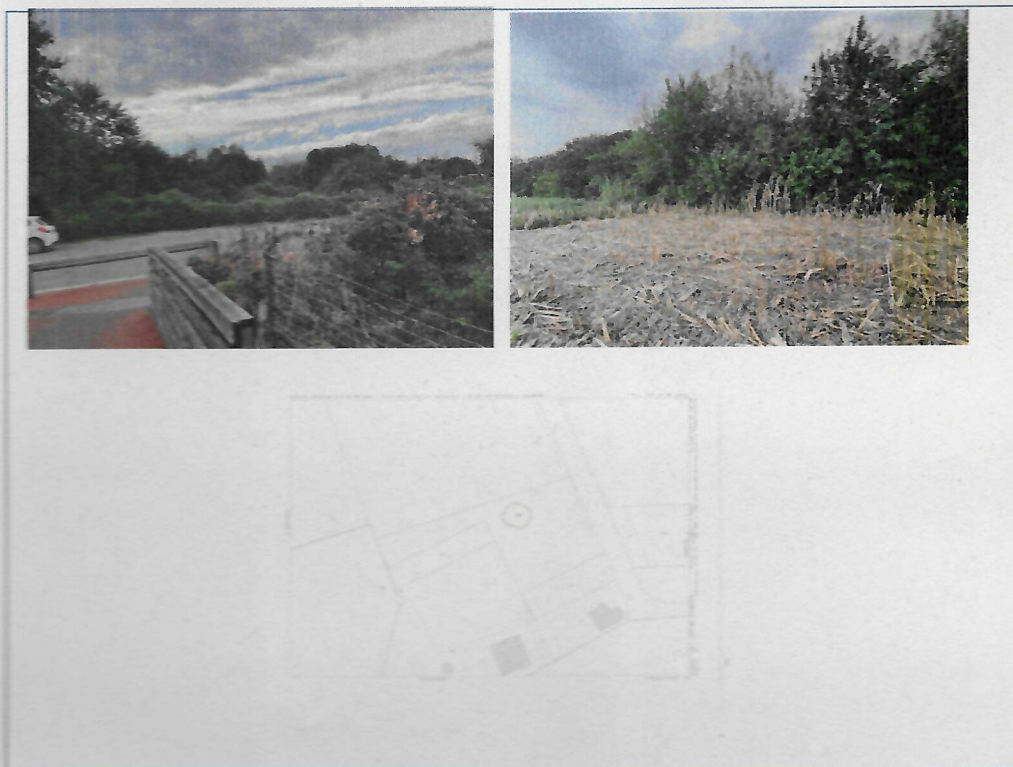
Giudice delle Esecuzioni: Dott. Roberto Angelini

RELAZIONE DI STIMA

Lotto Unico

unità immobiliari in Settimo Milanese- Quota di 1/2

SP 172(Via Tommaso Edison), terreno Agricolo;



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Lotto Unico

Corpo A

Beni in Settimo Milanese (MI)

Categoria: T [Terreno]

Dati Catastali: foglio 18, particella 65

Stato occupativo: libero

Contratti di locazione in essere

nessuno

Comproprietari



catastale

inonato a MILANO

SIONE EX LEGE di D

88888 n. 49132 registrato in data 03/02/2023 - Trascrizione n. 13867.1/2023



0/09/2022 Sede MILANO

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **48.000,00**

LOTTO UNICO

unità immobiliari in Settimo Milanese- Quota di 1/2
SP 172(via Tommaso Edison), terreno Agricolo;

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione dei beni

Trattasi di quota di 1/2 di lotto di terreno posto nel Comune di Settimo Milanese, con fronte strada sulla SP 172(via Tommaso Edison) con andamento pianeggiante, ma totalmente inaccessibile per rovi ed arbusti ad alto fusto.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

[REDACTED] proprietario
[REDACTED]
[REDACTED] data 30-09-2022 CERTI-
[REDACTED] trascritto il 16-02-2023 ai nn. 20588/13867 Pubblico
[REDACTED] MB.IVA Repertorio 49132/88888 del 13/02/2023 non
[REDACTED] lità

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Settimo Milanese come segue: (all. 2)

[REDACTED] Proprieta'

dati identificativi:

Corpo A

1) fg 18 mapp 65

cat T qualità classe Seminativo Irriguo classe 1 sup. catastale 5089 mq RD 56,24 RA 42,05

Indirizzo: SP 172- Settimo Milanese

FILED IN THE PUBLIC RECORDS OF THE COUNTY OF MILAN, ITALY. DEPOSITED BY: INECCAMEBE CONSULTING S.p.A. - Via S. Vittore, 14/15/16 - 20122 Milano, Italy. Tel: +39 02 76000000. Fax: +39 02 76000001. Email: info@ineccamebe.com

Dati derivanti da:

FRAZIONAMENTO del 10/09/2018 Pratica n. MI0353395 in atti dal 10/09/2018 presentato il 10/09/2018 (n. 353395.1/2018)

Coerenze

In corpo unico da nord in senso orario: mappale 9, strada, mappale 63,67,66,8

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

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Settimo Milanese

Fascia/zona: Periferia

Destinazione: Agricolo

Tipologia prevalente: fabbricati residenziali/terreni agricoli

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Farmacia, negozi al dettaglio, scuola elementare, scuola media inferiore;

Principali collegamenti pubblici: linea su gomme fermata 423-433 a circa 0,3 km;

Caratteristiche descrittive del complesso

Trattasi di quota di $\frac{1}{2}$ di lotto di terreno posto nel Comune di Settimo Milanese località Seguro, con fronte strada sulla SP 172(via Tommaso Edison) con andamento pianeggiante, attualmente totalmente inaccessibile per rovi ed arbusti ad alto fusto.

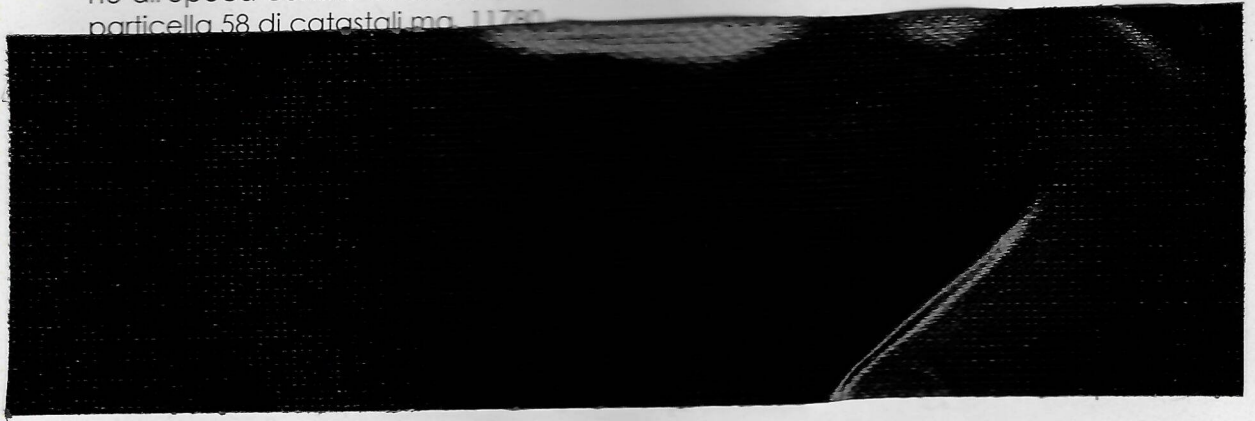
2.2. Caratteristiche descrittive interne

a) Terreno agricolo

2.3. Breve descrizione della zona

semiperiferia con parcheggi sufficienti. La zona è caratterizzata da insediamenti con destinazione residenziale-agricola. Il quadro dei servizi di supporto alla residenza (scuole, giardini pubblici, attività commerciali, attività polifunzionali) risulta discreto.

ne all'epoca censito al Catasto Terreni del Comune di Settimo Milanese - Foglio 18 - particella 58 di catastali mq. 11790



5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione ipotecaria in atti, implementata dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano (**all. 5**) alla data del 30-07-2024 si evince: non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli.

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

- servitù di oleodotto costituita con atto autentificato nelle firme in data 29 marzo 1994 dal Notaio Salvatore D'Avino di Milano rep. n. 128992, trascritto a Milano 2 il 28 aprile 1994 ai n.ri 36342/22775;

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**

servitù di oleodotto costituita con atto autentificato nelle firme in data 29 marzo 1994 dal Notaio Salvatore D'Avino di Milano rep. n. 128992, trascritto a Milano 2 il 28 aprile 1994 ai n.ri 36342/22775;

Eventuali note: nessuna

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

Iscrizioni

Nessuna

• Pignoramenti

Pignoramento

lono Rep

favore di A

Colpisce il bene fa 18 mappale 65

n. 155709/105194 Pubblico Ufficiale Tribunale di Mi-
lano contro [redacted] quota di 1/2 a

• Altre trascrizioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

Non esiste condominio

5.3. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno

5.4. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Si

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Trattandosi di terreno lo scrivente ha presentato istanza al Comune di Settimo Milanese al fine di ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica, e lo stesso in data 21/10/2024 ha rilasciato il certificato dichiarando che:

SI CERTIFICA

che le aree ubicate in questo Comune, in base al Piano di Governo del Territorio

vigente, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 27 giugno 2023, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.11 del 27.02.2024, pubblicato sul B.U.R.L. n. 41 del 9 ottobre 2014, individuate catastalmente al foglio n.18 mappale 65, sono così azionate:

Ambito Agricolo - **Zona E Aree Agricole Strategiche**, comprese nel **Perimetro del Parco Agricolo Sud Milano**, interessata in parte da **Zona di Rispetto Stradale** ed in parte da **Zona di Rispetto dei Pozzi**.

5.5. Conformità edilizia:

vedi CDU

Conformità catastale

Si

8 CONSISTENZA**6.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

Trattandosi di terreno la superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata estrapolata dalle superfici catastali come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
terreno agricolo fg 18 mapp 65	mq.	5.089,0	100%	5.089,0
		5.089,0 mq. lordi		5.089,0 mq. commerciali

7.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia del compendio, per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Alla luce di quanto sopra descritto, il patrimonio immobiliare si compone di:

a) suolo agricolo, al Catasto Terreni foglio 18 particelle 65, per una superficie complessiva di 5.089 m²;

Orbene, per i suoli agricoli al punto nell'elenco che precede, si impiega un procedimento di stima diretto per punti di merito. Tale procedimento consente di analizzare le diverse caratteristiche che concorrono alla formazione del valore di mercato dei beni. Difatti, a partire dal maggiore apprezzamento mercantile che sullo stesso mercato e nel medesimo orizzonte temporale si riscontra per l'immobile in esame, si ipotizza per esso il grado ottimo di tutti gli elementi ne determinano il prezzo. Si procede poi alla comparazione tra le specifiche caratteristiche dell'unità oggetto di stima e le caratteristiche di grado ottimo relative all'unità di massimo prezzo di mercato. Attribuendo quindi alla somma dei coefficienti ki, attraverso i quali possono esprimersi i gradi delle

diverse caratteristiche, il valore unitario per l'unità di maggior prezzo, ne risulta il seguente valore unitario per l'unità da stimare:

$$V_m = V_{m \max} \cdot k_i, \text{ ove } k_i \leq 1$$

Elaborazioni e risultati di stima

TERRENI

Informazioni sui valori mercantili dei suoli agricoli, per ciascuna qualità di coltura, sono desunti dal Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli - Regione Lombardia 2024 Commissione Espropri per la Città di Milano. Tale Listino riporta infatti i valori unitari minimo e massimo, in Euro per ettaro, a Settimo Milanese per le seguenti destinazioni colturali:

REGIONE AGRARIA N. 5 – PIANURA DI MILANO: 17 COMUNI Baranzate, Bollate, Bresso, Cesano Boscone, Cinisello Balsamo, Cologno Monzese, Cormano, Corsico, Cusano Milanino, Milano, Novate Milanese, Peschiera Borromeo, San Donato Milanese, Segrate, Sesto San Giovanni, Settimo Milanese, Vimodrone.

N°	TIPI DI COLTURA	Regione AGRARIA N.1	REGIONE AGRARIA N. 2	REGIONE AGRARIA N. 3	REGIONE AGRARIA N. 4	REGIONE AGRARIA N. 5	REGIONE AGRARIA N. 6	REGIONE AGRARIA N. 7	REGIONE AGRARIA N. 8
1	SEMINATIVO	6,16	6,16	6,26	6,12	6,6	5,93	5,9	4,94
2	<u>SEMINATIVO</u>								
	<u>IRRIGUO</u>	7,31	7,31	7,42	7,92	8,33	8,07	7,6	6,35
3	PRATO	6,16	6,16	6,26	6,12	6,6	5,93	5,9	4,94
4	PRATO IRR. O A MARCITA	7,31	7,31	7,42	7,92	8,33	8,07	7,6	6,35
5	ORTO	8,53	8,53	8,65	7,7	8,22	7,6	7,39	7,62
6	ORTO IRRIGUO	13,43	13,95	13,63	12,73	14,43	13,21	12,09	12,05
7	FRUTTETO (2)	8,43	8,43	8,58	=	10	9,67	=	9,03

I valori riportati sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentano, perciò, valori agricoli medi.

I valori sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. Per cui, in caso di presenza di costruzioni rurali, nella stima puntuale, se ne dovrà tenere adeguatamente conto, unitamente alle altre caratteristiche specifiche del singolo immobile (ad es.: conduzione dei fondi, opere di sistemazione, scolo e bonifica, vincoli normativi, prescrizioni urbanistiche, pesi, ecc.). Per i terreni con piantagioni arboree i valori tengono conto anche del soprassuolo.

Valorizzazione

Valorizzazioni Regione Agraria 5 – Settimo Milanese

Qualità di coltura	Min €/mq	Med €/mq	Max €/mq
Seminativo irriguo	4,16	8,33	12,49
	Min €/ha	Med €/ha	Max €/ha
	41.600	83.300	124.900

L'algoritmo di calcolo individuato assume a base del calcolo i valori minimi e massimi di cui alla presente rilevazione ed utilizza la seguente espressione:

$V_{fondo} = V_{max} * k1 * K2 * K3 * Kn$ dove

Vmax = valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura, in un determinato ambito territoriale (comunale)

Ki = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.

La scala di variabilità dei parametri di stima, in relazione alle specifiche caratteristiche del terreno sono riportate nelle tabelle parametriche che seguono.

Con l'utilizzazione dei parametri di seguito riportati è possibile "modulare" il valore di un terreno agricolo per adeguarlo alle sue caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche. K

K1 Fertilità	K2 Giacitura	K3 Accesso	K4 Forma	K5 Ubicazione	K6 Ampiezza
Buona 0,94	Acclive 0.95	Buono 1	Normale 0,98	Cattiva 0,9	Grande app 0,9
Discreta 0,87	Mediocre 0.90	Insufficiente 0,90	Penalizzante 0,95	Eccellente 1	Medio app 1
Mediocre 0,80	Pianeggiante 1	Sufficiente 0,95	Regolare 1	Normale 0,95	Piccolo app 0,95
Ottima 1,00					

FG 18 mappale 65 seminativo irriguo mq 5089 Vmin €/Ha 41.600 Vmax €/Ha 124.900