

---

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE III CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Esecuzione Forzata**

---

**R.G.E. 2339/2016**

**Giudice: Dott.ssa Caterina TRENTINI**  
**Custode Giudiziario: Avv. Daniele Portinaro**

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico Incaricato: Arch. Rossana Bettera**  
*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 13329*  
*Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 10892*  
*C.F. BTTRSN74E56F205S – P.IVA N. 03770340960*

*con studio in Rodano (MI) –Via dei Tigli .n.15*  
*Fax 02/95321333 - e-mail: [studioarch2.bettera@tiscali.it](mailto:studioarch2.bettera@tiscali.it)*

**Giudice: Dott. Caterina TRENTINI**  
**Custode Giudiziario: Avv. Daniele Portinaro**  
**Perito: Arch. Rossana Bettera**



**Bene immobile sito in Bollate (MI)  
Via Giuseppe di Vittorio**

**Lotto 2 – Terreno Mapp. 117**

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

**A. Terreno: Proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare sita in Bollate (MI).**

Composto da: terreno seminativo.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie di circa mq. 1845 circa.

Si precisa che alla data del sopralluogo il terreno non era completamente ispezionabile poiché ingombro di arbusti, vegetazione o materiali di vario genere difficilmente identificabile. Lo scrivente, per forza maggiore non è in grado di quantificare eventuali costi di smaltimento o sgombero di eventuali materiali che non è stato possibile visionare (vedi allegato 2 documentazione fotografica)

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:** ~~CONZONI MILANO a Bollate (MI) Mapp. 117, 116, 115, 114, 113, 112, 111, 110, 109, 108, 107, 106, 105, 104, 103, 102, 101, 100, 99, 98, 97, 96, 95, 94, 93, 92, 91, 90, 89, 88, 87, 86, 85, 84, 83, 82, 81, 80, 79, 78, 77, 76, 75, 74, 73, 72, 71, 70, 69, 68, 67, 66, 65, 64, 63, 62, 61, 60, 59, 58, 57, 56, 55, 54, 53, 52, 51, 50, 49, 48, 47, 46, 45, 44, 43, 42, 41, 40, 39, 38, 37, 36, 35, 34, 33, 32, 31, 30, 29, 28, 27, 26, 25, 24, 23, 22, 21, 20, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 13, 12, 11, 10, 9, 8, 7, 6, 5, 4, 3, 2, 1~~

**descrizione:**

**Foglio: 62 Particella: 117 Sub.: --**, Qualità Seminativo; classe 1, superficie 18are 45 ca, R.D. € 11,91 R.A. € 11,43

Indirizzo –

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 10/02/2005 protocollo n. MI0096467 in atti dal 10/02/2005 (n. 96467.1/2005)

**Coerenze: da nord in senso orario:** mapp. 116, mappali 62, 63, 64, strada su due lati.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

**Caratteristiche zona:**

L'immobile in cui è ubicata l'u.i. oggetto del pignoramento si trova nel comune di Bollate, comune di oltre 36.500 abitanti nella zona Nord della provincia (ora Città Metropolitana) di Milano. L'abitato dista circa 20km dal centro di Milano.

L'immobile in oggetto si trova in prossimità via Giuseppe di Vittorio, in zona periferica del territorio comunale al confine con Baranzate, a circa 2km dal Comune. La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici sia residenziali che industriali/artigianali.

Il traffico veicolare su via Giuseppe di Vittorio è piuttosto intenso lungo tutto l'arco della giornata, in quanto si trova in prossimità dell'uscita "Bollate-Novate" della Tangenziale Nord di Milano.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale a media densità.

**Servizi offerti dalla zona:**

La zona ha carattere sia residenziale che industriale/artigianale. Le scuole, dell'infanzia, primaria, secondaria di primo e secondo grado si trovano nel raggio di circa 4km. Vigili urbani a circa 2km. L'Ospedale di Bollate si trova a circa 3km. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici (Km):**

Come precedentemente esposto il terreno si trova in prossimità dell'uscita "Bollate-Novate" della tangenziale Nord, che si collega con il resto del sistema di tangenziale che a loro volta collegano con le principali autostrade A1-A4-A7-A8-A9. La stazione ferroviaria di Bollate centro da cui transitano le linee suburbane S1 ed S3 si trova a circa 1,5km e collega direttamente con il centro di Milano e con Lodi e Saronno



### 3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, alla presenza del Custode, risultava libera da persone. (si veda l'allegato 2 - documentazione fotografica).

Il sottoscritto ha presentato richiesta ai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate per eventuali contratti di locazione o comodati, l'Agenzia riferiva che. "i soggetti indicati nella sua richiesta non risultano aver mai registrato contratti di locazione tuttora vigenti in qualità di dante causa relativamente agli immobili pignorati".

Si veda l'allegato 13 comunicazione Agenzia delle Entrate.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuno che risulti trascritto.**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuno che risulti trascritto.**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: - **Nessuno che risulti trascritto**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- **servitù** trascritta a Milano 2 il 03/05/1976 nr. 19499/15199 - **Il per costituzione di elettrodotto** a favore di ENEL con sede in Roma su terreno fg. 62 mapp. 22 (ora mapp. 117)

#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (Certificato Notarile prodotto dal Creditore Procedente in data 18/10/2016 e elenco formalità estratto dal sottoscritto - allegato 15 alla presente)

##### Ipoteca giudiziaria:

Iscritta a Milano 2 il 10/01/2016 nr. 5547 g. 2559 - **Capitale € 30.000,00 - capitale € 140.000,00**

A favore di: **FRANCESCO FRANCESCHI** nato a **ROMA** il 21/11/1996

Contro: **POMILIO TILLO** nato a **ROMA** il 27/10/1930 C.F. PNTTBR40R99A040P

##### Ipoteca giudiziaria:

Iscritta a Milano 2 il 10/07/2016 nr. 10000 g. 22500 - **Capitale € 20.000,00 - capitale € 12.249,94**

A favore di: **FRANCESCO FRANCESCHI** nato a **ROMA** il 21/11/1996

Contro: **POMILIO TILLO** nato a **ROMA** il 27/10/1930 C.F. PNTTBR40R99A040P

##### Ipoteca giudiziaria:

Iscritta a Milano 2 il 09/08/2016 nr. 18456 g. 96411 - **Capitale € 30.000,00 - capitale € 10.000,00**

A favore di: **FRANCESCO FRANCESCHI** nato a **ROMA** il 21/11/1996

Contro: **POMILIO TILLO** nato a **ROMA** il 27/10/1930 C.F. PNTTBR40R99A040P

#### 4.2.2. Pignoramenti:

##### Pignoramento:

trascritto a Milano 2 in data 10/10/2016 nr. 74110 g. 116799

A favore di: **FRANCESCO FRANCESCHI** nato a **ROMA** il 21/11/1996

Contro: **POMILIO TILLO** nato a **ROMA** il 27/10/1930 C.F. PNTTBR40R99A040P

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna che risulti trascritta.

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna che risulti trascritta.

Si precisa che quasi tutte le formalità sopra indicate si riferiscono al certificato notarile in data 18/10/2016

Lo scrivente ha estratto elenco delle formalità aggiornato alla data della perizia.

Vedi allegato 15 ispezioni ipotecarie estratte dal sottoscritto.

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Giudice: Dott. Caterina TRENTINI  
Custode Giudiziario: Avv. Daniele Portinaro  
Perito: Arch. Rossana Bettera



**4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:** Il bene pignorato consta di un lotto di terreno, che sulla base del vigente PGT è azionato come "Aree non soggette a trasformazione urbanistica" di cui all'art. 25-26 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole. Il sottoscritto ha presentato richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica riguardante il terreno di cui al presente lotto. Si rimanda pertanto al CDU stesso (allegato 11 alla presente)

**4.3.2. Conformità catastale:** N.P.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Si tratta di terreno non edificabile interessato da un vincolo paesaggistico e da servitù di elettrodotto. Il tutto meglio descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica riguardante il terreno di cui al presente lotto. Si rimanda pertanto al CDU stesso (allegato 11 alla presente)

**6. ATTUALI E PRECEDENTI INTESTATARI:**

**6.1 Attuali intestatari**

L'immobile sopra descritto è pervenuto all'attuale proprietario per atto **Luigia Massimo Mezzanotte** rep. 1/5702/1070/1 del 01/05/2002 e successivamente con atto **Luigia Massimo Mezzanotte** rep. 91/677/1/007 del 09/07/2002. Il terreno è stato acquistato di 2/0 da **Luigia Massimo Mezzanotte** e **Luigia Massimo Mezzanotte** in piena proprietà del terreno al foglio 62 mappale 117 del detto proprietario allegato 4 alla presente.

**6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):**

Anteriormente al ventennio il terreno censito con il foglio 62 mappale 22 (dal quale il mappale 117) risultava essere intestato a :

- **Figini Angela** C.F. **SUSVN12051102102** in quota di 1/2
  - **Figini Carlo** C.F. **SUSVN12051102102** in quota di 1/2
  - **Figini Lorenza** C.F. **SUSVN12051102102** in quota di 1/2
- Successione in morte di **Figini Massimo** del testamento n. 22/07/1999 denuncia presentata presso l'ufficio del Registro successioni di Milano il 10/07/2001 n. 22/07/2001 con atto di **Figini Angela e Figini Carlo** in qualità di eredi in virtù della legge a favore di **Figini Angela e Figini Carlo** in quota di 1/2 ciascuno.
- Con successione in **Figini Angela** del testamento n. 22/07/1999 denuncia presentata presso l'ufficio del Registro di Milano il 10/07/2001 n. 22/07/2001 con atto di **Figini Angela e Figini Carlo** in qualità di eredi in virtù della legge a favore di **Figini Angela e Figini Carlo** in quota di 1/2 ciascuno.
- **Figini Angela** C.F. **SUSVN12051102102** in quota di 1/2
  - **Figini Carlo** C.F. **SUSVN12051102102** in quota di 1/2
  - **Figini Lorenza** C.F. **SUSVN12051102102** in quota di 1/2
- Accettazione tacita di eredità trascritta a Milano il 09/07/2005 n. 91/677/1/007 in nome di **Figini Angela**.
- Accettazione tacita di eredità trascritta a Milano il 09/07/2015 n. 9/050/55800 in nome di **Figini Angela**.

**7. PRATICHE EDILIZIE REPERITE**

Il bene pignorato consta di un lotto di terreno, che sulla base del vigente PGT è azionato come "Aree non soggette a trasformazione urbanistica" di cui all'art. 25-26 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole. Il sottoscritto ha presentato richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica riguardante il terreno di cui al presente lotto.



Si rimanda pertanto al CDU stesso (allegato 11 alla presente)

## Descrizione unità immobiliare

### A. Terreno: Proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare sita in Bollate (MI).

Composto da: terreno seminativo.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie di circa mq. 1845 circa.

Si precisa che alla data del sopralluogo il terreno non era completamente ispezionabile poiché ingombro di arbusti, vegetazione o materiali di vario genere difficilmente identificabile. Lo scrivente, per forza maggiore non è in grado di quantificare eventuali costi di smaltimento o sgombero di eventuali materiali che non è stato possibile visionare (vedi allegato 2 documentazione fotografica)

Identificato in Catasto come segue:

**instestazione:** ~~FRANCO RIBONI nato il 27/10/1968 con codice fiscale 01778870909 - Proprietà per 1/1 del regime di separazione dei beni~~

**descrizione:**

**Foglio: 62 Particella: 117 Sub.: --**, Qualità Seminativo; classe 1, superficie 18are 45 ca, R.D. € 11,91 R.A. € 11,43

Indirizzo –

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 10/02/2005 protocollo n. MI0096467 in atti dal 10/02/2005 (n. 96467.1/2005)

**Coerenze: da nord in senso orario:** mapp. 116, mappali 62, 63, 64, strada su due lati.

### Tabella di calcolo superficie commerciale

	Superficie	Mq
<b>TERRENO MAPP. 117</b>		<b>1845</b>
<b>TOTALE</b>		<b>1845</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima

Il P.P.V.M: Più Probabile Valore di Mercato è determinato secondo i seguenti criteri:

- La valutazione è da intendersi diretta e unica anche se articolata;
- I metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche;
- In conseguenza di quanto sopra la valutazione non può quindi essere a misura ma è da intendersi a corpo;
- I sottostanti procedimenti di stima sono da considerarsi propedeutici e preparatori: sono in pratica degli studi e non assolutamente vincolanti nelle loro peculiarità;
- Il giudizio di stima deriva da essi ma non è una conseguenza matematica è la somma di studi che utilizzano parametri (i più obiettivi possibili) ma; comunque soggettivi anche se generalmente condivisi nella pratica dell'Estimo Civile;
- Il valore di mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento della proprietà tenendo conto di tutti i dati inerenti posizione, orientamento, collegamenti, tessuto urbanistico, contesto e condizioni del mercato locale;
- La stima tiene conto delle condizioni dell'immobile al momento del sopralluogo nel presupposto del suo migliore utilizzo.

### 8.2. Fonti di informazioni

Il Valore Medio di Zona è stato ricavato da una ricerca di mercato che ha tenuto conto dei prezzi realmente richiesti e/o transati da soggetti economici reali per immobili di tipologia simile. Oltre alle ricerche specifiche e riferite al caso sul mercato della zona oggetto di stima, il del FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio



del Mercato Immobiliare (O.M.I.). Chiaramente, nel paniere dei prezzi, che sono generici, il sottoscritto ha dovuto ricavare un prezzo specifico riferito all'immobile in oggetto.

### 8.3. Valutazioni corpi

Immobile	Superficie commerciale	Valore medio intero ponderale	Valore diritto e quota (1/1)
Terreno mapp. 117	1845,0	€ 30.000,00	€ 30.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 30.000,00</b>

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima relativi all'intero lotto

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti e per rimborso forfettario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.500,00
Spese relative a lavori di manutenzione, adeguamenti impianti e ristrutturazione: dichiarazioni di conformità impianti	n.p.
Decurtazione per lo stato di possesso:	n.p.
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	n.p.
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	n.p.
Spese tecniche di regolarizzazione: per aggiornamento scheda catastale	n.p.
<b>Totale quota relativa a 1/1:</b>	<b>€ 1.500,00</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità:

Quota di 1/1 non pertinente. Chiaramente il terreno di grandi dimensioni è certamente divisibile in lotti.

### 8.5 Prezzo che si propone per l'intero lotto (1/1) al netto delle decurtazioni:

Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO della quota di 1/1 della **proprietà** dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova **al netto delle decurtazioni - libero** – a corpo:

**€ 28.500,00**

Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO della quota di 1/1 della **proprietà** dell'immobile **al netto delle decurtazioni - occupato** – a corpo:

**€ 21.375,00**

