

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARUGATE E
INZAGO S.C.**
contro

N. Gen. Rep. **2560/2015**,

Giudice: Dott. G. Puricelli

ELABORATO PERITALE

tecnico incaricato: arch. Elena Bosciano

iscritto all'Albo degli Architetti PPC della Provincia di Milano al n. 7507

iscritto all'Albo del Tribunale al n. 9425

C.F. BSC LNE 61C42 L219W – P.IVA n. 10520050153

con studio in Milano –via E. Cornalia n.19

telefono 02 62694346 e fax 02 700505906 - Cellulare: 3319733209

e-mail: mail@elenaboscianoarchitetto.com; pec email: bosciano.7507@oamilano.it

Giudice: Dott. G. Puricelli
Esperto: Arch. Elena Bosciano
Custode: Avv. Maria Elisa Capitanio



**Beni immobili sito in Cassano d'Adda
via San Pietro Cascine 368¹
lat. 45,517719; long. 9,529258**

Lotto 001

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA (atto di provenienza:
allegato n. 2.1):**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un insieme di terreni agricoli

La superficie dichiarata nel certificato di destinazione urbanistica (CDU) rilasciato in data 02-12-2015 è di **267.186 mq** circa (26 ettari, 71 are, 86 centiare). Da una verifica delle mappe catastali si ritiene che le grandezze espresse siano congrue. Per avere una verifica puntuale sarebbe necessario un rilevamento topografico, assistito dalla individuazione dei punti fiduciali e/o dal loro riposizionamento eseguito in contraddittorio con i confinanti. Non se ne è tuttavia rilevata la necessità a motivo che per la valutazione delle consistenze si è ritenuto fossero così sufficientemente identificati i terreni.

Identificato in Catasto Terreni come segue:

infestazione:

A

proprietà per 1/1;

descrizione:

Fg. n.24; Mapp. nn. 1, 14, 15, 16, 77, 78, 4, 11, 12, 13, 17, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 112, 113, 117, 192, 171 per le cui caratteristiche superficiali e qualità colturali si rimanda alla scheda allegata (**allegato 2.2**)

In forza di: compravendita del 29-12-2011 rep. 178813, racc. 57547, notaio Jean-Pierre Farhat di Bergamo; registrazione 1021 in data 25-01-2012; trascrizione 8858/5984 in data 26-01-2012.

Coerenze dei terreni:

proprietà di terzi, strada e roggia Cremasca.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: situata alla periferia sud-est di Cassano D'Adda , nella direzione di Treviglio.

Caratteristiche zone limitrofe: vi si trovano grandi appezzamenti agricoli con un buon livello di irrigazione.

Servizi offerti dalla zona: omissis

l'impostazione dell'indirizzo : via "Cascine San Pietro" conduce ad una diversa località a sud della BreBeMi.



mappe catastali in quanto: i piccoli rustici, ad eccezione della particella 171, non sono più esistenti; le qualità colturali non corrisponderebbero alla situazione odierna in quanto sostanzialmente i terreni sono per la quasi totalità incolti. Sarà necessario adeguare le visure e le mappe.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE :

Non si è potuto avere un contatto con il soggetto esecutato ne' sono emerse delle situazioni debitorie nei confronti di Enti (**allegato n.8: omissis**).

Atti ablativi: nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario:

~~AZIENDA AGRICOLA SAN GIROLAMO s.n.c. società agricola~~
proprietà per 1/1; In forza di: compravendita del 29-12-2011 rep. 178813, racc. 57547, notaio Jean-Pierre Farhat di Bergamo; registrazione 1021 in data 25-01-2012; trascrizione 8858/5984 in data 26-01-2012.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

- quanto alle particelle nn. 1, 14, 15, 16, 77, 78: **Immobiliare la Bruciata s.r.l.** proprietà per 1/1 in forza di compravendita del 18-02-2008, RG/RP 21445 / 11579.

- quanto alle particelle nn. 1, 14, 15, 16, 77, 78: **De Feo P., Gatti L., Gatti M., Gatti R.M.** proprietà per 1/1 in forza di successione di GATTI OSVALDO (m. 1997) trascrizione del 28-10-2000, RG/RP 99956 / 67905.

- quanto alle particelle nn. 1, 14, 15, 16, 77, 78: **GATTI Osvaldo** - in forza di successione di GATTI CARLO (m. 1995) trascrizione del 10-09-2009, RG/RP 119639 / 76050 del 10-09-2009.

- quanto alle particelle 4, 11, 12, 13, 17, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 112, 113, 117, 192, 171: **Immobiliare la Bruciata s.r.l.** proprietà per 1/1 per titoli anteriori al ventennio (1952).

7. TITOLI E NORME EDILIZIE (allegati n. 6):

Al momento della compravendita del 2012 era vigente il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), in forza di tale strumento era stato rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica (**allegato 6.1**); al momento dell'avvio del procedimento esecutivo era vigente il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), in forza di tale strumento era stato rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica (**allegato 6.2**).

Descrizione immobile di cui al punto 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un insieme di terreni agricoli

La superficie dichiarata nel certificato di destinazione urbanistica (CDU) rilasciato in data 02-12-2015 è di **267.186 mq** circa (26 ettari, 71 are, 86 centiare). Da una verifica delle mappe catastali si ritiene che le grandezze espresse siano congrue.

4

Giudice: Dott. G. Puricelli
Esperto: Arch. Elena Bosciano
Custode: Avv. Maria Elisa Capitano



Per avere una verifica puntuale sarebbe necessario un rilevamento topografico, assistito dalla individuazione dei punti fiduciali e/o dal loro riposizionamento eseguito in contraddittorio con i confinanti. Non se ne è tuttavia rilevata la necessità a motivo che per la valutazione delle consistenze si è ritenuto fossero così sufficientemente identificati i terreni.

Identificato in Catasto Terreni come segue:

intestazione:

~~ARUBAPEC S.P.A. - società agricola - c.f. 04788880967~~
 proprietà per 1/1;

descrizione:

Fg. n.24; Mapp. nn. 1, 14, 15, 16, 77, 78, 4, 11, 12, 13, 17, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 112, 113, 117, 192, 171 per le cui caratteristiche superficiali e qualità colturali si rimanda alla scheda allegata (**allegato 2.2**)

In forza di: compravendita del 29-12-2011 rep. 178813, racc. 57547, notaio Jean-Pierre Farhat di Bergamo; registrazione 1021 in data 25-01-2012; trascrizione 8858/5984 in data 26-01-2012.

Coerenze dei terreni:

proprietà di terzi, strada e roggia Cremasca.

id. NCT	SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE PGT	QUALITA'
	mq	mq	
fg. 24, part. 1	30.970	31.005	seminativo irriguo
fg. 24, part. 14	26.750	26.644	prato irriguo
fg. 24, part. 15	390	379	bosco ceduo
fg. 24, part. 16	5.690	5.679	semin irr arbor
fg. 24, part. 77	590	594	bosco ceduo
fg. 24, part. 78	630	609	bosco misto
id. NCT	SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE PGT	QUALITA'
	mq	mq	
fg. 24, part. 4	2.180	2.142	bosco ceduo
fg. 24, part. 11	840	869	seminativo irriguo
fg. 24, part. 12	79.390	79.152	seminativo irriguo
fg. 24, part. 13	360	354	semin irr arbor
fg. 24, part. 17	3.220	3.202	seminativo+fabb rurale



id. NCT	SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE PGT	QUALITA'
fg. 24, part. 47	3.630	3.592	semin irr arbor
fg. 24, part. 48	650	631	seminativo+bosco misto
fg. 24, part. 49	35.910	35.837	seminativo irriguo
fg. 24, part. 50	60	57	fabb rurale
fg. 24, part. 51	470	489	bosco misto+bosco ceduo
fg. 24, part. 52	3.640	3.575	seminativo
fg. 24, part. 53	1.020	1.073	bosco ceduo
fg. 24, part. 54	66.260	66.147	seminativo irriguo
fg. 24, part. 55	2.180	3.968	semin irr arbor
fg. 24, part. 112	680	685	bosco misto+bosco ceduo
fg. 24, part. 113	200	198	bosco ceduo
fg. 24, part. 117	98	104	fabb rurale
fg. 24, part. 192	220	192	seminativo irriguo
fg. 24, part. 171	10	9	reliquato accessori comuni
	mq 266.038	mq 267.186	

Si osserva che per quanto riguarda la particella 55 esiste una notevole discrepanza tra la superficie dichiarata nella visura catastale e la corrispondente dichiarata nel certificato di destinazione urbanistica, basato sui rilevamenti aerofotogrammetrici.

Caratteristiche descrittive degli immobili (omissis).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE (allegato n. 1):

8.1 Criterio di stima

Nel presente ELABORATO PERITALE si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

Valore di mercato



Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.
L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'*International Valuation Standards 2007 (IVS)*, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"...importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione"

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato"

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale"

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione"

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

- Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.
- Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella



transazione.

8.2. Fonti di informazioni

- Notaio **omissis** (atto di provenienza del bene comparabile n.1, all'interno della procedura di calcolo del valore di mercato secondo I.V.S. , **allegato. 1, omissis**)
- Sister / Agenzia del Territorio (**allegati da n. 3.1.1, 3.1.2 ... a 3.1.25**- visure catastali; **allegati n. 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4**- mappe catastali);
- Agenzia delle Entrate (**allegato n. 4**)
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio anno 2017 – regione agraria n.9, subzona 1² (Treviglio) (**allegato n. 5**)
- Servizio Edilizia Privata del comune di Cassano d'Adda (**allegati n. 6**)
- Servizi Demografici del Comune di Cassano d'Adda (**omissis**)
- Amministratore del Condominio (**omissis**)

8.3. Valutazione corpo³

ID	Immobile	Superficie lorda (mq)	Valore unitario (€ / mq)	Valore diritto e quota 1/1
A	Terreni	267.186	€ 9,791	€ 2.616.064

La scarsità di transazioni recenti nella zona ha determinato la scelta di affidarsi alle valutazioni massive dell'Agenzia delle Entrate (**allegato n. 5**).

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€- 130.803,22

Giudizio di comoda divisibilità: gli immobili sono divisibili, previa costituzione delle servitù di passo.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello

€ 2.485.260,77

² Si è individuata la Regione Agraria n. 9- subzona 1 che non è riferita a territori della provincia di Milano, in quanto dal 2009 le corrispondenti tabelle non vengono aggiornate. Tuttavia la Regione Agraria n. 9- subzona 1 è riferita al comune di Treviglio, confinante con il Comune di Cassano d'Adda.

³ Si veda l'allegato 1: "RIEPILOGO DELLA VALUTAZIONE", ove sono esplicitati i calcoli per la determinazione del valore complessivo del compendio immobiliare.



stato di fatto in cui si trova se libero.

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello
stato di fatto in cui si trova se occupato (-30%)

€ 1.739.645,00

9. CERTIFICAZIONI ENERGETICA ED IMPIANTISTICHE (omissis):

9.1. Certificazione energetica.

Secondo le ultime disposizioni della III Sezione, non è stata redatta o individuata la certificazione energetica, ne' sarebbe stata pertinente trattandosi di beni non climatizzati.

9.2. Certificazioni impiantistiche.

Nonostante dall'esame delle schede immobiliari del compendio immobiliare analizzato si fossero individuati dei piccoli rustici, al momento del sopralluogo, effettuato congiuntamente con la Custode Avv. Maria Elisa Capitano, non sono stati individuati dei beni edificati, salvo il mappale 171 che è risultato collabente; pertanto non sussiste la necessità di reperire le eventuali certificazioni impiantistiche.

L'esperto

Arch. Elena Bosciano

Giudice: Dott. G. Puricelli
Esperto: Arch. Elena Bosciano
Custode: Avv. Maria Elisa Capitano



