

Debitore



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

Sezione esecuzioni immobiliari

Procedura Esecutiva
R.G. 106/2019

Giudice dell'esecuzione
DOTT. GIACOMO PURICELLI

Procedura promossa da

Debitore

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

STIMA N 1

LOTTO UNICO

N 4 Appezamenti di terreno

SEDRIANO (MI)



Custode giudiziario
AVV. CRISTINA REINA

Esperto Nominato
ARCH. ELISABETTA NICOLETTI

nicolettelisabetta@gmail.com

Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12781 / Albo del Tribunale di Milano al n. 11778
Perito Estimatore Certificato UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012_UNI 11558:2014_n REV di Tegova: REV-I/IsIVI/2019/72



INDICE

INDICE SINTETICO	3
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	5
2. DESCRIZIONE SOMMARIA:	9
3. STATO DI POSSESSO:	9
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:.....	9
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	11
7. VERIFICA URBANISTICA- EDILIZIA - CATASTALE.....	13
Descrizione appezzamenti di terreno di cui ai punti A-B-C-D.....	15
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:	17
ALLEGATI:.....	20
NOTE IPOCATASTALI ESTRATTE.....	20



Debitore

INDICE SINTETICOLotto **001****COMUNE DI SEDRIANO (MI)****Area tra via Monte Nero, roggia, via Monte Santo, e via Guttuso**

Corpo:	A	Terreno agricolo
Qualità:		seminativo irriguo
Classe		2
Dati Catastali:		foglio 6 , particella 271
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1
Stato di possesso:		nella disponibilità della procedura per la quota di 1/1
superficie commerciale lorda:		mq 2.160,00

Corpo:	B	Terreno agricolo
Qualità:		seminativo irriguo
Classe		2
Dati Catastali:		foglio 6 , particella 272
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1
Stato di possesso:		nella disponibilità della procedura per la quota di 1/1
superficie commerciale lorda:		mq 2.170,00

Corpo:	C	Terreno agricolo
Qualità:		seminativo irriguo
Classe		2
Dati Catastali:		foglio 6 , particella 273
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1
Stato di possesso:		nella disponibilità della procedura per la quota di 1/1
superficie commerciale lorda:		mq 1.900,00

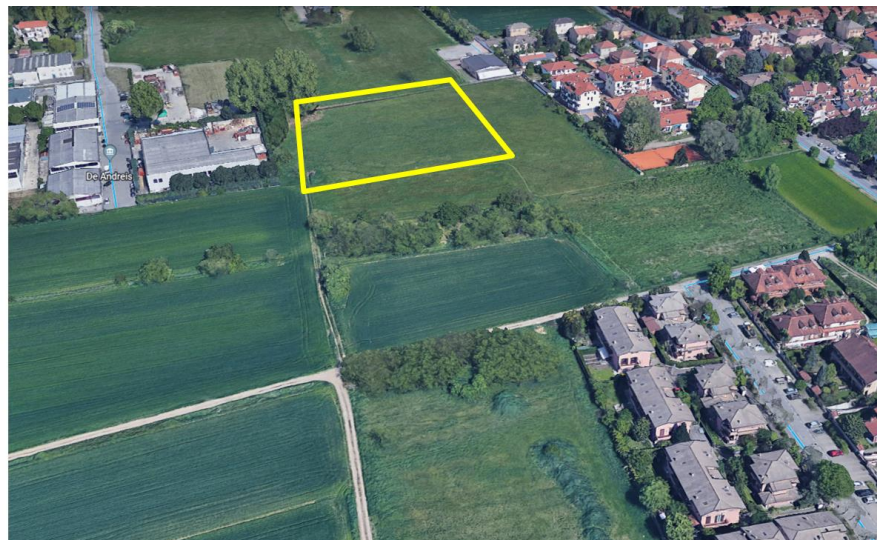
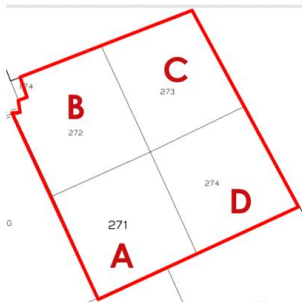
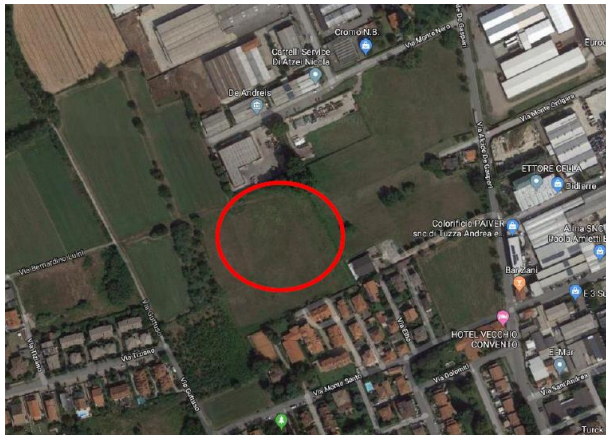
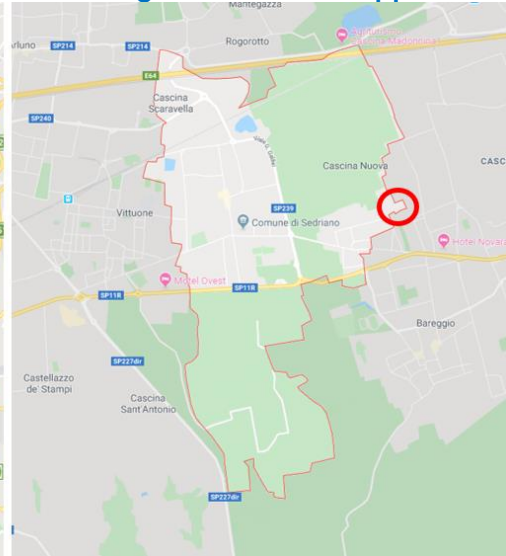
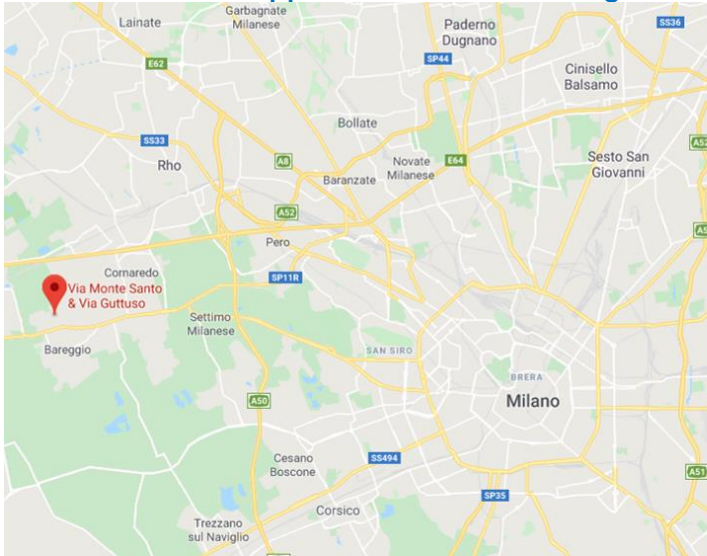
Corpo:	D	Terreno agricolo
Qualità:		seminativo irriguo
Classe		2
Dati Catastali:		foglio 6 , particella 274
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1
Stato di possesso:		nella disponibilità della procedura per la quota di 1/1
superficie commerciale lorda:		mq 2.100,00

superficie comm. lorda:	mq	8.330,00
valore di mercato stimato	€	108.290,00
valore di mercato per quota	€	108.290,00
Prezzo da libero:	€	103.000,00
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)		
Prezzo da occupato:	€	82.000,00
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%)		



Beni immobili siti in Sedriano (MI)
Area tra via Monte Nero, roggia, via Monte Santo, e via Guttuso
LOTTO N° 001

CORPO A	Appezamento di terreno agricolo	foglio 6	mappale 271
CORPO B	Appezamento di terreno agricolo	foglio 6	mappale 272
CORPO C	Appezamento di terreno agricolo	foglio 6	mappale 273
CORPO D	Appezamento di terreno agricolo	foglio 6	mappale 274



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

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Appezamento di terreno** situato in Sedriano (MI), nell'area ricompresa tra via Monte Nero, roggia, via Monte Santo, e via Guttuso, avente accesso arrivando dalla via Guttuso a destra in corrispondenza dell'incrocio con la via Bernardino Luini

PLANIMETRIA CATASTALE APPEZZAMENTO TERRENO DI CUI AL FOGLIO 6 – MAPPALE 271**Identificato in Catasto Terreni del comune di Sedriano come segue:**

- **Indirizzo**
Comune di Sedriano (MI)
- **Intestatari**
 - [REDACTED]
 - Proprietà per 1/1
- **dati identificativi**
Fg. n. **6**; Mapp. n **271**
- **dati di classamento**
 - Qualità/classe: **seminativo irriguo, classe 2**
 - Superficie: 00 ha, 21 are, 60 ca / **2.160 mq**
 - reddito dominicale euro **12,61**
 - reddito agrario euro **15,62**
- **dati derivanti da**
 - Impianto meccanografico del 02/01/1974
- **Coerenze in un sol corpo, da nord in senso orario:**
mappale 272 stessa proprietà, mappale 274 stessa proprietà, mappali 269 e 175 a.u.i., mappale 270 a.u.i.

NOTE

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella visura storica catastale depositata presso il N.C.T.



CORPO B

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Appezzamento di terreno** situato in Sedriano (MI), nell'area ricompresa tra via Monte Nero, roggia, via Monte Santo, e via Guttuso, avente accesso arrivando dalla via Guttuso a destra in corrispondenza dell'incrocio con la via Bernardino Luini

PLANIMETRIA CATASTALE APPEZZAMENTO TERRENO DI CUI AL FOGLIO 6 – MAPPALE 272**Identificato in Catasto Terreni del comune di Sedriano come segue:**

- **Indirizzo**
Comune di Sedriano (MI)
- **Intestatari**
 - [REDACTED]
 - Proprietà per 1/1
- **dati identificativi**
Fg. n. **6**; Mapp. n **272**
- **dati di classamento**
 - Qualità/classe: **seminativo irriguo, classe 2**
 - Superficie: 00 ha, 21 are, 70 ca / **2.170 mq**
 - reddito dominicale euro **12,66**
 - reddito agrario euro **15,69**
- **dati derivanti da**
 - Impianto meccanografico del 02/01/1974
- **Coerenze in un sol corpo, da nord in senso orario:**
mappale 174 a.u.i. e mappale a.u.i. altro comune, mappale 273 stessa proprietà, mappale 271 stessa proprietà, mappale 270 a.u.i. e mappale 174 a.u.i.

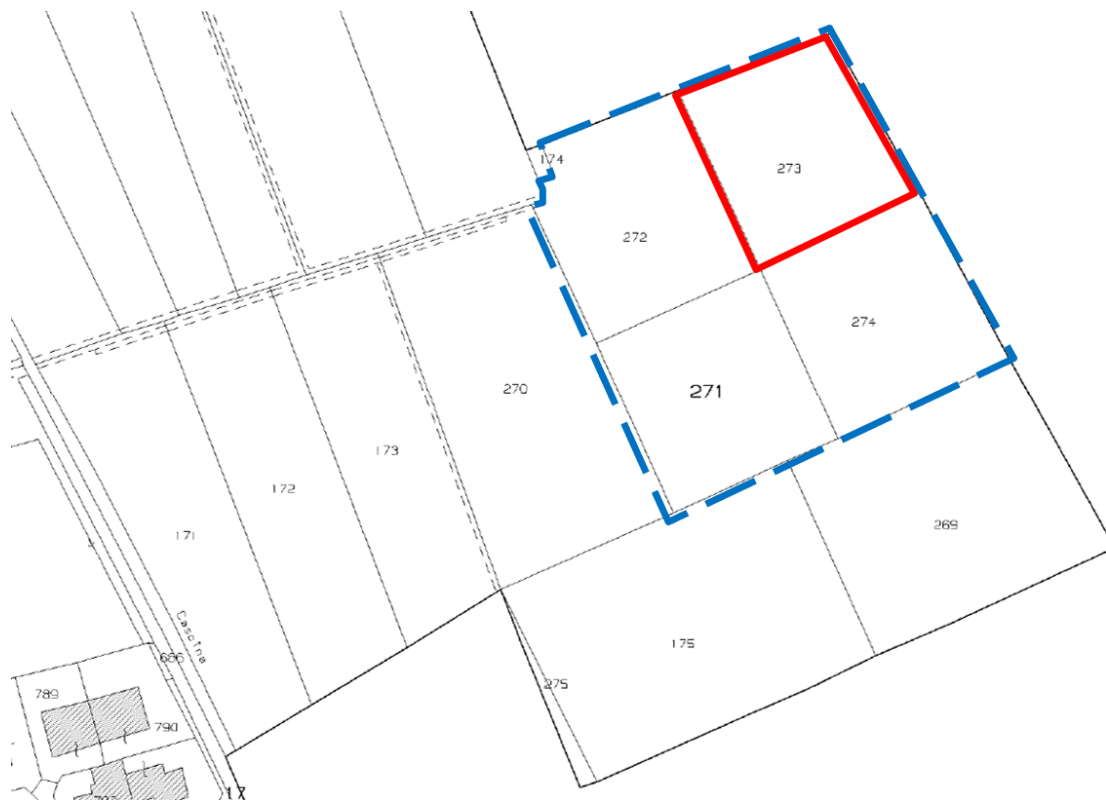
NOTE

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella visura storica catastale depositata presso il N.C.T.



CORPO C

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Appezzamento di terreno** situato in Sedriano (MI), nell'area ricompresa tra via Monte Nero, roggia, via Monte Santo, e via Guttuso, avente accesso arrivando dalla via Guttuso a destra in corrispondenza dell'incrocio con la via Bernardino Luini

PLANIMETRIA CATASTALE APPEZZAMENTO DI CUI AL FOGLIO 6 – MAPPALE 273**Identificato in Catasto Terreni del comune di Sedriano come segue:**

- **Indirizzo**
Comune di Sedriano (MI)
- **Intestatari**
 - [REDACTED]
Proprietà per 1/1
- **dati identificativi**
Fg. n. **6**; Mapp. n **273**
- **dati di classamento**
 - Qualità/classe: **seminativo irriguo, classe 2**
 - Superficie: 00 ha, 19 are, 00 ca / **1.900 mq**
 - reddito dominicale euro **11,09**
 - reddito agrario euro **13,74**
- **dati derivanti da**
 - Impianto meccanografico del 02/01/1974
- **Coerenze in un sol corpo, da nord in senso orario:**
mappale a.u.i. altro comune, roggia, mappale 274 stessa proprietà, mappale 272 stessa proprietà

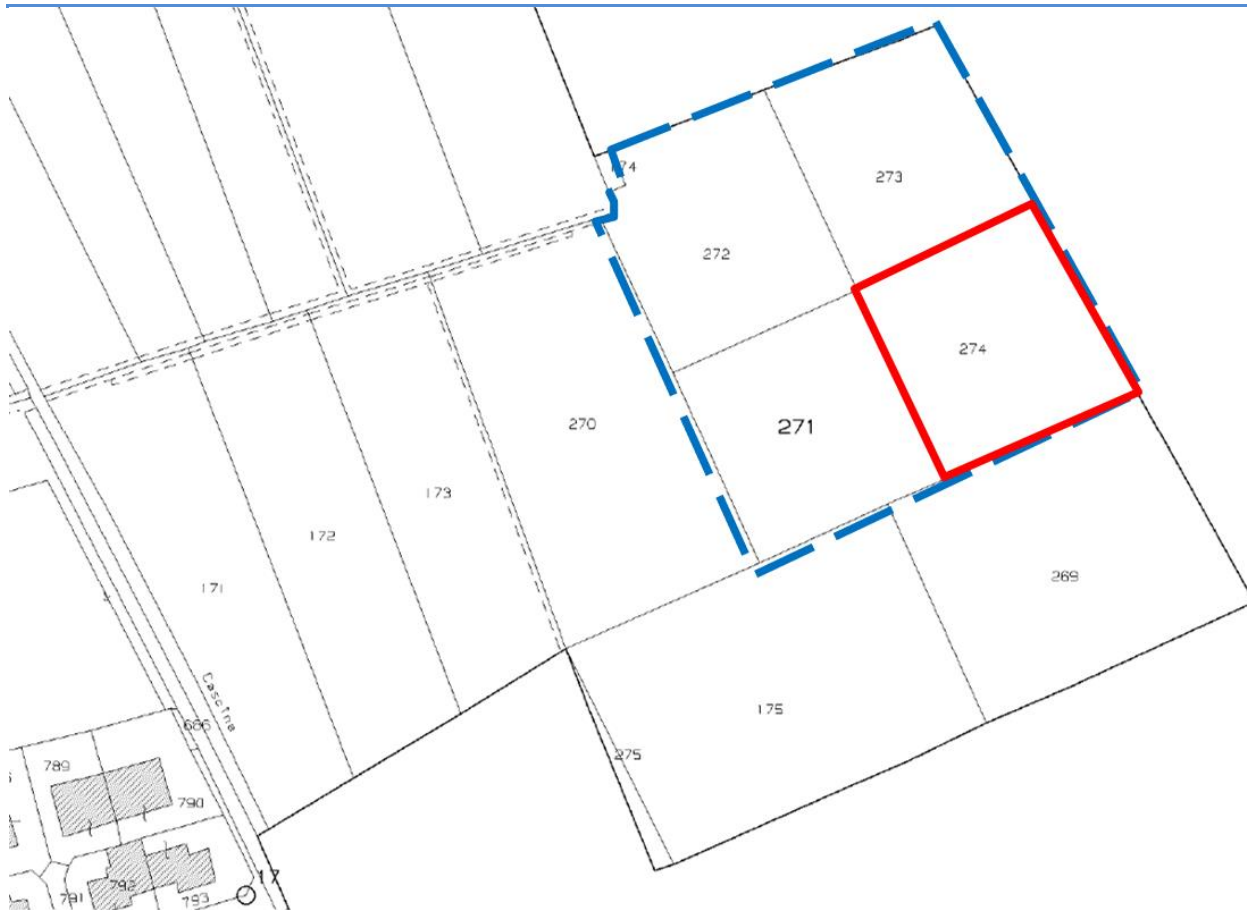
NOTE

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella visura storica catastale depositata presso il N.C.T.



CORPO D

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Appezzamento di terreno** situato in Sedriano (MI), nell'area ricompresa tra via Monte Nero, roggia, via Monte Santo, e via Guttuso, avente accesso arrivando dalla via Guttuso a destra in corrispondenza dell'incrocio con la via Bernardino Luini

PLANIMETRIA CATASTALE APPEZZAMENTO DI CUI AL FOGLIO 6 – MAPPALE 274**Identificato in Catasto Terreni del comune di Sedriano come segue:**

- **Indirizzo**
Comune di Sedriano (MI)
- **Intestatari**
 - [REDACTED]
 - Proprietà per 1/1
- **dati identificativi**
Fg. n. **6**; Mapp. n **274**
- **dati di classamento**
 - Qualità/classe: **seminativo irriguo, classe 2**
 - Superficie: 00 ha, 21 are, 00 ca / **2.100 mq**
 - reddito dominicale euro **17,90**
 - reddito agrario euro **15,18**
- **dati derivanti da**
 - Impianto meccanografico del 02/01/1974
- **Coerenze in un sol corpo, da nord in senso orario:**
mappale 273 stessa proprietà, roggia, mappale 268 a.u.i., mappale 271 stessa proprietà

NOTE

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella visura storica catastale depositata presso il N.C.T.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	I beni sono ubicati nel comune di Sedriano ad ovest della provincia di Milano, nella zona periferica orientale del territorio comunale, al confine con il comune di Bareggio, in zona con destinazione prevalentemente residenziale. Il traffico nella zona è locale e i parcheggi sono sufficienti
Caratteristiche zone limitrofe	Residenziale di media/bassa densità mista a produttiva/agricola
Servizi offerti dalla zona	Residenziale di media/bassa densità mista a produttiva/agricola. asilo nido(buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), strutture sanitarie (buono), spazi verdi Aree (buono). La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Collegamenti pubblici (Km):	Svincolo A4 (3 km) – Sp11R (200 m) – Stazione ferroviaria (Vittuone/Arluno – 5 km)

3. STATO DI POSSESSO:**L'immobile risulta libero, nella disponibilità della procedura**

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dai debitori e da terzi presenti senza titolo.

Per effettuare le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate (**cf. allegati 3A-3B**) relativamente all'esistenza di contratti di locazione registrati aventi data certa anteriore alla notifica dell'atto di pignoramento è stato seguito il seguente criterio, con richiesta di:

a) di verificare l'esistenza di **CONTRATTI DI LOCAZIONE** registrati con i seguenti riferimenti:

- 1) **periodo di indagine dal 25/01/2006 al 25/02/2019**
- 2) **proprietari nel periodo di indagine**

o

- 3) **Immobile su quale limitare la ricerca:**
TERRENO in comune di **BUSSERO(MI)**

Foglio 6
Mappale 253

TERRENI in comune di **SEDRIANO (MI)**

Foglio 6
Mappale 271 – 272 -273 - 274

b) di estrarre COPIA SEMPLICE dei contratti di locazione ad oggi ancora in essere e di ricevere in ogni caso riscontro scritto anche in merito a, per contratti risalenti al periodo di indagine indicato:

- 1) contratti risolti/non rinnovati
- 2) assenza di contratti

Dalle ricerche effettuate presso l'anagrafe tributaria non risulta l'esistenza di contratti di locazione e/o comodato aventi come dante causa i soggetti ed i beni indicati

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: nessuna

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna



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

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 20/03/2019 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott.ssa Alessandra Radaelli, notaio in Milano, prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2 e Pavia (cfr. allegato A – ipocatastali – note estratte dall'esperto nominato)

4.2.1 Iscrizioni: nessuna

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento:

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **25/02/2019** ai nn. **22848/15178** derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - del Tribunale di Milano del 14/12/2018 rep. n. 42964/2018

a favore di

- Relativamente all'unità immobiliare in **Bussero (MI)** – catasto terreni (foglio **6**, mappale **253**)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità immobiliare in **Sedriano (MI)** – catasto terreni (foglio **6**, mappali **271-272-273-274**)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

- Relativamente all'unità immobiliare in **Bussero (MI)** – catasto terreni (foglio **6**, mappale **253**)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità immobiliare in **Sedriano (MI)** – catasto terreni (foglio **6**, mappali **271-272-273-274**)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Nota alla sezione 'D'

VISTO L'ATTO DI PRECETTO NOTIFICATO IN DATA 28.02.2017 CON IL QUALE LA SOCIETA' [REDAZIONE] RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVV. [REDAZIONE] O, INTIMAVA IL PAGAMENTO DELLA SOMMA DI E 479.553,90 OLTRE INTERESSI M ORATORI, SPESE DI NOTIFICA, IMPOSTA DI REGISTRO NONCHE' LE ULTERIORI SPESE PER LA FASE ESECUTIVA, L'UFFICIALE GIUDIZIARIO HA SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO A CARICO DEL [REDAZIONE] L'IMMOBILE SITO IN SEDRIANO E BUSSERO (MI). INOLTRE, COME INDICATO DALLA SOCIETA' CREDITRICE PIGNORANTE, HA INGIUNTO ALLO STESSO DEBITORE DI ASTENERSI DA QUALUNQUE ATTO DIRETTO A SOTTRARRE ALLA GARANZIA DEL CREDITO PER CUI SI PROCEDE LA QUOTA DI 1/1 DI SUA PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI SITI IN SEDRIANO E BUSSERO (MI). AI SENSI DELLA LEGGE 14/05/2005 N.80, L'UFFICIALE GIUDIZIARIO HA INVITATO IL DEBITORE AD EFFETTUARE PRESSO LA CANCELLERIA DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE LA DICHIARAZIONE DI RESIDENZA O L'ELEZIONE DI DOMICILIO IN UNO DEI COMUNI DEL CIRCONDARIO IN CUI HA SEDE IL GIUDICE COMPETENTE PER L'ESECUZIONE CON L'AVVERTIMENTO CHE, IN MANCANZA, OVVERO IN CASO DI IRREPERIBILITA' PRESSO LA RESIDENZA DICHIARATA O IL DOMICILIO ELETTO, LE SUCCESSIVE COMUNICAZIONI A LUI DIRETTE SARANNO EFFETTUATE PRESSO LA CANCELLERIA DELLO STESSO GIUDICE. INOLTRE L'UFFICIALE GIUDIZIARIO HA AVVERTITO IL DEBITORE, [REDAZIONE] CHE AI SENSI DELL'ART. 495 C.P.C., PUO' CHIEDERE DI SOSTITUIRE ALLE COSE PIGNORATE UNA SOMMA DI DENARO PARI ALL'IMPORTO DOVUTO ALLA SOCIETA' CREDITRICE, COMPRESIVO DEL CAPITALE, DEGLI INTERESSI E DELLE SPESE, OLTRE CHE DELLE SPESE DI ESECUZIONE, CON DEPOSITO, A PENA DI INAMMISSIBILITA', IN CANCELLERIA PRIMA CHE SIA DISPOSTA LA VENDITA O L'ASSEGNAZIONE A NORMA DEGLI ARTT. 530, 522 E 569 C.P.C. DELLA RELATIVA ISTANZA UNITAMENTE AD UNA SOMMA DI DENARO NON INFERIORE AD UN QUINTO DELL'IMPORTO DEL CREDITO PER CUI E' STATO ESEGUITO IL PIGNORAMENTO E DEI CREDITI DEI CREDITORI INTERVENUTI INDICATI NEI RISPETTIVI ATTI DI INTERVENTO, DEDOTTI I VERSAMENTI EFFETTUATI DI CUI DEVE ESSERE DATA PROVA DOCUMENTALE. L'UFFICIALE GIUDIZIALE HA AVVERTITO IL DEBITORE CHE A NORMA DELL'ART. 615, SECONDO COMMA, TERZO PERIODO, C.P.C. L'OPPOSIZIONE E' INAMMISSIBILE SE E' PROPOSTA DOPO CHE E' STATA DISPOSTA LA VENDITA O L'ASSEGNAZIONE A NORMA DEGLI ARTT. 530, 522 E 569 C.P.C., SALVO CHE SIA FONDATA SU FATTI SOPRAVENUTI OVVERO CHE L'OPPOSIZIONE DIMOSTRI DI NON AVER POTUTO PROPORLA TEMPORARIAMENTE PER CAUSA A LUI NON IMPUTABILE.



[REDAZIONE]
 Debitore
 [REDAZIONE]

NOTE

L'atto di pignoramento sopra richiamato non risulta trascritto presso la C. RR. II. di Pavia, competente per il comune di Sedriano in cui insistono i terreni di cui al foglio 6, mappali 271-272-273-274.

L'atto di pignoramento risulta trascritto presso la sola C.RR. II. di Milano 2, competente per il solo comune di Bussero, con descrizione degli immobili afferenti sia al comune di Bussero che al comune di Sedriano.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Si specifica che, nei limiti del mandato ricevuto, durante il sopralluogo non è stato possibile verificare l'eventuale presenza di eventuali sostanze tossiche nocive/materiali inquinanti sia nelle aree che nel sottosuolo. Verifica che se dovuta, potrà essere eseguita solo da tecnici specializzati, con campionamenti e analisi da eseguirsi in laboratori abilitati.

Si precisa inoltre che, stanti le caratteristiche degli appezzamenti di terreno oggetto di stima, le consistenze sono state verificate sulla base degli estratti di mappa e delle visure catastali

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 20/03/2019 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott.ssa Alessandra Radaelli, notaio in Milano, prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agazia del Territorio Milano 2 e Pavia (cfr. allegato A – ipocatastali – note estratte dall'esperto nominato)

6.1 Attuali proprietari:**Per la quota di 3/4**

Atto amministrativo per causa di morte / certificato per denunciata **successione** - repertorio n 71/2 emesso dall'ufficio del registro di GORGONZOLA in data 13/03/2000 **trascritto** alla C. RR. II di PAVIA in data **10/04/2002** ai nn. **6753/4929**

Data di morte di [REDAZIONE] – successione testamentaria **a favore di**

[REDAZIONE]
 Relativamente all'unità immobiliare in **Sedriano (MI)** – catasto terreni (foglio **6**, mappali **271-272-273-274**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 3/4

contro

[REDAZIONE]
 Relativamente all'unità immobiliare in **Sedriano (MI)** – catasto terreni (foglio **6**, mappali **271-272-273-274**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 3/4

- **NON RISULTA TRASCRTTA L'ACCETTAZIONE DI EREDITA' presso la C. RR. II. di Pavia**
- **TRASCRIZIONE NON RICHIAMATA NELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE REDATTA AI SENSI DELL'ART 567 COMMA 2 C.P.C. E DEPOSITATA IN ATTI DAL PROCEDENTE**

Per la quota di 1/4

Atto amministrativo per causa di morte / certificato per denunciata **successione** - repertorio n 3870/1994 emesso dall'ufficio del registro di MILANO 4 in data 15/06/2011

trascritto alla C. RR. II di PAVIA in data **23/08/2011** ai nn. **15563/9771**

Data di morte di [REDAZIONE] – successione testamentaria **a favore di**

[REDAZIONE]
 Relativamente all'unità immobiliare in **Sedriano (MI)** – catasto terreni



Debitore

(foglio **6**, mappali **271-272-273-274**)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/4

Relativamente all'unità immobiliare in **Sedriano (MI)** – catasto terreni
(foglio **6**, mappali **271-272-273-274**)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/4

contro

Relativamente all'unità immobiliare in **Sedriano (MI)** – catasto terreni
(foglio **6**, mappali **271-272-273-274**)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

- **NON RISULTA TRASCRIPTA L'ACCETTAZIONE DI EREDITA' presso la C. RR. II. di Pavia**
- **TRASCRIZIONE NON RICHIAMATA NELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE REDATTA AI SENSI DELL'ART 567 COMMA 2 C.P.C. E DEPOSITATA IN ATTI DAL PROCEDENTE**

*

Scrittura privata con sottoscrizione autentica - atto per causa di morte / accettazione tacita di eredità - a firma della Dott.ssa Dellisanti Dominique in data 07/06/2005 rep. n. 5044/2435 (notaio in Cassina De'Pecchi)

trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **29/06/2005** ai nn. **96308/49131**

Data di morte di [REDACTED] – successione testamentaria

a favore di

Relativamente all'unità immobiliare in **Bussero (MI)** – catasto fabbricati
(foglio **6**, mappali **574**, sub **2**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/4

contro

Relativamente all'unità immobiliare in **Bussero (MI)** – catasto fabbricati
(foglio **6**, mappali **574**, sub **2**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/4

Nota alla sezione 'D'

AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART.2648 TERZO COMMA C.C.SI CHIEDE VENGA TRASCRIPTA L'ACCETTAZIONE TACITA IN FORZA DELL'ATTO RICEVUTO DAL NOTAIO DOMINIQUE DELLISANTI DI CASSINA DE' PECCHI IN DATA 7 GIUGNO 2005 REP.5044/2435, COL QUALE ATTO IL [REDACTED] VENDENDO QUOTA IMMOBILIARE DI COMPENDIO DELL'EREDITA' DELLA SUDDETTA MADRE SIGNORA [REDACTED] DECEDUTO A MILANO IL 25 OTTOBRE 1993 COME DA CERTIFICATO DI MORTE QUI UNITO, COMPI' ATTO CHE COMPORTA ACCETTAZIONE DI EREDITA' DELLA MEDESIMA EREDITA' AD ESSO DEVOLUTA IN QUALITA' DI FIGLIO

ACCETTAZIONE DI EREDITA' trascritta solo presso la C. RR. II. di Milano 2 E NON SU QUELLA DI PAVIA DI COMPETENZA PER I BENI INSISTENTI IN COMUNE DI SEDRIANO

*

Scrittura privata con sottoscrizione autentica - atto per causa di morte / accettazione tacita di eredità - a firma del Dott. Cabizza Alessandro in data 18/11/2016 rep. n. 176378/11786 (notaio in Milano)

trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **28/11/2016** ai nn. **135719/86184**

Data di morte di [REDACTED] – successione testamentaria

a favore di

- Relativamente all'unità immobiliare in **Bussero (MI)**
(foglio **6**, mappali **57**, sub **1-2**) – catasto fabbricati
(foglio **6**, mappali **256**) – catasto fabbricati
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di **3/4**
- Relativamente all'unità immobiliare in **Bussero (MI)**
(foglio **6**, mappali **574**, sub **2**) – catasto fabbricati
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di **1/4**
- Relativamente all'unità immobiliare in **Bussero (MI)**
(foglio **6**, mappali **253**) – catasto terreni



[REDACTED]
Debitore
[REDACTED]

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di **2/4**
contro

- Relativamente all'unità immobiliare in **Bussero (MI)**
(foglio **6**, mappali **57**, sub **1-2**) – catasto fabbricati
(foglio **6**, mappali **256**) – catasto fabbricati
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di **3/4**
- Relativamente all'unità immobiliare in **Bussero (MI)**
(foglio **6**, mappali **574**, sub **2**) – catasto fabbricati
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di **1/4**
- Relativamente all'unità immobiliare in **Bussero (MI)**
(foglio **6**, mappali **253**) – catasto terreni
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di **2/4**

Nota alla sezione 'D'

CON LA PRESENTE VENDITA DEL 18.11.2016 RE.P.N. 176378/11786 SI TRASCRIVE ACCETTAZIONE TACITA PER LA QUOTA DI 3/4 IN MORTE DEL SIG. [REDACTED] E DECEDUTO AD [REDACTED] (DENUNCIA DI SUCCESSIONE REGISTRATA ALL'UFFICIO REGISTRO SUCCESSIONI DI GORGONZOLA IN DATA 10 APRILE 2000 AL N. 71 VOL. 2 E TRASCRITTA ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO DUE IN DATA 24 GIUGNO 2002 AI NN. 78194/45547).

ACCETTAZIONE DI EREDITA' trascritta solo presso la C. RR. II. di Milano 2 E NON SU QUELLA DI PAVIA DI COMPETENZA PER I BENI INSISTENTI IN COMUNE DI SEDRIANO

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

[REDACTED]
[REDACTED]
con atto di compravendita a firma del Dott. Sergio Bucchini in data 11/10/1978 rep. n. 835/404 (notaio in Magenta)

Trascritto presso la C. RR. II. di Pavia in data **09/11/1978** ai nn. **7680/6040**

Beni acquistati in regime di comunione legale

ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO

7. VERIFICA URBANISTICA - EDILIZIA - CATASTALE

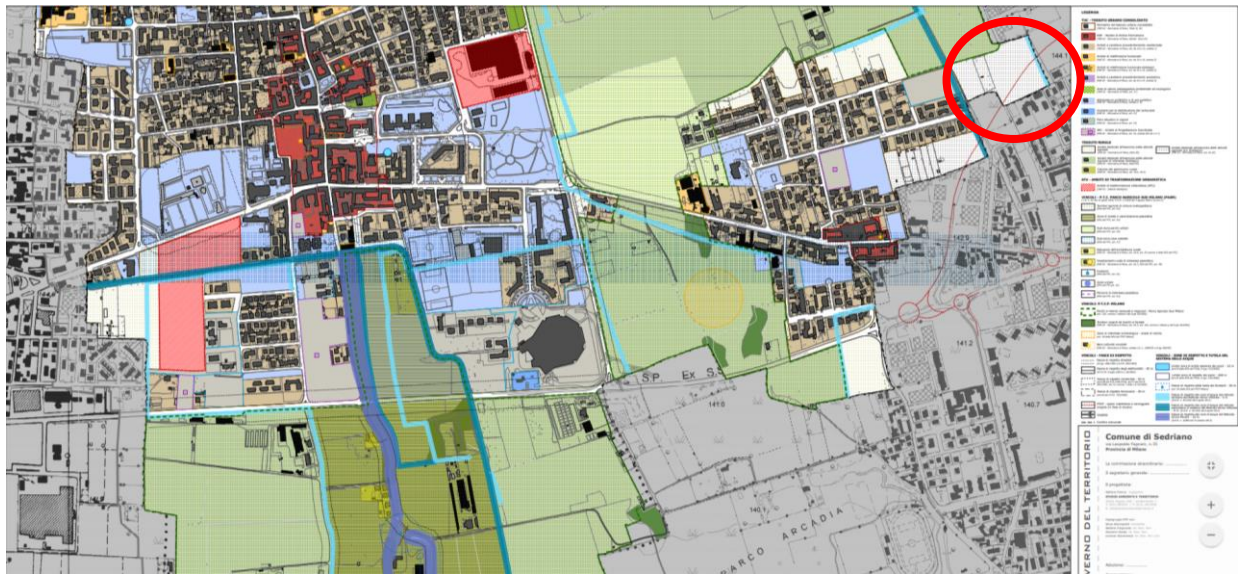
In data **02/09/2019**, con protocollo n **16432**, è stato rilasciato dal responsabile dell'area Ambiente e Territorio del comune di Sedriano il **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA – CDU** – relativo agli appezzamenti di terreno oggetto dell'esecuzione, si richiamano di seguito le risultanze dello stesso

Si rimanda in ogni caso ad una attenta e completa lettura di quanto riportato nel CDU e nello stralcio del P.G.T., documenti che formano parte integrante del presente elaborato, oltre che ad un'attenta consultazione dei documenti di pianificazione urbanistica del comune di Sedriano, liberamente consultabili on-line sul sito del comune stesso.




Appezzamento di terreno		Classificazione dal PGT approvato definitivamente con DCC n 155 del 19/10/2015
Foglio 6	Mappale 271	TESSUTO RURALE - ambiti destinati all'esercizio dell'attività agricola con limitazioni (PdR02 – Normativa di Piano, art. 24.10) VINCOLI – FASCE D RISPETTO PTCP – opera viabilistica a carreggiata singola (in fase di studio)
Foglio 6	Mappale 272	TESSUTO RURALE - ambiti destinati all'esercizio dell'attività agricola con limitazioni (PdR02 – Normativa di Piano, art. 24.10)
Foglio 6	Mappale 273	TESSUTO RURALE - ambiti destinati all'esercizio dell'attività agricola con limitazioni (PdR02 – Normativa di Piano, art. 24.10) VINCOLI – ZONA DI RISPETTO E TUTELA DEL SISTEMA DELLE ACQUE




		Fascia di rispetto dei corsi d'acqua del reticolo terziario del Reticolo Idrico Villorresi – 5 m. (D.R.R. n. IX/1542 del 6 aprile 2011)
Foglio 6	Mappale 274	TESSUTO RURALE - ambiti destinati all'esercizio dell'attività agricola con limitazioni (PdR02 – Normativa di Piano, art. 24.10) VINCOLI – FASCE DI RISPETTO PTCP – opera viabilistica a carreggiata singola (in fase di studio) VINCOLI – ZONA DI RISPETTO E TUTELA DEL SISTEMA DELLE ACQUE Fascia di rispetto dei corsi d'acqua del reticolo terziario del Reticolo Idrico Villorresi – 5 m. (D.R.R. n. IX/1542 del 6 aprile 2011)


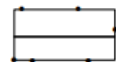





TESSUTO RURALE

-  Ambiti destinati all'esercizio delle attività agricole
[PdR 02 - Normativa di Piano, titolo III]
-  Ambiti destinati all'esercizio delle attività agricole di interesse strategico
[PdR 02 - Normativa di Piano, titolo III]
-  Cascine del patrimonio rurale
[PdR 02 - Normativa di Piano, art. 24.4, 24.5]






-  Ambiti destinati all'esercizio delle attività agricole con limitazioni
[PdR 02 - Normativa di Piano, art. 24.10]

VINCOLI - FASCE DI RISPETTO

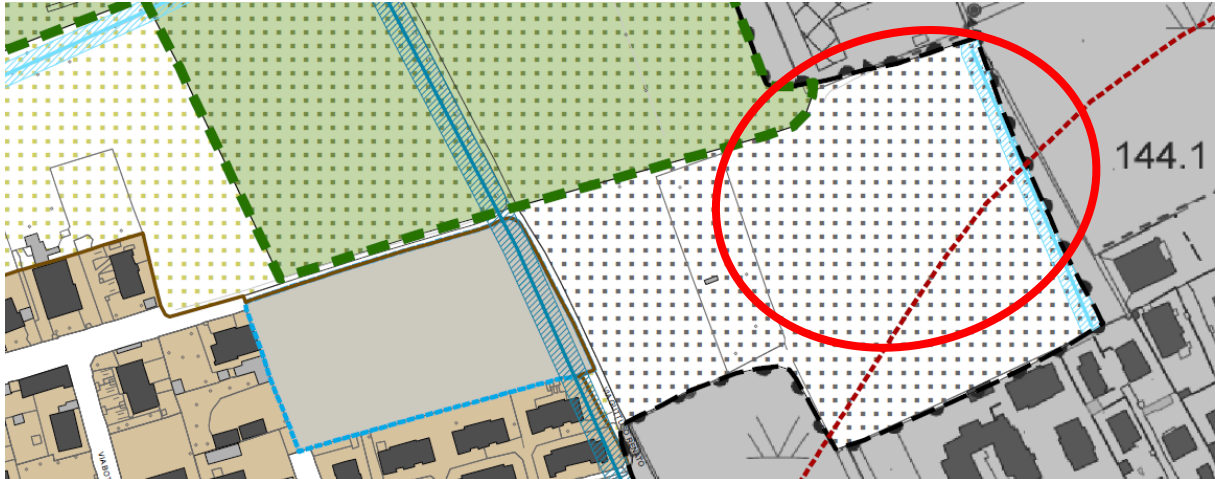
-  Fascia di rispetto stradale
[D.Lgs. 285/1992 e D.P.R. 495/1992]
-  Fascia di rispetto degli elettrodotti - 20 m
[D.P.C.M. 8 luglio 2003 e L.36/2001]
-  Fascia di rispetto cimiteriale - 50 m
[art.338 del R.D.1265/1934; art.57 del D.P.R. 285/1990; art.75, comma 7 della L.R.33/2009]
-  Fascia di rispetto ferroviario - 30 m
[art.49 del D.P.R. 753/1980]

-  PTCP - opera viabilistica a carreggiata singola (in fase di studio)

VINCOLI - ZONE DI RISPETTO E TUTELA DEL SISTEMA DELLE ACQUE

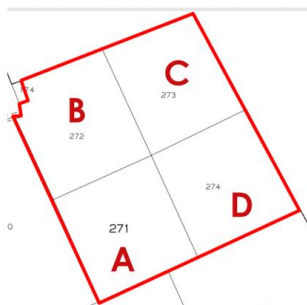
-  Limite zona di tutela assoluta dei pozzi - 10 m
[art.29 delle NTA del PTUA, D.Lgs. 152/2006]
-  Limite zona di rispetto dei pozzi - 200 m
[art.29 delle NTA del PTUA, D.Lgs. 152/2006]
-  Fascia di rispetto dalla testa dei fontanili - 50 m
[art. 29 delle NTA del PTCP Milano]
-  Fascia di rispetto dei corsi d'acqua del reticolo terziario del Reticolo Idrico Villorresi - 5 m
[D.R.R. n. IX/1542 del 6 aprile 2011]
-  Fascia di rispetto dei corsi d'acqua del reticolo secondario e colatore del Reticolo Idrico Villorresi - 6 m
[D.R.R. n. IX/1542 del 6 aprile 2011]





Descrizione Appezamenti di terreno di cui ai punti A-B-C-D

CORPO A	Appezamento di terreno agricolo	foglio 6	mappale 271
CORPO B	Appezamento di terreno agricolo	foglio 6	mappale 272
CORPO C	Appezamento di terreno agricolo	foglio 6	mappale 273
CORPO D	Appezamento di terreno agricolo	foglio 6	mappale 274



CORPO A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Appezamento di terreno** situato in Sedriano (MI), nell'area ricompresa tra via Monte Nero, roggia, via Monte Santo, e via Guttuso, avente accesso arrivando dalla via Guttuso a destra in corrispondenza dell'incrocio con la via Bernardino Luini

Identificato in Catasto Terreni del comune di Sedriano come segue:

- **Indirizzo**
Comune di Sedriano (MI)
- **Intestatari**
 - [REDACTED]
Proprietà per 1/1
- **dati identificativi**
Fg. n. **6**; Mapp. n **271**
- **dati di classamento**
 - Qualità/classe: **seminativo irriguo, classe 2**



[REDACTED]
Debitore
[REDACTED]

- o Superficie: 00 ha, 21 are, 60 ca / **2.160 mq**
- o reddito dominicale euro **12,61**
- o reddito agrario euro **15,62**
- **dati derivanti da**
 - o Impianto meccanografico del 02/01/1974
- **Coerenze in un sol corpo, da nord in senso orario:**
mappale 272 stessa proprietà, mappale 274 stessa proprietà, mappali 269 e 175 a.u.i.,
mappale 270 a.u.i.

NOTE

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella visura storica catastale depositata presso il N.C.I.

CORPO B

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Appezamento di terreno** situato in Sedriano (MI), nell'area ricompresa tra via Monte Nero, roggia, via Monte Santo, e via Guttuso, avente accesso arrivando dalla via Guttuso a destra in corrispondenza dell'incrocio con la via Bernardino Luini

Identificato in Catasto Terreni del comune di Sedriano come segue:

- **Indirizzo**
Comune di Sedriano (MI)
- **Intestatari**
 - o [REDACTED]
Proprietà per 1/1
- **dati identificativi**
Fg. n. **6**; Mapp. n **272**
- **dati di classamento**
 - o Qualità/classe: **seminativo irriguo, classe 2**
 - o Superficie: 00 ha, 21 are, 70 ca / **2.170 mq**
 - o reddito dominicale euro **12,66**
 - o reddito agrario euro **15,69**
- **dati derivanti da**
 - o Impianto meccanografico del 02/01/1974
- **Coerenze in un sol corpo, da nord in senso orario:**
mappale 174 a.u.i. e mappale a.u.i. altro comune, mappale 273 stessa proprietà, mappale 271 stessa proprietà, mappale 270 a.u.i. e mappale 174 a.u.i.

NOTE

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella visura storica catastale depositata presso il N.C.I.

CORPO C

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Appezamento di terreno** situato in Sedriano (MI), nell'area ricompresa tra via Monte Nero, roggia, via Monte Santo, e via Guttuso, avente accesso arrivando dalla via Guttuso a destra in corrispondenza dell'incrocio con la via Bernardino Luini

Identificato in Catasto Terreni del comune di Sedriano come segue:

- **Indirizzo**
Comune di Sedriano (MI)
- **Intestatari**
 - o [REDACTED]
Proprietà per 1/1
- **dati identificativi**
Fg. n. **6**; Mapp. n **273**
- **dati di classamento**
 - o Qualità/classe: **seminativo irriguo, classe 2**
 - o Superficie: 00 ha, 19 are, 00 ca / **1.900 mq**
 - o reddito dominicale euro **11,09**



[REDACTED]
Debitore
[REDACTED]

- o reddito agrario euro **13,74**
- **dati derivanti da**
 - o Impianto meccanografico del 02/01/1974
- **Coerenze in un sol corpo, da nord in senso orario:**
mappale a.u.i. altro comune, roggia, mappale 274 stessa proprietà, mappale 272 stessa proprietà

NOTE

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella visura storica catastale depositata presso il N.C.I.

CORPO D

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Appezamento di terreno** situato in Sedriano (MI), nell'area ricompresa tra via Monte Nero, roggia, via Monte Santo, e via Guttuso, avente accesso arrivando dalla via Guttuso a destra in corrispondenza dell'incrocio con la via Bernardino Luini

Identificato in Catasto Terreni del comune di Sedriano come segue:

- **Indirizzo**
Comune di Sedriano (MI)
- **Intestatari**
 - o [REDACTED]
Proprietà per 1/1
- **dati identificativi**
Fg. n. **6**; Mapp. n **274**
- **dati di classamento**
 - o Qualità/classe: **seminativo irriguo, classe 2**
 - o Superficie: 00 ha, 21 are, 00 ca / **2.100 mq**
 - o reddito dominicale euro **17,90**
 - o reddito agrario euro **15,18**
- **dati derivanti da**
 - o Impianto meccanografico del 02/01/1974
- **Coerenze in un sol corpo, da nord in senso orario:**
mappale 273 stessa proprietà, roggia, mappale 268 a.u.i., mappale 271 stessa proprietà

NOTE

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella visura storica catastale depositata presso il N.C.I.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

In premessa si specifica che, nei limiti del mandato ricevuto, durante il sopralluogo non è stato possibile verificare l'eventuale presenza di eventuali sostanze tossiche nocive/materiali inquinanti sia nelle aree che nel sottosuolo. Verifica che se dovuta, potrà essere eseguita solo da tecnici specializzati, con campionamenti e analisi da eseguirsi in laboratori abilitati.

Si precisa inoltre che, stanti le caratteristiche degli appezzamenti di terreno oggetto di stima, le consistenze sono state verificate sulla base degli estratti di mappa e delle visure catastali

La sottoscritta esperto, nella valutazione dei beni oggetto di esecuzione, ha tenuto conto di una serie di fattori qualitativi appena sotto sintetizzati oltre che dell'esposizione del lotto. Sono state altresì considerate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e per come si è presentato all'ispezione peritale. Sintesi dei fattori di qualità considerati:

- Ampiezza
- Giacitura
- Accesso
- Forma



Debitore

• Ubicazione

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 001

corpo	destinazione	superficie esterna lorda SEL (m ²)	rapporti mercantili	sup. commerciale lorda (m ²)
A	Terreno foglio 6 – mapp 271	2160	1,00	2160
A	Terreno foglio 6 – mapp 272	2170	1,00	2170
A	Terreno foglio 6 – mapp 273	1900	1,00	1900
A	Terreno foglio 6 – mapp 274	2100	1,00	2100
totale		8330		8330

Fonti di informazioni

- annunci immobiliari nella zona
- Portale Aste tribunale
- catasto di Milano
- Osservatori del mercato:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenda del Territorio - tabella dei valori agricoli medi dei terreni redatta dalla commissione provinciale di Milano - tabella dei valori agricoli medi dei terreni valevole per l'anno 2019

**COMMISSIONE ESPROPRI PER LA CITTA'
METROPOLITANA DI MILANO****TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI DEI TERRENI VALEVOLE
PER L'ANNO 2019 ⁽¹⁾***(ex articolo 41 del D.P.R. n. 327/2001 e successive modificazioni ed integrazioni)*

N.°	TIPI DI CULTURA	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. 6 €/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	4,81
2	SEMINATIVO IRRIGUO	7,12	7,12	7,12	7,60	8,11	7,86	7,29	6,18
3	PRATO	6,00	6,00	6,00	5,87	6,43	5,77	5,66	4,81
4	PRATO IRRIGUO O A MARCITA	7,12	7,12	7,12	7,60	8,11	7,86	7,29	6,18
5	ORTO	8,30	8,30	8,30	7,39	8,00	7,40	7,09	7,42
6	ORTO IRRIGUO	13,07	13,58	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	3,39	3,00	2,59	2,64
11	PIOPPETO (2)	5,49	5,49	5,49	4,94	6,23	6,03	4,74	4,93
12	BOSCO (2)	3,04	3,04	3,04	2,81	3,36	2,95	2,66	2,74
13	COLTURE FLOROVIVAISTICHE (2)	15,21	15,21	15,21	13,58	15,83	14,22	13,04	12,56

Debitore

NOTE:

(1) I valori riferiti all'anno 2019, sono stati approvati nella seduta del 29/1/2019

(2) I valori relativi ai tipi di colture di cui ai numeri d'ordine 7,8,9,11,12 e 13 si riferiscono al solo terreno nudo; il soprassuolo dovrà essere valutato a parte.

(3) I valori sono espressi in euro/mq ed arrotondati a due decimali

REGIONE AGRARIA N. 1 – PIANURA DI LEGNANO: 16 COMUNI

Arconate, Buscate, Busto Garolfo, Canegrate, Castano Primo, Cerro Maggiore, Dairago, Legnano, Magnago, Nosate, Parabiago, Rescaldina, San Giorgio su Legnano, San Vittore Olona, Vanzaghella, Villa Cortese.

REGIONE AGRARIA N. 2 – PIANURA DI SEVESO: 5 COMUNI

Cesate, Garbagnate Milanese, Paderno Dugnano, Senago, Solaro.

REGIONE AGRARIA N. 3 – PIANURA DI MONZA: 9 COMUNI

Basiano, Cambiagio, Carugate, Grezzago, Masate, Pozzo d'Adda, Trezzano Rosa, Trezzo sull'Adda, Vaprio d'Adda.

REGIONE AGRARIA N. 4 – PIANURA DEL CANALE VILLORESI: 27 COMUNIArese, Arluno, Bareggio, Bernate Ticino, Boffalora sopra Ticino, Casorezzo, Cassinetta di Lugagnano, Corbetta, Comaredo, Cuggiono, Inveruno, Lainate, Magenta, Marcallo con Casone, Mesero, ~~Nespolo, Ossona~~, Pero, Pogliano Milanese, Pregnana Milanese, Rho, Robecchetto con Induno, Santo Stefano Ticino, **Sedriano**, Turbigo, Vanzago, Vittuone.

Considerando tutti gli elementi sopra descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (**superficie commerciale lorda**) pari a circa

13,00 €/mq

VALUTAZIONE BENI				
descrizione	sup. comm. lorda (m ²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m ²)	valore di mercato intero 1/1 €	valore di mercato di diritto e quota €
N 4 Appezamenti di Terreno in Sedriano	8.330,00	13,00	€ 108.290,00	€ 108.290,00
Lotto 1			€108.290,00	€ 108.290,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	
Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:	€ 108.290,00
Riduzione 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:	-€ 5.414,50
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato ai paragrafi 4.3 e 7 che precedono	-€ 0,00
Spese condominiali insolite riferite al biennio precedente la stima (vedi paragrafo 5):	-€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 102.875,50



Debitore

INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA

Libero:	€ 102.875,50
<i>(esempio piena proprietà 1/1)</i>	
arrotondato:	€ 103.000,00
**Occupato:	€ 82.400,00
<i>(riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)</i>	
arrotondato:	€ 82.000,00

** pur non ricorrendo il caso prospettato in quanto non è stata rilevata la registrazione di contratti di locazione/comodato recanti data certa antecedente alla notifica dell'atto di pignoramento, al solo fine di rispondere compiutamente al questo posto dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione, la scrivente determina la riduzione del valore di mercato sopra

Giudizio di comoda divisibilità:

La divisibilità del bene non viene valutata possibile

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con Osservanza
Milano, 26/11/2019

L'Esperto Nominato
Arch. Elisabetta Nicoletti

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI,
DELLA PROVINCIA DI MILANO
NICOLETTI
ELISABETTA CAROLINA
architetto
12781


**ALLEGATI:
NOTE IPOCATASTALI ESTRATTE**

6753
15563
22848 B-S
78194 B
83608 B
96308
135719 B
elenco note 271
elenco note 272
elenco note 273
elenco note 274
elenco note bussero
stn 25185

