



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

1829/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA: **UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA**
PROCURATRICE: **UBI FINANCE CB 2 SRL**

CREDITORI INTERVENUTI:

DEBITORE: /

GIUDICE: **DOTT.SSA IDAMARIA CHIEFFO**

CUSTODE: **AVV.MASSIMO PANETTI**

Data nomina: 11/08/2019- Data giuramento: 02/09/2019

RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE

4 Dicembre 2019

PERITO ESTIMATORE INCARICATO:
Arch. Francesca Bavestrelli
con studio in Milano, Via Castel Morrone 4
f.bavestrelli@gmail.com - bavestrelli.6129@oamilano.it



SOMMARIO

INDICE SINTETICO	1
IDENTIFICAZIONE GRAFICA DEI BENI	1
PREMESSA.....	2
1. DESCRIZIONE DELLA ZONA	2
2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	3
3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	4
COMPOSIZIONE DEL LOTTO	5
LOTTO 1	6
4. DESCRIZIONE DEI BENI	7
5. STATO DI POSSESSO	9
6. SITUAZIONE URBANISTICA	9
7. GIUDIZIO DI CONFORMITA' CATASTALE.....	9
8. VALUTAZIONE DEI BENI	10
9. ALLEGATI	15

INDICE SINTETICO

LOTTO 1:

Valore di mercato stimato	€196.949,00
Prezzo da libero:	€ 158.000,00
<i>(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)</i>	
Prezzo da occupato:	€126.000,00
<i>(al netto di adeguamenti, correzioni alla stima e detrazioni del 20%)</i>	

Oggetto della presente stima valutativa sono i beni immobili come individuati nella documentazione ipotecaria e catastale depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art.567 cod.proc.civ. quale presupposto fondamentale dell'intera procedura esecutiva. Ogni indicazione e/o valutazione, anche se allegata alla presente stima valutativa, non può aggiungere né modificare nulla di quanto risultante dalla suddetta documentazione ipotecaria e catastale, con tutte le relative iscrizioni e trascrizioni, sulla base della quale l'intera procedura è stata e viene attuata, e la presente perizia viene redatta.

IDENTIFICAZIONE GRAFICA DEI BENI

I beni individuati nell'atto di pignoramento insistono su diversi mappali, come evidenziato nell'immagine che ne individua l'ubicazione:



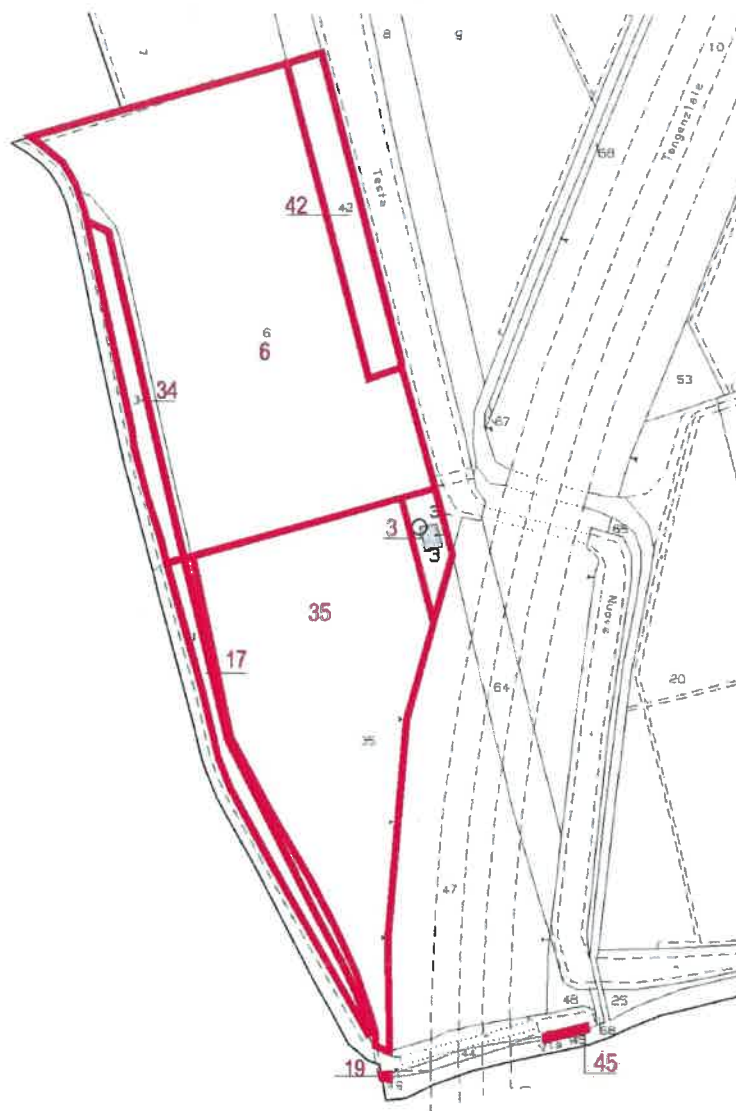


Fig. 1: individuazione dei beni

PREMESSA

La presente relazione riguarda terreni siti nel Comune di Milano, i beni risultano contigui e i mappali sono stati identificati graficamente nell'immagine precedente.

Nel presente rapporto di stima si inseriscono all'inizio alcuni dettagli che ricorrerebbero più volte nei corpi al fine di evitare ripetizioni ridondanti e facilitare la lettura, nello specifico in relazione ai seguenti argomenti:

- Descrizione della zona
- Vincoli ed oneri giuridici
- Attuali e precedenti proprietari

1. DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel comune di Milano, in zona periferica compresa tra la tangenziale A50 e il Comune di Settimo Milanese. I terreni sono compresi nel Parco Sud Milano.

Il traffico nella zona è locale e i parcheggi sono sufficienti



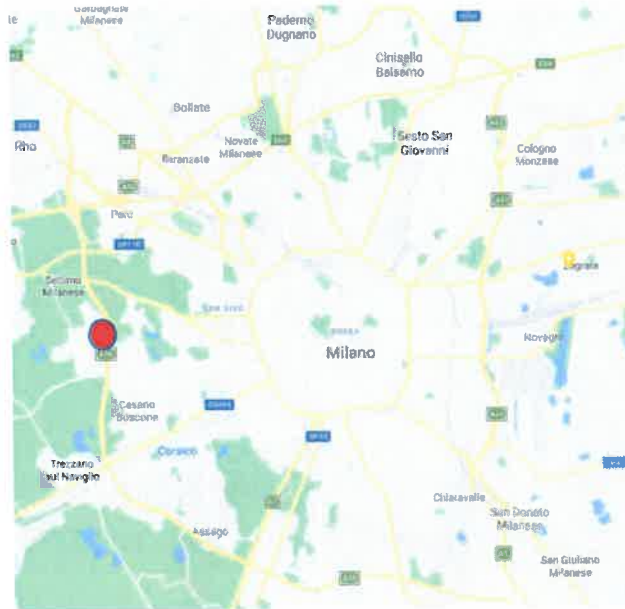


Fig. 2: Inquadramento territoriale rispetto al centro di Milano



Fig. 3: inquadramento nella zona circostante

Fig. 4: terreni

Servizi (nel raggio di 1 km):

Lago Tre Sport, Municipio Settimo Milanese, Chiesa cattolica, alcuni negozi al dettaglio

Collegamenti:

autobus di linea 433, a est A50

2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione ipocatastale ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. (ME), prodotta in atti dal precedente e verificata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 1 effettuate il 4/09/2019, di cui si allegano gli elenchi formalità estratti. (allegat1 15-16)



2.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

2.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna

2.1.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione della casa coniugale

Nessuna

2.1.3 Atti di asservimento urbanistico

Nessuno

2.1.3 Altre limitazioni d'uso

Nessuno

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

2.2.2 Iscrizioni

Ipoteca volontaria, stipulata da Notaio Della Ratta Rinaldi Alberta il 13/09/2012 rep. 55515/22311 iscritta il 17/09/2012 a Milano 1 ai nn.46934/6926 a favore di **Banca Popolare Commercio e Industria SPA**, contro _____ per la quota di 1/1 di proprietà, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Gravante su tutti i beni pignorati

Importo ipoteca: €242.444,00

Importo capitale: €121.221,92

Durata: 7 anni

Tasso interesse annuo: 4,55%

Ipoteca giudiziale Tribunale di Milano del 10/02/2017 rep. 2501, iscritta il 08/03/2017 a Milano 1 ai nn.16042/2755 a favore di **Unicredit Spa**, contro _____ per la quota di 1/1 di proprietà, derivante da decreto ingiuntivo.

Tasso interesse annuo: 6,45%

2.2.3 Pignoramenti e sentenze di fallimento

Pignoramento, stipulato il 25/09/2018 rep. n. 33544 da Tribunale di Milano, trascritto il 17/10/2018 a Milano 1 ai nn.78993/54386 a favore di **UBI Finance CB 2 SRL** contro _____ per la quota di 1/1 di proprietà.

Pignoramento gravante sulla somma complessiva di €107.463,63 oltre interessi e spese.

2.2.4 Altre trascrizioni

2.2.5 Note

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione ipocatastale ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. (ME), prodotta in atti dal precedente verificata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 1 effettuate il 04/09/2019 di cui si allegano gli elenchi formalità. (allegati 15-16)



3.1 Attuale proprietario

per la quota di 1/1 di proprietà
(Dal 18/12/2009 ad oggi)

In forza di **atto di compravendita del** trascritto a _____ a firma Notaio Alberta Della Ratta Rinaldi ai nn. _____

3.2 Precedenti proprietari

per la quota di 1/1 di proprietà
(Dal 13/05/2008 al 18/12/2009)

In forza di **atto di compravendita del** trascritto _____ a firma Notaio Alberta Della Ratta Rinaldi rep.n. _____ ai nn. _____

per la quota di 1/1 di proprietà
(Dal 22/12/2006 al 13/05/2008)

In forza di **atto di fusione del** _____ firma Notaio Alberta Della Ratta Rinaldi rep.n. _____ e successivo atto integrativo a rogito stesso Notaio del _____ rep. _____ trascritto a _____ ai nn. _____

per la quota di 1/1 di proprietà
(Dal 03/11/1997 al 22/12/2006)

In forza di **atto in autentica per modifica intestazione societaria** del _____ a firma Notaio Giuliano Salvini rep.n. _____ trascritto a _____ ai nn. _____

per la quota di 1/1 di proprietà
(Dal 29/12/1962 al 03/11/1997)

In forza di **atto di compravendita del** registrato a _____ a firma Notaio A. Raimondi rep.n. _____ e regolarmente trascritto.

COMPOSIZIONE DEL LOTTO

Dopo aver verificato i documenti agli atti, il certificato di Destinazione urbanistica, ed aver effettuato sopralluogo con il custode giudiziario in data 23/10/2019, la sottoscritta individua un lotto unico comprendente tutti i mappali elencati.



LOTTO 1

Terreni siti in Milano

Appezamenti di terreni siti nel Comune di Milano di estensione catastale di mq. 29.806

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Corpo A: fabbricato da accertare

Dati identificativi: foglio 365, particella 3

- **Dati di classamento:** categoria FU D ACC (fabbricato da accertare), superficie mq.530
- **Intestati:**
-
- Per la quota di 1/1
- **Dati derivanti da:**
- VERIFICA STRAORDINARIA del 22/10/1969 in atti dal 15/11/1969 (n. 162269)
- FRAZIONAMENTO del 23/09/1967 in atti dal 14/03/1968 (n. 20968)
- Impianto meccanografico del 01/01/1966

Corpo B: seminativo irriguo

Dati identificativi: foglio 365, particella 6

- **Dati di classamento:** categoria seminativo irriguo, classe 3, superficie mq.15.020, reddito domenicale €98,52, reddito agrario €108,60
- **Intestati:**
-
- Per la quota di 1/1
- **Dati derivanti da:**
- Impianto meccanografico del 01/01/1966

Corpo C: bosco ceduo

Dati identificativi: foglio 365, particella 17

- **Dati di classamento:** categoria bosco ceduo, classe U, superficie mq.1.120, reddito domenicale €2,31, reddito agrario €0,35
- **Intestati:**
-
- Per la quota di 1/1
- **Dati derivanti da:**
- Impianto meccanografico del 01/01/1966

Corpo D: bosco ceduo

Dati identificativi: foglio 365, particella 19

- **Dati di classamento:** categoria bosco ceduo, classe U, superficie mq.6, reddito domenicale €0,01, reddito agrario €0,01
- **Intestati:**
-
- Per la quota di 1/1
- **Dati derivanti da:**
- FRAZIONAMENTO del 23/09/1967 in atti dal 14/03/1968 (n. 20968)
- Impianto meccanografico del 01/01/1966

Corpo E: bosco ceduo

Dati identificativi: foglio 365, particella 34

Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bavestrelli



- **Dati di classamento:** categoria bosco ceduo, classe U, superficie mq.1.020, reddito domenicale €2,11, reddito agrario €0,32
- **Intestati:**
-
- Per la quota di 1/1
- **Dati derivanti da:**
- Impianto meccanografico del 01/01/1966

Corpo F: seminativo irriguo

Dati identificativi: foglio 365, particella 35

- **Dati di classamento:** categoria seminativo irriguo, classe 3, superficie mq.10.320, deduzione F24C-F9C-IE91C, reddito domenicale €67,69, reddito agrario €74,62
- **Intestati:**
-
- Per la quota di 1/1
- **Dati derivanti da:**
- VERIFICA STRAORDINARIA del 22/10/1969 in atti dal 15/11/1969 (n. 162269)
- FRAZIONAMENTO del 23/09/1967 in atti dal 14/03/1968 (n. 20968)
- Impianto meccanografico del 01/01/1966

Corpo G: bosco ceduo

Dati identificativi: foglio 365, particella 42

- **Dati di classamento:** categoria bosco ceduo, classe U, superficie mq.1.770, reddito domenicale €3,66, reddito agrario €0,55
- **Intestati:**
-
- Per la quota di 1/1
- **Dati derivanti da:**
- Impianto meccanografico del 01/01/1966

Corpo H: bosco ceduo

Dati identificativi: foglio 365, particella 45

- **Dati di classamento:** categoria bosco ceduo, classe U, superficie mq.20, reddito domenicale €0,04, reddito agrario €0,01
- **Intestati:**
-
- Per la quota di 1/1
- **Dati derivanti da:**
- FRAZIONAMENTO del 23/09/1967 in atti dal 14/03/1968 (n. 20968)

Coerenze in contorno in senso orario (come da atto di provenienza):

dei mappali 3-6-17-34-35-42 in un sol corpo: mappali 41 e 7, strada comunale, mappali 51 e 47, strada comunale, tutti a parte del foglio 365.

Del mappale 19: mappale 44, strada comunale, residui mappali a parte del foglio 365

Del mappale 45: strada comunale su più lati, mappale 44

4. DESCRIZIONE DEI BENI

I terreni sono compresi tra: ad ovest Via IV Novembre (Settimo Milanese), a nord altre proprietà terriere, ad est tangenziale ovest Milano, a sud tangenziale ovest Milano.

I terreni sono ricompresi nel Parco Agricolo Sud Milano.



Verso la Via IV novembre i terreni sono delimitati da impervia fascia a bosco; sul lato est vi è una fascia a bosco e oltre ad essa un fontanile, i terreni centrali risultano pressochè pianeggianti con presenza di arbusti e piante di crescita spontanea.

Si è rilevata la presenza di macerie, manufatti abbandonati oltre alla presenza di accampamento di persone ignote.

Il fabbricato da accertare (mapp.3) è un edificio in lamiera probabilmente destinato a deposito.

L'accesso ai terreni avviene attraverso un passaggio nella recinzione lato Via IV Novembre. (la recinzione risulta ammalorata in diversi punti)

La scrivente allega alla presente relazione di stima la documentazione fotografica redatta in occasione del sopralluogo effettuato con il custode Avv. Massimo Panetti in data 23/10/2019



Fig. 5: vista della fascia bosco da Via IV novembre



Fig. 6: fabbricato da accertare



Fig. 7: vista del mappale 35



Fig. 8: vista verso il mappale 6



5.1. Superfici

tabella superfici

corpo	Identificazione catastale	Categoria	Superficie (m ²) da visura catastale
A	365-3	Fabbricato da accertare	530
B	365-6	Seminativo irriguo classe 3	15.020
C	365-17	Bosco ceduo classe U	1.120
D	365-19	Bosco ceduo classe U	6
E	365-34	Bosco ceduo classe U	1.020
F	365-35	Seminativo irriguo classe 3	10.320
G	365-42	Bosco ceduo classe U	1.770
H	365-45	Bosco ceduo classe U	20
TOTALE mq.			29.806

5. STATO DI POSSESSO

Si dà atto che il custode ha rilevato in tale occasione la presenza di occupazione da parte di ignoti.

6. SITUAZIONE URBANISTICA

La scrivente ha protocollato richiesta del Certificato di Destinazione urbanistica presso lo Sportello Rilascio Documentazione Urbanistica Via Cenisio 2 in data 04/09/2019 PG.0389359.

In data 15/10/2019 la scrivente ha ritirato il Certificato di Destinazione Urbanistica prot.774/2019 che si allega per tutti i contenuti relativi ai terreni. **(allegati 18-19)**

Come si rileva dal certificato di destinazione urbanistica al momento è stata adottata Variante del Piano di Governo del Territorio con conseguente applicazione delle misure di salvaguardia.

Sui terreni gravano una serie di vincoli e prescrizioni definiti nel CdU a cui si rimanda.

Si allegano inoltre le tavole grafiche estratte dal PGT (allegato 21) relative ai terreni

7. GIUDIZIO DI CONFORMITA' CATASTALE

La scrivente riferisce che lo stato attuale dei terreni a livello planimetrico sostanzialmente corrisponde alle planimetrie catastali estratte dalla banca dati, (e allegate all'ultimo atto di trasferimento inerente gli immobili oggetto dell'esecuzione indicato nella citata documentazione notarile ai sensi dell'art. 567 cod. proc. civ.); dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle visure catastali.

Trattandosi di terreni, e non avendo la scrivente la possibilità di rilevare con la strumentazione tecnica adeguata l'esatta area dei beni, la consistenza degli stessi è dichiarata sulla base dei contenuti delle visure catastali.



8. VALUTAZIONE DEI BENI

8.1 Criterio di stima

Come si rileva dal Certificato di Destinazione Urbanistica sui terreni gravano diversi vincoli e prescrizioni; inoltre sui terreni sarebbe necessario predisporre indagini geotecniche e geologiche per le verifiche strutturali, le verifiche legate alla bassa giacenza della falda (minore di metri 5) e le verifiche relative all'eventuale inquinamento dei terreni per eventuali bonifiche.

Considerata la consistenza dei terreni, la loro localizzazione (aree sottoposte alla normativa dei parchi regionali comprese nel perimetro del Parco Agricolo Sud), ambito 1 Bosco in città; le innumerevoli fasce di rispetto: area di rispetto da fontanili (reticolo idrico minore); vincoli di tutela e salvaguardia in ambiti interessati da beni paesaggistici (parchi e boschi); vincoli amministrativi: classificazione delle strade e fasce di rispetto reticolo idrico.

Considerate tutte le altre prescrizioni citate sul Certificato di Destinazione urbanistica a cui si rimanda; e non potendo esprimere i valori delle bonifiche e pulizia dei terreni in quanto in mancanza di indagini geotecniche e di rilievo topografico non è possibile accertare lo stato degli stessi;

si propone una valutazione dei terreni in base alle tabelle dei valori agricoli estratte da:

- Tabella valori terreni agricoli Commissione espropri Città Metropolitana di Milano – anno 2019
- Agenzia delle Entrate – valori medi agricoli provincia di Milano – anno 2009

Per il calcolo di valore di mercato si considera il prezzo medio rilevato dai due listini esposti (allegato 20- tabella di calcolo). Si considera inoltre una riduzione del 15% per la pulizia dei terreni, il ripristino delle recinzioni ed eventuali indagini tecniche da effettuare.

8.2 Fonti di informazione

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Uffici del registro di Milano
- Sportello Rilascio Documentazione Urbanistica Via Cenisio 2
- Tabella valori terreni agricoli Commissione espropri Città metropolitana di Milano – anno 2019
- Agenzia delle Entrate – valori medi agricoli provincia di Milano – anno 2009



Ufficio del territorio di MILANO



Data: 08/03/2012
Ora: 11.42.44

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2009

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del

n. del

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 5 PIANURA CANALE VILLORESI Comuni di: ARESE, ARLUNO, BAREGGIO, BERNATE TICINO, BOFFALORA SOPRA TICINO, CASOREZZO, PERO, CASSINETTA DI LUGAGNANO, CORBETTA, CORNAREDO, CUGGIONO, INVERUNO, LAINATE, MAGENTA, MARCALLO CON CASONE, MESSICO, NERVIANO, OSSONA, POGGIANO MILANESE, PREGANZA MILANESE, RISO, ROBECCETTO CON INDUNO, SANTO STEFANO TICINO, SEDRIANO, TURBIGO, VANZAGO, VITTOVONE				REGIONE AGRARIA N°: 6 PIANURA DI MILANO Comuni di: BARANZATE, BOLLATE, BRESSO, CESANO BOSCONI, CINISELLO BALSAMO, COLOGNO MONZESE, CORMAJO, CORSIKO, CUSANO MILANINO, MILANO, NOVAATE MILANESE, PESCHIERA BORROMEO, SAN DONATO MILANESE, SEGRATE, SESTO SAN GIOVANNI, SETTIMO MILANESE, VIMODRONE			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5‰	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5‰	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCHI	20700,00			I-I VALORI SI RIFERISCONO AL SOLO TERRENO NUDO; IL SOPRASSUOLO DEVE ESSERE VALUTATO A PARTE.)	24600,00			I-I VALORI SI RIFERISCONO AL SOLO TERRENO NUDO; IL SOPRASSUOLO DEVE ESSERE VALUTATO A PARTE.)
COLTURE FLOROVIVAISTICHE	104600,00			I-I VALORI SI RIFERISCONO AL SOLO TERRENO NUDO; IL SOPRASSUOLO DEVE ESSERE VALUTATO A PARTE.)	121500,00			I-I VALORI SI RIFERISCONO AL SOLO TERRENO NUDO; IL SOPRASSUOLO DEVE ESSERE VALUTATO A PARTE.)
FRUTTETO					74700,00			I-I VALORI SI RIFERISCONO AL SOLO TERRENO NUDO; IL SOPRASSUOLO DEVE ESSERE VALUTATO A PARTE.)
INCOLTO PRODUTTIVO	20100,00				24900,00			
ORTO	56900,00				61300,00			

COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5‰	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5‰	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
ORTO IRRIGUO	94100,00				107900,00	SI	SI	
PIOPPETO	36100,00			I-I VALORI SI RIFERISCONO AL SOLO TERRENO NUDO; IL SOPRASSUOLO DEVE ESSERE VALUTATO A PARTE.)	47800,00			I-I VALORI SI RIFERISCONO AL SOLO TERRENO NUDO; IL SOPRASSUOLO DEVE ESSERE VALUTATO A PARTE.)
PRATO	45300,00				49400,00			
PRATO IRRIGUO E A MARCITA	58500,00				62300,00			
SEMINATIVO	45300,00				49400,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	58500,00	SI	SI		62300,00			

Fig. 9: Agenzia delle Entrate valori agricoli della provincia di Milano – anno 2009- regione agraria 6

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 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. 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



Fig. 10: Commissione espropri Città metropolitana- regione agraria 5

8.3 Calcolo del valore di mercato

Per il calcolo di valore di mercato si considera il prezzo medio rilevato dai due listini esposti e si allega documento con i calcoli effettuati (allegato 20)

corpo	Identificazione catastale	Categoria	Superficie (m ²) da visura catastale	Prezzo
A	365-3	Fabbricato da accertare	530	€3.808,65
B	365-6	Seminativo irriguo classe 3	15.020	€107.693,10
C	365-17	Bosco ceduo classe U	1.120	€3.259,10
D	365-19	Bosco ceduo classe U	6	€ 17,46
E	365-34	Bosco ceduo classe U	1.020	€2.968,10
F	365-35	Seminativo irriguo classe 3	10.320	€73.994,40
G	365-42	Bosco ceduo classe U	1.770	€5.150,60
H	365-45	Bosco ceduo classe U	20	€58,20
TOTALE mq.			29.806	€ 196.949,61

Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

- La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- Il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.



8.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	
VALORE DI MERCATO:	€196.949,61
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	-€9.847,00
Riduzione del 15% per pulizia terreni, ripristino recinzione ed eventuali indagini tecniche (vedi capitolo 7.1)	€29.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€158.102,00

La sottoscritta ricorda che per legge (artt.2922 e 1490 ss.cod.civ) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie da parte del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% della stima del valore dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile. La sottoscritta ricorda altresì che sempre per legge (artt.2919 e 2921 ss.cod.civ) l'aggiudicatario acquirente ha specifici e chiari limiti entro i quali far valere eventuali propri diritti e/o pretese risarcitorie derivanti da eventuali diritti di terzi sull'immobile e per l'eventuale evizione dello stesso.

INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA PER DIRITTO/QUOTA

Libero: <i>(esempio piena proprietà 1/1)</i>	€158.102,00
arrotondato:	€158.000,00
**Occupato: <i>(riduzione del valore sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)</i>	€126.482,00
arrotondato:	€ 126.000,00

******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'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, la scrivente determina la riduzione del valore di mercato sopra

La presente relazione costituisce una stima di un plausibile valore commerciale dei beni assestati ad esecuzione, come risultanti dalla documentazione ipotecaria e catastale redatta dal Notaio Paolo Emilio Pasolini ai sensi dell'art.567 cod.proc.civ., e tenendo conto della documentazione così come rilasciata dagli uffici pubblici interpellati a richiesta dell'Esperto e non costituisce nè potrebbe in alcun modo costituire una certificazione e/o garanzia di valore. Si allegano in proposito le risposte dei vari uffici pubblici interpellati, in modo da consentire agli interessati le loro più opportune valutazioni

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

Data del sopralluogo:23/10/2019
Data della valutazione:.....26/11/2019
Data della relazione:4/12/2019

il tecnico incaricato
arch. Francesca Bavestrelli




La sottoscritta dichiara di aver depositato telematicamente la presente valutazione a mezzo di Processo Civile Telematico e di averne inviata copia alla Parte procedente, intervenuta, al custode giudiziario e agli esecutati.

È fatto assoluto divieto, in assenza di accordo preventivo, di pubblicare (sia in forma completa che parziale), nonché utilizzare per finalità diverse, da quelle per cui è stato redatto, il presente rapporto di valutazione.



9. ALLEGATI

- 0_1829.2018_RILIEVO FOTOGRAFICO.pdf
- 1_1829.2018_visura_365-3.pdf
- 2_1829.2018_visura_365-6.pdf
- 3_1829.2018_visura_365-17.pdf
- 4_1829.2018_visura_365-19.pdf
- 5_1829.2018_visura_365-34.pdf
- 6_1829.2018_visura_365-35.pdf
- 7_1829.2018_visura_365-42.pdf
- 8_1829.2018_visura_365-45.pdf
- 9_1829.2018_mappa_365-3.pdf
- 10_1829.2018_mappa_365-6-34.pdf
- 11_1829.2018_mappa_365-17-19-35.pdf
- 12_1829.2018_mappa_365-42.pdf
- 13_1829.2018_mappa_365-45.pdf
- 14_1829.2018_mappa_foglio_365.pdf
- 15_1829.2018_elenco_sintetico_formalità.pdf
- 16_1829.2018_nota_iscrizione_ipoteca.pdf
- 17_1829.2018_atto_provenienza.pdf
- 18_1829.2018_Certificato_Destinazione_Urbanistica_1.pdf
- 19_1829.2018_Certificato_Destinazione_Urbanistica_2.pdf
- 20_1829.2018_TABELLA_DI_CALCULO_VALORI_DI_MERCATO.pdf
- 21_1829.2018_tavole_PGT.pdf

