
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Irico impianti srl**
creditore intervenuto: **Mandelli Sergio**
creditore: **Cassa rurale Banca di Credito Cooperativo di Treviglio Società Cooperative,**
Cassa Rurale Banca di Credito Cooperativo di Treviglio srl, Campanati Giorgio, Campanati
Giovanna Maria Luisa, Campanati Luisa

contro: 

N° Gen. Rep. **1650/2013**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **15/06/2017 h 9.50**

Giudice Delle Esecuzioni: **dott. Caterina Trentini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 – Terreno SP 161 – via San Pedrino

Esperto alla stima: Emanuele Bianchi
Codice fiscale: BNCMNL62C13F205K
Studio in: Via Terragni 31 - 20148 Milano
Telefono: 0239216114
Fax: 02700550809
Email: ebianchiarch@gmail.com
Pec: emanuele.bianchi@pct.pecopen.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Terreno in Vignate SP161/via S.Pedrino

Lotto: 001 - Terreno in Vignate SP161/via S.Pedrino

Corpo: A

Categoria: Terreno

Dati Catastali: foglio 9, particella 394

2. Stato di possesso: NON LIBERO alla vendita

Bene: Terreno in Vignate SP161/via S.Pedrino

Lotto: 001 - Terreno in Vignate SP161/via S.Pedrino

Corpo: A

Possesso: Occupato con contratto di AFFITTANZA AGRARIA

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Terreno in Vignate SP161/via S.Pedrino

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Terreno in Vignate SP161/via S.Pedrino

Lotto: 001 - Terreno in Vignate SP161/via S.Pedrino

Corpo: A

Creditori Iscritti: Irico impianti srl

5. Comproprietari

Beni: Terreno in Vignate SP161/via S.Pedrino

Lotto: 001 - Terreno in Vignate SP161/via S.Pedrino

Corpo: A

Comproprietari: Campanati Giorgio, Campanati Giovanna Maria Luisa, Campanati Luisa

6. Misure Penali

Beni: Terreno in Vignate SP161/via S.Pedrino

Lotto: 001 - Terreno in Vignate SP161/via S.Pedrino

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Terreno in Vignate SP161/via S.Pedrino

Lotto: Terreno in Vignate SP161/via S.Pedrino

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Terreno in Vignate SP161/via S.Pedrino

Lotto: 001 - Terreno in Vignate SP161/via S.Pedrino

Prezzo da libero: € € 134.200,00

Prezzo da occupato: 121.000,00

**BENI IN VIGNATE (MI) TERRENO
LOCALITÀ/FRAZIONE SP161/VIA S. PEDRINO**

Lotto: 001 - 001 - Terreno in Vignate SP161/via S. Pedrino

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Prato irrig. Classe 1 Sup. 4 ha 83 are 56 ca - Reddito Dominicale: €469,51 Reddito Agrario € 349,63

Quota e tipologia del diritto

1			
2			
3			
4			

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: vedi schemino sopra

Situazione dell'Immobile dal 15/03/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)			Deduz	Reddito		
						ha	are	ca		Dominicale		Agrario
1	9	394			PRATO IRRIG 1	4	83	56	IL43A	Euro 469,51 L. 909.893	Euro 349,63 L. 676.984	FRAZIONAMENTO del 15/03/2000 in atti dal 06/09/2000 (n. 38028.2/2000)
Notifica						Partita		1412				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 9 particella 50

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 9 particella 392 - foglio 9 particella 393

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 15/05/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 40/100 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/05/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/05/2007 Repertorio n.: 38805 Rogante: ZARA MONICA Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 41414.1/2007)	

Situazione degli intestati dal 15/03/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) [REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) [REDACTED]
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) [REDACTED]
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) [REDACTED]
6	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) [REDACTED]
7	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) P. [REDACTED]
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 15/03/2000 in atti dal 06/09/2000 Registrazione: (n. 38028.2/2000)	

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dalla costituzione

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	9	50		-	PRATO IRRIG 1	6 00 90	IL43A	L. 1.129.492	L. 841.260	DOMANDA (COMPRESSE LE DENUNZIE PER VARIAZIONI) in atti dal 22/10/1986 (n. 682)
Notifica						Partita	608			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 9 particella 278

Situazione degli intestati dal 26/05/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 20/100 fino al 26/05/1998
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 20/100 fino al 26/05/1998
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 20/100 fino al 26/05/1998
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 10/100 fino al 26/05/1998
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 10/100 fino al 26/05/1998
6	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 10/100 fino al 26/05/1998
7	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 10/100 fino al 26/05/1998
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/05/1998 Voltura in atti dal 15/07/1998 Repertorio n.: 24603 Rogante: ZARA MONICA Sede: MILANO Registrazione: (n. 6889.1/1998)	

Situazione degli intestati dal 26/05/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 20/100 fino al 26/05/1998
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 20/100 fino al 26/05/1998
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 20/100 fino al 26/05/1998
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 10/100 fino al 26/05/1998
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 10/100 fino al 26/05/1998
6	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 10/100 fino al 26/05/1998
7	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 10/100 fino al 26/05/1998
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/05/1998 Voltura in atti dal 15/07/1998 Repertorio n.: 24603 Rogante: ZARA MONICA Sede: MILANO Registrazione: (n. 6889.1/1998)	

Situazione degli intestati dal 27/06/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TABEA S.A.S. DI ALDO ROTA E C. con sede in MILANO	11549800156	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 26/05/1998
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/06/1995 protocollo n. 960571 Voltura in atti dal 26/10/2001 Repertorio n.: 19160 Rogante: ZARA Sede: MILANO Registrazione: UR Sede: MILANO Volume: 1 n: 16227 del 14/07/1995 ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 13525.1/1995)	

Situazione degli intestati dal 24/01/1963

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SOC ACCOM SEMPLICE IMMOBILIARE EDILDANA DI GRUPPI ELVEZIA E C CON SEDE IN MILANO		fino al 27/06/1995
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/01/1963 Voltura in atti dal 08/09/1966 Repertorio n.: 37466 Rogante: BARASSI G Sede: MILZANELLO Registrazione: PU Sede: MILANO Volume: 1423 n: 33440 del 04/02/1963 (n. 2465)	

Derivante da: Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1995 al 22/03/2017

Situazione degli intestati dal 15/05/2007 : ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/05/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/05/2007 Repertorio n.: 38805 Rogante: ZARA MONICA Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 41414.1/2007)

CONFINI proprietà (Coerenze descritte nell'atto di provenienza) confermate dal sopralluogo:

"Confini in un sol corpo con esclusione del mappale 48: a nord mappale 395, a est Fontanile Busca e strada vicinale per San Pedrino di Vignate e mappali 281 e 278 (condominio di via Vecchia Rivoltana n.5), a sud strada, mappali 278, 282, e ancora 278 (condominio di via Vecchia Rivoltana n.5) e strada denominata Vecchia Rivoltana, a ovest mappali 390 e 393".

Note sulla conformità catastale: durante il sopralluogo, avvenuto il 09/05/2017 in presenza del sottoscritto scrivente, dell'esecutato sig. [REDACTED] e del custode avv. C. Zanzi, non sono state notate difformità rispetto all'estratto di mappa fornito dall'Agenzia del Territorio il 22/03/2017.

Note generali: la riportata planimetria dell'appezzamento di terreno staggito è conforme anche a quanto compare nella tavola **n2_t1 Mappa delle previsioni del Piano delle Regole** inserita nel Piano di Governo del Territorio del Comune di Vignate - Legge Regionale 12/2005 (Allegati alla CTU)

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona dove sorge l'appezzamento di terreno è situata a sud del comprensorio del paese di Vignate, l'appezzamento è compreso tra la strada provinciale SP161 la strada provinciale SP14 ed è inserito in un tessuto agricolo ai bordi dell'abitato. A ovest e a sud dell'appezzamento sorgono capannoni industriali, mentre nell'estrema punta a nord si sviluppa il resto del paese di Vignate.

I centri di rilevanza che contornano Vignate sono Melzo ad est, Pioltello ad ovest, al nord Cassina de' Pecchi, Bussero e Gorgonzola; a sud è predominante la presenza di terreni agricoli e paesi minori. Vignate sorge ad est rispetto al comprensorio Milanese.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con buona possibilità di parcheggio (pertinenziale del condominio e relative piazzetta).

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria che interessano i fabbricati abitativi.

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Gorgonzola, Melzo, Pioltello, Cernusco sul Naviglio, Cassina

de' Pecchi, Gorgonzola

Attrazioni paesaggistiche: campagna circostante.

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: SP161, SP14 SP11

**3. STATO DI POSSESSO:
OCCUPATO.**

Note: all'interrogazione presso la Direzione Provinciale II di Milano, **Ufficio Territoriale di Milano 2**, Segreteria del Direttore comunicava quanto segue: " risultano registrati come dante Causa a nome del signor ██████████ **contratti presso U.T. MILANO 3 registrati in forma cartacea**", a questa comunicazione è seguita la richiesta all'ufficio competente che ha inoltrato i contratti.

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:

IL TERRENO DEVE MANTENERE LE FASCE DI RISPETTO PER LE QUALI SI RIMANDA alla tavola **n2_t1 Mappa delle previsioni del Piano delle Regole** inserita nel Piano di Governo del Territorio del comune di Vignate - Legge Regionale 12/2005

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva;

* **ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data **13 luglio 2012 ai nn. 71737/12364** a favore di "Cassa Rurale Banca di Credito Cooperativo di Treviglio – Società Cooperativa", codice fiscale 00255130163, per complessivi euro 150.000,00= gravante tra gli altri anche sugli immobili in oggetto;

* **ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data **26 luglio 2012 ai nn. 77090/13475** a favore di "Cassa Rurale Banca di Credito Cooperativo di Treviglio – Società Cooperativa", codice fiscale 00255130163, per complessivi euro 50.000,00= gravante tra gli altri anche sugli immobili in oggetto;

(agli atti "Allegati alla CTU")

4.2.2 Pignoramenti:

* **Pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data **18 luglio 2013 ai nn. 68558/46976** a favore della società "IRICO IMPIANTI S.r.l", codice fiscale 04631970961.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Eseguita ispezione 17/05/17 - elenco formalità 1993-2017 CTU

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale: data la natura del bene (terreno) non vi sono spese condominiali

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: sì, previo mezzo opportunamente dotato di ruote idonee.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica: /

Indice di prestazione energetica: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: avvertenze ulteriori: il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ad acquisire presso il **notaio rogante** o il **delegato alla vendita** in carica, le necessarie informazioni relative agli importi aggiornati al momento della vendita a carico dell'immobile acquisito, relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, nonché le quote di oneri a suo carico per eventuali lavori di manutenzione effettuati e/o deliberati fino all'assegnazione dai proprietari o necessari per l'uso del bene.

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: A tutto il 15/10/2013 gli immobili in oggetto di pignoramento risultano essere di proprietà del signor [REDACTED] CF [REDACTED] a lui pervenuti per la quota di comproprietà indivisa pari a 4/10 in regime di separazione dei beni, in forza di atto di acquisto dalle signore: [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] CF [REDACTED] [REDACTED] in data 15 maggio 2007 N. 38805/9025 di repertorio a rogito notaio Monica Zara di Milano e trascritto a Milano 2 in data 25 maggio 2007 ai numeri 78387/ 41414.

Titolare/Proprietario: alle signore **Nannerini Maria Michela** per la quota di 10/100, **Rota Francesca** per la quota di 10/100, **Rota Luisa** per la quota di 10/100, **Rota Eugenia** per la quota di 10/100 il terreno censito al catasto terreni al foglio 9 map 50 di ha 06. 00. 90, pervenne in maggior consistenza con atto di assegnazione a socio per scioglimento della SOCIETÀ TABEA S.A.S. DI ALDO ROTA E C., in data 26 maggio 1998 n.24603 di repertorio a rogito notaio Monica Zara di Milano, Trascritto a Milano 2 in data **5 giugno 1998 ai numeri 44315/32253;**

Titolare/Proprietario: alla **SOCIETÀ TABEA S.A.S. di Aldo Rota e C** con sede in Milano, codice fiscale 11549800156, detto terreno pervenne, in maggior consistenza con atto di compravendita dalla **SOCIETÀ EDILIZIA LIGURE LOMBARDA SPA** in data 27 giugno 1995 n.19160/2318 di repertorio a rogito notaio Monica Zara di Milano, trascritto a Milano 2 in data **24 luglio 1995 ai nn. 66487 /40955;**

Titolare/Proprietario: alla **SOCIETÀ EDILIZIA LIGURE LOMBARDA S.P.A.**, con sede in Milano, codice fiscale 02948360587, il terreno in oggetto, pervenne con atto di fusione per incorporazione della società "**IMMOBILIARE VILLA DANA SRL**" con sede in Milano, codice fiscale 80032220156, in data 28 novembre 1989 n. 114277/11825 di repertorio a rogito notaio Pietro Guarna di Milano, trascritto a Milano 2 in data **18 dicembre 1989 ai nn 100616/72380;**

Note: Dati desunti ed estratti dal CERTIFICATO NOTARILE ai sensi dell'art. 567 comma 2 cpc redatta dallo studio notarile EZIO RICCI il 17/10/2013

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dal colloquio condotto dal sottoscritto CTU PRESSO IL COMUNE DI VIGNATE e per la natura del terreno, nonchè dalle indicazioni del vigente PGT (allegati alla CTU) non sono presenti pratiche edilizie che interessino l'appezzamento.

Viene prodotto un **Certificato di Destinazione Urbanistica** emesso dal Comune di Vignate Allegato C al n. 38805/9025 del 15.03.2007 Prot. 4038/4827 – art. 30 D.P.R. 6.6.01 n.380 e s.m.i. che dichiara quanto segue: "*in base al PRG approvato con D.G.R.L. numero 13269 del 9/6/2003 e dalla variante approvata con D.G.R.L. n. 1936 del 24/1/2003, nonché alla variante approvata in via definitiva con delibera di C.C. n. 54 del 30/11/2004, nonché alla variante approvata in via definitiva con delibera di C.C. n. 34 del 18/8/2004, l'area identificata al:... Fg. 9 mapp. 394 e classificata parte "zona E Agricola", normato dall'articolo 37 delle N.T.A. di PRG vigente a parte a "fascia di rispetto stradale" normato dall'art. 7 delle N.T.A. PRG, tale area rientra nel perimetro del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco agricolo Sud Milano, approvato con D.G.R.L. 7/ 818 del 03/08/00".*

7. Conformità edilizia:

Prato Irriguo classe 1

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: **nessuna**

7. Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Adozione: 30 giugno 2008 – Approvazione: 11 dicembre 2008
Zona omogenea:	Parco Agricolo Sud Milano
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	Fasce di rispetto stradali indicate nel PGT
Altro:	no
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	si
Note:	Fasce di rispetto segnate con linea gialla continua in legenda PGT

Note sulla conformità:

Nessuna.

Si dichiara la conformità urbanistica in base a quanto estratto dal PGT vigente

Descrizione: Prato irriguo Classe 1

Il terreno interessato dal pignoramento è situato tra la strada provinciale 161 e altri terreni agricoli del Parco Sud Milano. La caratteristica principale dell'appezzamento è la coltivazione a erba (non bene identificata) con molteplici tagli annuali. Il punto di accesso alla terreno è nella zona sud direttamente dal parcheggio di via San Pedrino, di fianco all'unico condominio esistente. Tutta la fascia ad ovest è delimitata dalla fascia di rispetto stradale sulla strada provinciale 161; a delimitarne la parte est è una piccola stradina di campagna, sterrata, percorribile a piedi o con mezzi agricoli e caratterizzata da zone arbustive più o meno alte.

Superficie complessiva 4886 mq (calcolati in base alla planimetria fornita dall'estratto di mappa dell'Agenzia delle Entrate (Estratto di Mappa) in scala 1:2000 e in base a parziali misurazioni effettuate in loco (edificio di riferimento) via S.Pedrino.

E' posto al piano: **terra livello terreno**

L'edificio è stato costruito nel: /

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: conservato correttamente nelle parti comuni; coltivato fitto all'interno

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali: ASSENTI DATA LA NATURA DEL BENE (TERRENO)

Impianti (conformità e certificazioni)

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

si riportano i dati relativi alla consistenza lorda, cioè comprendendo nei calcoli anche le fasce di rispetto perimetrali confinanti con altre unità o con le strade.

L'accesso è stato reso semplice dalla presenza dell'esecutato. Durante l'accesso non ci si è inoltrati nel terreno, ma si è solo visto perimetralmente dato l'ingombro delle coltivazioni e l'impossibilità, conseguente, di accedervi (Allegato fotografico).

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: agricolo

Zona: Terreno in Vignate SP161/via S.Pedrino

Tipo di destinazione: **agrario Irriguo prato**

Tipologia: /

Superficie di riferimento: **Lorda 4.886 m² = 4 ha 83 are 56 ca**

Stato conservativo: **nella norma agricola**

Valore di mercato min (€/mq): 79.600/ha

Valore di mercato max (€/mq): 24.000/ha

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Nel sopralluogo del giorno 9 maggio 2017 si sono effettuati gli accertamenti tecnici di rito, per rilevare lo stato di fatto e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima; sono state inoltre svolte opportune indagini di mercato per definire gli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento.

Si ricorre pertanto alla ricerca sul mercato di prezzi di terreni che presentano condizioni simili di produttività e/o di utilità.

Il valore viene determinato sinteticamente comparando il fondo in oggetto con il valore medio dei terreni agricoli in funzione del tipo di coltura prevalente.

Per l'individuazione dei beni di raffronto, oggetto di recenti contrattazioni, sono state sviluppate indagini presso locali operatori immobiliari e strutture pubbliche e private che si interessano di gestione e valutazione di beni immobili.

In particolare sono state esaminate le attuali offerte di vendita di immobili similari a quelli oggetto di stima. Il mercato dei terreni in esame, pur risultando particolarmente vivo, non offre parallelamente abbondanti dati di confronto, in quanto le contrattazioni, avutesi in tempi recenti, riflettono corrispettivi dichiarati in atto di poco superiori ai valori di riferimento, convenzionali e bassi perché correlati ai redditi del

catasto, previsti dall'articolo 52 del D.P.R. n. 131/86, oltre i quali l'Agenzia delle Entrate non può procedere a rettifica dei valori ai fini dell'accertamento del reale prezzo di compravendita, cui commisurare la tassazione.

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare agricolo non possono intendersi sostitutivi della "stima", anche se finalizzata ad accertare il puro merito agricolo, ma soltanto di ausilio alla stessa.

Altre problematiche concernono la corretta conduzione dei fondi, in particolare per quanto riguarda la manutenzione delle opere di sistemazione, scolo e bonifica, se presenti. Oltre a quelle sopra segnalate, possono essere presenti molte altre condizioni particolari incidenti sui valori (vincoli normativi, prescrizioni urbanistiche, pesi, ecc.). In questi casi, l'Osservatorio non può che fare riferimento a condizioni di ordinarietà, prescindendo da queste. A questo proposito stante la mancanza di dati emessi dall'Agenzia delle Entrate relativi alle annualità più recenti sulla provincia di Milano, tali da dover incrociare dati di più province limitrofe (Varese, Pavia, Bergamo) per poter definire un equo prezzo.

8.2 Fonti di informazione:

1. **Valori Agricoli Medi della provincia, Annualità 2009**, Dati Pronunciamento Commissione Provinciale, Pubblicazione sul BUR n.7 del 15/02/2017 (provincia di **Milano**);
 2. **Valori Agricoli Medi della provincia, Annualità 2017**, Dati Pronunciamento Commissione Provinciale, 2015 (provincia di **Bergamo**);
 2. **Valori Agricoli Medi della provincia, Annualità 2009**, Dati Pronunciamento Commissione Provinciale, 2015 (provincia di **Milano**);
 3. **Valori Agricoli Medi della provincia, Annualità 2017**, Dati Pronunciamento Commissione Provinciale, Pubblicazione sul BUR n.7 del 15/02/2017 (provincia di **Sondrio**);
 4. **Annuario Statistico regionale, Valori medi terreni agricoli**, regione agraria **Anno 2017**;
 5. **TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI DEI TERRENI VALEVOLE PER L'ANNO 2017** Città metropolitana di **Milano** (ex articolo 41 del D.P.R. n. 327/2001 e successive modificazioni ed integrazioni)
- Agenzie della zona Segrate, Gorgonzola, Cormano)**

Parametri medi di zona per destinazione principale 72.200 - 81.800,00 €/ha

8.3 Valutazione corpi:

A. Prato Irriguo - Terreno

Stima sintetica – vedi sopra

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PRATO IRRIGUO	4 ha 83 are 56 ca	1	4 ha 83 are 56 ca
Stima sint.comparativa parametrica del corpo (map 394)			€ 352.930,00
<u>Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della</u>			€ 17.646,00
Spese insolute nel biennio antecedente la nota di trascrizione			€ 0,00
(NB non si sono considerate spese residue sul terreno ma si rimanda per correttezza agli avvertimenti del punto 5).			
Valore complessivo intero (meno riduzione 5%) aar x eccesso			€ 335.500,00
Valore complessivo diritto e quota LIBERO (arr.) <u>40/100</u>			€ 134.200,00
Valore complessivo diritto e quota OCCUPATO (arr.)			€ 121.000,00

Data generazione:
19-05-2017

L'Esperto alla stima
arch. Emanuele Bianchi

ALLEGATI ALLA CTU

1. ESTRATTO DI MAPPA INDIVIDUAZIONE AEREA VISURE STORICHE
2. ATTO DI COMPRAVENDITA NOTA TRASCR.
3. invio Custode docs - 1650/2013 Manzoni Natale copia.pdf
4. Richiesta indagi ENTRATE + CONTRATTI VALIDI
5. ESTRATTO PGT + CERT. DESTINAZIONE URBANISTICA
6. ISPEZIONE IPOTECARIA dal 01/07/1993 al 17/05/2017 - 2 copia
7. VALUTAZIONI UFFICIALI
8. ALLEGATO FOTOGRAFICO
9. LIQUIDAZIONE CTU