
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **omissis**

contro: **omissis**

N° Gen. Rep. **2196/16**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-12-2018 ore 09:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. GIACOMO PURICELLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Alberto Mariani
Codice fiscale: MRNLRT59D02F205U
Studio in: Via T. Grossi 2 - 20090 Cesano Boscone
Telefono: 0248602809
Fax: 0289954540
Email: mariansson@tiscali.it
Pec: ALBERTO.MARIANI@PCT.PECOPEN.IT



INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

Bene: Via Monte Rosa 72 – Mesero (Milano) – 20010

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: terreni a carattere seminativo irriguo

Dati Catastali: foglio 5, particella 58, 59, 60, 61, 62, 63, 97, 98, 99, 102

Categoria: fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale

Dati Catastali: foglio 5, particella 458, sub 1/ foglio 5, particella 460, sub 1/ foglio 5, particella 461, sub 1/ foglio 5, particella 462, sub 1/ foglio 5, particella 463, sub 1/ foglio 5, particella 464, sub 1

2 Stato di possesso

Bene: Via Monte Rosa 72 – Mesero (Milano) – 20010

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: occupato da società sportiva senza titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Monte Rosa 72 – Mesero (Milano) – 20010

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Monte Rosa 72 – Mesero (Milano) – 20010

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: omissis

5. Comproprietari

Bene: Via Monte Rosa 72 – Mesero (Milano) – 20010

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Monte Rosa 72 – Mesero (Milano) – 20010

Lotto: 001

Corpo: A



Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Monte Rosa 72 – Mesero (Milano) – 20010

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Monte Rosa 72 – Mesero (Milano) – 20010

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 906.815,00

Prezzo da occupato: € 680.000,00



Beni in Mesero (Milano)

Località/Frazione

Via Monte Rosa 72

Lotto: 001**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Terreni siti in Mesero (Milano) CAP: 20010, Via Monte Rosa 72****Fabbricato per speciali esigenze [D8] siti in Mesero (Milano) CAP: 20010, Via Monte Rosa 72****Identificato al catasto terreni:**

Intestazione: foglio 5, particella 58, comune Mesero MI, qualità/Classe seminativo irriguo 1, superficie 39 are, reddito agrario € 32,23€

Intestazione: foglio 5, particella 59, comune Mesero MI, qualità/Classe seminativo irriguo 1, superficie 4 are 70 ca, reddito agrario € 3,88€

Intestazione: foglio 5, particella 60, comune Mesero MI, qualità/Classe seminativo irriguo 1, superficie 1 ha 50 are 60 ca, reddito agrario € 124,65€

Intestazione: foglio 5, particella 61, comune Mesero MI, qualità/Classe seminativo irriguo 1, superficie 1 ha 3 are 90 ca, reddito agrario € 85,86€

Intestazione: foglio 5, particella 62, comune Mesero MI, qualità/Classe seminativo irriguo 1, superficie 95 are 60 ca, reddito agrario € 79,00€

Intestazione: foglio 5, particella 63, comune Mesero MI, qualità/Classe seminativo irriguo 1, superficie 2 ha 75 are 85 ca, reddito agrario € 227,94€

Intestazione: foglio 5, particella 97, comune Mesero MI, qualità/Classe seminativo irriguo 1, superficie 42 are 50 ca, reddito agrario € 35,12€

Intestazione: foglio 5, particella 98, comune Mesero MI, qualità/Classe seminativo irriguo 1, superficie 39 are 60 ca, reddito agrario € 32,72€

Intestazione: foglio 5, particella 99, comune Mesero MI, qualità/Classe seminativo irriguo 1, superficie 39 are 90 ca, reddito agrario € 32,97€

Intestazione: foglio 5, particella 102, comune Mesero MI, qualità/Classe seminativo irriguo 1, superficie 1 ha 66 are 05 ca, reddito agrario € 137,21€

Confini:

Confini: a nord: altra proprietà; a est: altra proprietà; a sud: altra proprietà e Via Monte Rosa; a ovest: altra proprietà e Via Monte Rosa.



Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: foglio 5, particella 458, subalterno 1, indirizzo Via Monte Rosa 72, comune Mesero, categoria D/8, rendita € 22.923,00€ (rendita presunta)

Intestazione: foglio 5, particella 460, subalterno 1, indirizzo Via Monte Rosa 72, comune Mesero, categoria D/8, rendita € 1.867,80€ (rendita presunta)

Intestazione: foglio 5, particella 461, subalterno 1, indirizzo Via Monte Rosa 72, comune Mesero, categoria D/8, rendita € 305,64€ (rendita presunta)

Intestazione: foglio 5, particella 462, subalterno 1, indirizzo Via Monte Rosa 72, comune Mesero, categoria D/8, rendita € 1.698,00€ (rendita presunta)

Intestazione: foglio 5, particella 463, subalterno 1, indirizzo Via Monte Rosa 72, comune Mesero, categoria D/8, rendita € 511.777,20 (rendita presunta)

Intestazione: foglio 5, particella 464, subalterno 1, indirizzo Via Monte Rosa 72, comune Mesero, categoria D/8, rendita € 1.018,80€ (rendita presunta)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Non sono presenti planimetrie né per i subalterni né per i mappali dei fabbricati.

In Comune non risultano costruzioni con le coordinate catastali dei fabbricati.

In loco non sono stati rilevati immobili se non quelli relativi all'attività specifica sportiva e di allevamento cavalli, fra i quali: stalle, mangiatoie, recinzioni, silos per foraggi, box di ricovero cavalli estivo, giostra di allenamento cavalli.

Sul foglio 5, ultimo aggiornato, non compaiono i mappali.

Considerando che gli immobili siano le costruzioni relative all'attività specifica del centro sopra indicate, come anche logico considerando la categoria catastale D/8, le stesse non sono ancora regolarizzate con planimetrie e loro definizione nel mappale.

Regolarizzabili mediante: nuove planimetrie, correzione foglio con inserimento mappali e definizione precisa rendita.

tecnico abilitato: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I terreni si trovano nella zona periferica a sud-ovest di Mesero, sulla direttrice verso Bernate Ticino.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: Supermercato Tigros in Viale Piemonte a 1.000m circa, farmacia Cattaneo in Via Mazzini 6 in Magenta a 4.500m circa, scuola asilo nido Il Glicine in Via Monte Rosa 3 a 550m circa.

Caratteristiche zone limitrofe: Agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato



Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: -

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da società sportiva senza titolo

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:

Nessuna.

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 giudiziale; Importo ipoteca: € 750.000,00; importo capitale: € 668.671,50; Iscritto/trascritto a Pavia in data 07/01/2010 ai nn. 168/41

- Ipoteca legale; Importo ipoteca: € 55.996,52; importo capitale: € 27.998,26; Iscritto/trascritto a Pavia in data 16/02/2010 ai nn. 2797/601

- Sentenza dichiarativa di fallimento; Iscritto/trascritto a Pavia in data 04/08/2010 ai nn. 15634/9296

- Ipoteca giudiziale; Importo ipoteca: € 500.000,00; importo capitale: € 376.761,63; Iscritto/trascritto a Pavia in data 16/02/2011 ai nn. 2635/571

- Ipoteca giudiziale; Importo ipoteca: € 250.000,00; importo capitale: € 250.000,00; Iscritto/trascritto a Pavia in data 09/03/2011 ai nn. 3967/849

- Ipoteca giudiziale; Importo ipoteca: € 715.500,00; importo capitale: € 517.000,00; Iscritto/trascritto a Pavia in data 24/10/2013 ai nn. 14592/2267

- Divisione giudiziale; Iscritto/trascritto a Pavia in data 10/12/2013 ai nn. 16686/11694



- Ipoteca giudiziale; Importo ipoteca: € 180.000,00; importo capitale: € 125.702,75;
Iscritto/trascritto a Pavia in data 11/12/2014 ai nn. 15965/2651

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento; iscritto/trascritto a Pavia in data 22/01/2016 ai nn. 866/565
- Pignoramento; iscritto/trascritto a Pavia in data 09/11/2016 ai nn. 17879/11460

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese condominiali scadute ed insolute:

Millesimi di proprietà:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica:

Indice di prestazione energetica:

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Costi cancellazioni gravami: Costo canc. ipoteca volontaria: 35,00€; Costo canc. ipoteca giudiziale: 0,50% della somma iscritta (minimo 168,00€) oltre a 94,00€ di bolli e tasse; Costo canc. pignoramenti: 294,00€.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Particelle immobili 458, 460,461,462,463, 464

Particelle terreni 59, 60, 61, 62, 63, 102

Titolare/Proprietario: omissis proprietario/i ante ventennio al 20/09/1999. In forza di titoli ante ventennio.

Titolare/Proprietario omissis dal 15/09/1999 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita trascritto a Pavia, in data 20/09/1999, ai nn. 8384/12050.

Particelle terreni 58, 97

Titolare/Proprietario: De Cia Teodora proprietario/i ante ventennio al 08/01/2001. In forza di ti-



toli ante ventennio.

Titolare/Proprietario omissis dal 28/12/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita trascritto a Pavia, in data 08/01/2001, ai nn. 252/178.

Particelle terreni 98, 99

Titolare/Proprietario: omissis proprietario/i ante ventennio al 06/02/2002. In forza di titoli ante ventennio.

Titolare/Proprietario omissis dal 31/01/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita trascritto a Pavia, in data 06/02/2002 ai nn. 2162/1486.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 42/99

Tipo pratica: Concessione edilizia

Oggetto: realizzazione stalla per equini

Rilascio in data 06/04/2000

Numero pratica: 55/2000

Tipo pratica: Concessione edilizia

Oggetto: realizzazione fossa/laghetto

Rilascio in data 25/01/2001

Numero pratica: 57/00

Tipo pratica: Concessione edilizia

Oggetto: realizzazione stalla equina e boxes

Rilascio in data 26/06/2001

Numero pratica: prot. 1391

Tipo pratica: DIA

Oggetto: realizzazione recinzione

Rilascio in data 21/02/2001

Numero pratica: prot. 8013

Tipo pratica: DIA

Oggetto: realizzazione giostra

Rilascio in data 24/12/2004

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PGT
Norme tecniche di attuazione:	terreno agricolo di valenza paesaggistico ambientale – ambiti agricoli strategici
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	



Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	esistente
Rapporto di copertura:	esistente
Altezza massima ammessa:	esistente
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Attualmente sul terreno agricolo non è possibile costruire; l'unico utilizzo possibile è agricoltura ed allevamento.

Descrizione: di cui al punto A

Terreni siti in Mesero (Milano) CAP: 20010, Via Monte Rosa 72

Fabbricato per speciali esigenze [D8] siti in Mesero (Milano) CAP: 20010, Via Monte Rosa 72

I terreni sono gestiti al fine di garantire e sostenere l'attuale attività esercitata in loco di allevamento cavalli; sul terreno sono presenti a tal fine strutture, fra le quali, n.6 stalle oltre a mangiatoie, recinzioni, silos per foraggi, box di ricovero cavalli estivi, giostra di allenamento cavalli, paddock in sabbia di allenamento.

Superficie complessiva di circa mq **95.770**

E' posto al piano: terreno

L'edificio è stato costruito nel: -

ha un'altezza utile interna di circa -

L'intero fabbricato è composto da n. - piani complessivi di cui fuori terra n. -

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le strutture sopra elencate sono in utilizzo e sono in buono stato di generale.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Non applicabili

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Calcolo della superficie lorda comprensiva di murature esterne e del 50% dei muri di comunione con terzi tratta da visura catastale.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreni	sup lorda di pavimento	95.770	1,00	95.770
		95.770		95.770

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

- valore di mercato sulla base dei prezzi di compravendita di altri terreni analoghi per ubicazione, età e qualità (10,00€ al mq);
- non sono presenti comparabili e dati con valorizzazione di terreni con attività comparabili a quella in esame che è molto specifica.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Mesero

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 10,00€ al mq.

Il parametro medio di zona non comprende le costruzioni realizzate e dedicate unicamente all'attività che viene esercitata attualmente di allevamento equino. Per questo fatto le costruzioni si intendono comprese nel valore complessivo del lotto che è stato definito in base al valore medio attuale del terreno agricolo nella zona.

8.3 Valutazione corpi:**A.**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreni	95.770	€ 10,00	€ 957.700,00
Valore corpo			€ 957.700,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 957.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 957.700,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		95.770	€ 957.700,00	€ 957.700,00



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E. (min.5%)	€ 47.885,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	3.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: divisibile	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 906.815,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 680.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 906.815,00

Data generazione:
23-10-2018

L'Esperto alla stima
Ing. Alberto Mariani

