



**TRIBUNALE DI MILANO**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE  
303/2020**

GIUDICE: DOTT.SSA SILVIA VAGHI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV.GIOVANNI PIAZZA

**SOSTITUZIONE RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO 4:**

COMUNE DI NOVATE MILANESE : TERRENI

ESPERTO INCARICATO:

Arch. Francesca Bavestrelli

Via Castel Morrone 4- 20129 Milano

f.bavestrelli@gmail.com-bavestrelli.6129@oamilano.it

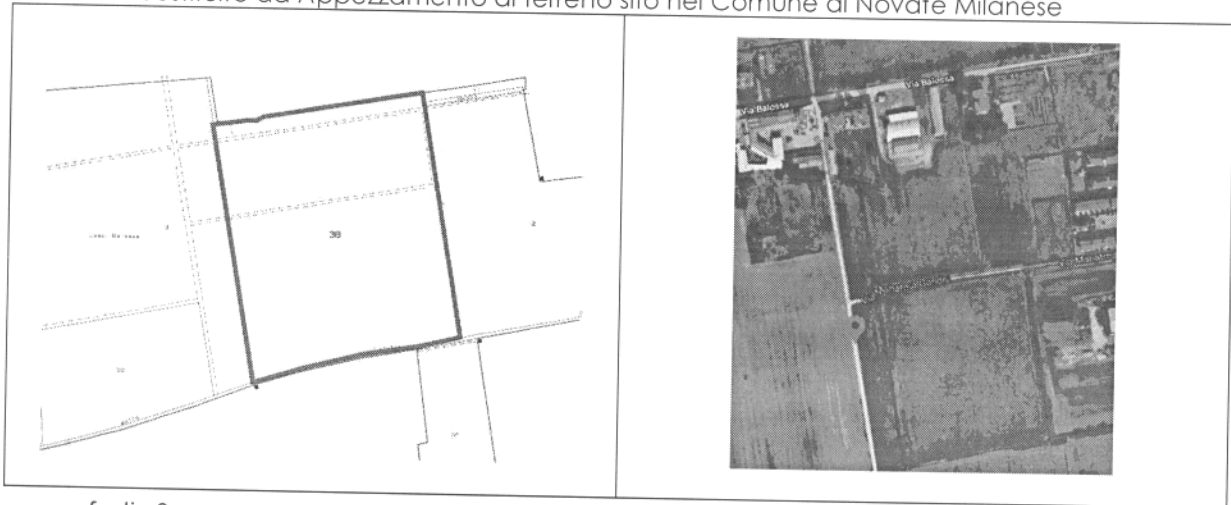


**LOTTO 4**  
Sito in CORMANO  
**TERRENO**

**PREMESSA**

A seguito di Verbale di Udienza del 8.06.2021 in cui il Giudice dell'Esecuzione invitava l'Esperto a depositare relazione di stima del LOTTO 4 senza le criticità precedentemente esposte. Qui di seguito si espone la relazione di stima in sostituzione della precedente.

Il lotto 4 è costituito da Appezamento di terreno sito nel Comune di Novate Milanese



foglio 9 con con evidenziato mapp.38

Vista google con evidenziato il terreno

**INDICE SINTETICO LOTTO 4**

**Terreno sito in Cormano**

Qualità seminativo irriguo

Dati Catastali: foglio 9 mappale 38

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 245.800,00

da occupato: €

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.

**1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI**

**Descrizione dei beni**

Appezamento di terreno distinto al catasto terreni come segue:

**Corpo A: terreno (all.1)**

**Dati identificativi:** foglio 9, particella 38

- **Dati di classamento:** Qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie mq.33.150, deduz P4A, reddito dominicale €287,63, reddito agrario €316,73.



- **Comune:** Novate Milanese (MI)
- **Intestati:**
- [REDACTED] con sede in Milano C.F. [REDACTED]
- proprietà per la quota di 1/1
- **Dati derivanti da:**
- Tabella di variazione del 08/03/2007 protocollo n. MI0196672 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE
- DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 7074.1/2007) variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario
- VERIFICA STRAORDINARIA in atti dal 11/09/1987 (n. 9784
- FRAZIONAMENTO del 22/12/1967 in atti dal 03/08/1974 (n. 5074

**Coerenze in linea di contorno da nord in senso orario** (come da atto Notaio Privitera rep.93/67 del 12.12.2005)

mappale 187 del foglio 9 di Cormano, ragioni di terzi al mappale 11 del foglio 9 di Novate Milanese, nuovo acqua, ragioni di terzi al mappale 12 del foglio 9 di Novate Milanese, strada vicinale della Cascina Balossa, ragioni di terzi al mappale 9 del foglio 9

### Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili

**Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: no**

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

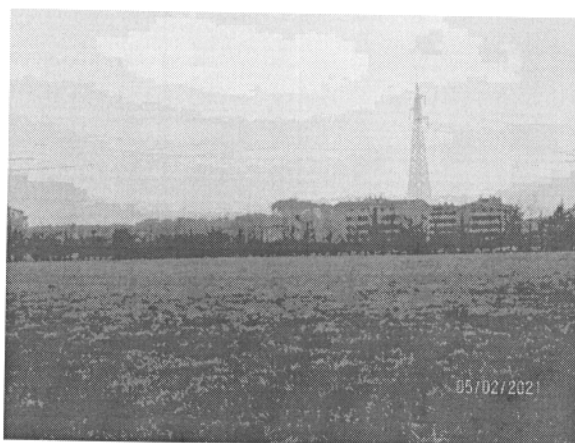
In Comune di Novate Milanese (MI)

Fascia/zona: periferica

Destinazione: Prevalentemente Agricola

Servizi offerti dalla zona: cento commerciale- Coop – parco Nord

Principali collegamenti pubblici: autobus di linea 165-705



### Descrizione del terreno

Terreno pianeggiante coltivato a prato

## 3. STATO OCCUPATIVO

### 3.1 Detenzione del bene



Al momento del sopralluogo, effettuato 5/02/2021 con il Custode Giudiziario, si è rinvenuto il Sig. [REDACTED]

#### 4. PROVENIENZA

Dalla certificazione ipotecaria agli atti implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano \_ per immobile alla data del 19.01.2021 si evince:

##### 4.1 Attuali proprietari

[REDACTED]  
proprietà per la quota di 1/1  
(dal 19.04.2017 ad oggi)

in forza di **atto di scissione di società** del 19.04.2017 rep. 1607/10786 a firma Notaio Antonio Privitera, trascritto a Milano 2 il 09.05.2017 ai nn. 539867/35088

##### 4.2 Precedenti proprietari

[REDACTED]  
proprietà per la quota di 1/1  
(dal 12.12.2005 al 19.04.2017)

in forza di **atto di compravendita** del 12.-12.2005 rep. 93/67 a firma Notaio Antonio Privitera, trascritto a Milano 2 il 02.01.2006 ai nn. 148/80

[REDACTED]  
proprietà per la quota di 1/1  
(dal 04.12.2003 al 12.12.2005)

in forza di **atto di donazione** del 04.12.2003 rep. 131626 a firma Notaio Nicola Caputo, trascritto a Milano 2 il 22.12.2003 ai nn. 185155/108439. Formalità rettificata in data 04.12.2003 rep.131626 a firma Notaio Nicola Caputo, trascritta a Milano 2 il 15.11.2004 ai nn. 1644867/86408, poiché era stato omissso il terreno posto in Comune di Novate Milanese distinto in catasto terreni al foglio 9 mappale 38 seminativo.

[REDACTED] la quota di 1/1 nuda proprietà  
(dal 26.01.1989 al 04.12.2003)

in forza di **denuncia di successione** (in morte di Tosi Domenico deceduto il 26.01.1989) registrata a Foggia il 12.12.1990 al n.86 vol.180 e successiva integrazione registrata a Foggia il 04.04.2002 al n.23 vol.70 (trascritta in data 23.08.2010 ai nn. 108104/63540 con beni omissis) con riunione dell'usufrutto in morte di Tosi Giovanni Battista deceduto in data 22.05.1991. Non risulta trascritta l'Accettazione tacita di eredità

[REDACTED]  
proprietà per la quota di 1/1 nuda proprietà  
(dal 24.12.1984 al 26.01.1989)

in forza di **atto di donazione** del 24.12.1984 rep.8613/36770 Notaio Lorenzo Stucchi, trascritto a Milano 2 il 24.12.1984 ai nn. 80759/64108.

Con questa [REDACTED] dona a [REDACTED] nuda proprietà riservando per sé l'usufrutto.



## 5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione ipotecaria agli atti implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano \_ per immobile alla data del 19.01.2021 si evince:

### 5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni- nessuna**
- **Misure Penali-nessuna**
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite- nessuna**
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

**Costituzione di servitù di uso pubblico** a favore di Consorzio di Gestione del Parco regionale delle Groane sede Solaro (MI) contro [REDACTED], stipulata da notaio Antonio Privitera del 18.12.2007 rep. 2071/1262, trascritta a Milano 2 il 14.01.2008 ai nn. 5063/2966. Riguarda terreno in Novate Milanese distinto al NCT foglio 9 mappale 38: si costituisce servitù ad uso pubblico per la durata di anni 15 per il passaggio pedonale e carraio, limitatamente ai soli velocipedi, con espressa esclusione di qualsiasi veicolo a motore.

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

- **Iscrizioni:**

[REDACTED]

[REDACTED]

- **Altre trascrizioni-nessuna**

## 7. VERIFICA URBANISTICA

### 7.1 Situazione urbanistica.

La scrivente ha richiesto Certificato di destinazione urbanistica al Comune di Novate Milanese

Il certificato Urbanistico, a cui si rimanda, allegato alla presente relazione di Stima certifica che il terreno contraddistinto in Comune di Novate Milanese foglio 9 mappale 38

*" risulta ricompreso dal Piano delle Regole nella classificazione urbanistica Ambito Agricolo di Interesse Paesistico -AG1 di cui all'Art. 55 delle Norme di Attuazione (NdA bis) del PGT, le quali ricadono nel perimetro del "Parco regionale Nord Milano" (Art. 77 NdA bis) alle cui disposizioni -del vigente P.T.C.- occorre anche fare riferimento (Tavola "PdR T03 bis Classificazione del territorio").*

Si rileva altresì che l'immobile in argomento, come sopra individuato catastalmente, ricade:

- *nella classe di sensibilità paesistica "Classe 4 - Sensibilità elevata" -Art. 84 NdA bis-, nonché nell'unità di paesaggio "Territorio agricolo compatto" -Art. 83 NdA bis- (Tavola "PdR T01 Unità di paesaggio e classi di sensibilità" );*
- *nel perimetro delle aree con Classe di fattibilità geologica F3b con consistenti limitazioni (tavola "05bis Carta della fattibilità" dello studio della Componente Geologica Idrologica e Sismica);*



- nella classificazione acustica della Classe III – Aree di tipo misto. ("Tavola n. 2 Classificazione delle Aree" del Piano di Zonizzazione Acustica)
- l'area è interessata dal tracciato della Rete Ciclopedonale, di cui all'art. 112 delle Nda bis (Tavola "PdS T02 bis Classificazione dei Servizi")."  
(all.10 NTA del PTC Parco Nord – per le prescrizioni urbanistiche )

## 6. SUPERFICIE

### 8.4 Calcolo della superficie del terreno

Corpo A	Superficie (m <sup>2</sup> )
seminat Irriguo	33.150

## 9. STIMA

### 9.1 Criterio di stima dei terreni

Considerata la consistenza dei terreni, la loro localizzazione (aree sottoposte alla normativa dei parchi regionali comprese nel perimetro del **Parco Agricolo ricadente all'interno della perimetrazione del Parco Nord Milano**

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

- Tabella valori terreni agricoli Commissione espropri Città Metropolitana di Milano – anno 2019- Regione Agraria 5 in cui il valore per la coltura seminativo irriguo risulta €/mq 8,11
- Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli 2020 Provincia di Milano EXEO- di cui si calcola il valore medio pari ad €/ha75.000

Per il calcolo di valore di mercato si considera il prezzo medio rilevato dai due listini allegati (allegato 20- tabella di calcolo).

### 9.2 Valutazione LOTTO 2

terreno	VAM € tot	Exeo € totale medio	Media tra i prezzi rilevati €
seminat Irriguo	268.846,50	248.625,00	258.735,75

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.

### 9.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.



<b>VALORE DEL LOTTO</b>	
<b>VALORE DI MERCATO:</b>	<b>€258.735, 00</b>
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€12.936,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente- indicative	
<b>Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni libero (arrotondato)</b>	<b>€245.800,00</b>
<b>Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni Occupato (arrotondato)</b>	
<i>Non ricorre il caso</i>	

*N.B. prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché dell'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione.*

La scrivente dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e al debitore costituito a mezzo PEC.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Date sopralluoghi: .....20/01/2020

Data della valutazione: ..18/02/2020

Data della relazione:.....19.07.2021

il tecnico incaricato

arch. Francesca Bavestrelli

## 9 ALLEGATI

### Rilievo fotografico

1. Visura storica 9-38
2. Foglio 9 Novate
3. CDU Novate
4. Atto notarile 2005
5. Atto provenienza
6. Elenco sintetico formalità Novate 9-38
7. Nota trascrizione costituzione di servitù
8. Scheda valori agricoli exeo Novate
9. Vam 2019 Valori espropri
10. NTA PTCP Parco Nord
11. Visura storica 2-85
12. Visura storica 2-124



13. Foglio 2 Novate
14. Elenco sintetico formalità Novate 2-85
15. Stima privacy

