

Tribunale Ordinario di Milano

Procedura di Esecuzioni Immobiliari

Ruolo Generale N. 4197.2012

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Caterina Trentini

Relazione di Stima

Unità immobiliare: Via Vallano Valle _ Milano



Studio di Architettura & Ingegneria Forense
Dott. Giuseppe Barone
architetto & agronomo

Albo C.T.U. Architetto n. 15.129 _ Sezione Civile _ n. 1.369 _ Sezione Penale
Albo C.T.U. dott. Agronomo n. 14.210 _ Sezione Civile

Ordine degli Architetti n. 19937 di MI _ Ordine dei Dottori Agronomi n. 1195 di CT

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it

a. Premessa

Il giorno 26.10.2021, la Dott. Caterina Trentini, Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Milano, ha nominato quale *esperto estimatore*, il sottoscritto Dott. Arch. Agr. Giuseppe Barone, con studio in Milano in Via Privata Tanaro, 19, iscritto all'Albo dei CTU degli Architetti del Tribunale di Milano al n. 15.129 Sez. Civile e n. 1.693 della Sez. Penale, all'Albo dei CTU dei Dott. Agronomi del Tribunale di Milano al n. 14.210 Sez. Civile, all'Ordine degli Architetti della provincia di Milano al n. 19.937, all'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della provincia di Catania al n. 1195.

Lo scrivente è stato incaricato dall'Ill.mo G. E. ad espletare l'incarico relativo ai soli terreni, nel procedimento esecutivo immobiliare n. 4197/2012 R.G. Es., promossa da Cassa Lombarda S.p.A. *creditore procedente*.

Relazione di Stima

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI (relativi ai soli terreni)**1.1 Descrizione del bene**

Fondo agricolo sito in Via Vaiano Valle, 60 in Milano, individuato al N.C.T.

FOGLIO	MAPPALE	QUALITA'	CLASSE	DEDUZIONI	
634	14	Sem. Irriguo	1	I 15 C	I 2A
634	20	Sem. Irriguo	1	I 23 C	I 2A
636	1	Sem. Irriguo	1		I 2A
636	12	Sem. Irriguo	1	IO13A	
636	14	Sem. Irriguo	1	IO13A	
636	15	Sem. Irriguo	1	IO13A	
636	16	Sem. Irriguo	1	IO13B	
636	17	Sem. Irriguo	1	IO13B	
636	18	Sem. Irriguo	1	IO13A	
636	19	Bosco alto	U		
636	20	Sem. Irriguo	1	IO13A	
636	21	Bosco alto	U		



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it

636	22	Bosco alto	U		
636	23	Sem. Irriguo	1	IO13A	
636	24	Seminativo	U		
636	24	Bosco alto	U		
636	25	Sem. Irriguo	1	IO13B	
636	25	Prato marc.	1	IO13B	
636	26	Sem. Irriguo	1	IO13B	
636	26	Prato marc.	1	IO13B	
636	32	Sem. Irriguo	1	IO13A	
636	32	Prato Irriguo	2	IO13A	
636	33	Bosco alto	U		
636	34	Sem. Irriguo	1	IO13A	
636	35	Sem. Irriguo	1	IO13B	
636	42	Sem. Irriguo	1	IO13B	
636	42	Prato marc.	1	IO13B	
637	4	Sem. Irriguo	1	IO13B	
637	4	Prato marc.	1	IO13B	
637	5	Sem. Irriguo	1	IO13A	
637	6	Prato marc.	1	IO13B	
637	8	Sem. Irriguo	1	IO13A	
637	9	Bosco alto	U		
639	6	Sem. Irriguo	2	IO13B	
639	6	Prato marc.	1	IO13B	

Nota Bene, per facilità di comprensione, NON sono stati riportati i beni soppressi al N.C.T. e riclassati al N.C.E.U. con tipo mappale n. 451423 del 18.10.2017 meglio identificati:

- Foglio 636 mappale 9 sub 1;
- Foglio 636 mappale 9 sub 2;
- Foglio 636 mappale 9 sub 3;
- Foglio 636 mappale 9 sub 4;
- Foglio 636 mappale 9 sub 5;
- Foglio 636 mappale 9 sub 6;



- Foglio 636 mappale 9 sub 7;
- Foglio 636 mappale 9 sub 8;
- Foglio 636 mappale 9 sub 9;
-

1.2 Stato occupativo

Al sopralluogo lo scrivente, di concerto con il Custode Giudiziario nominato, ha potuto accertare che gli immobili risultano nel possesso dell'esecutata.

1.3 Prezzo al netto delle decurtazioni relativo all'intero compendio dei beni

Da libero: € 4.051.282,50.

1.4 Quota tipologia del diritto e identificazione al catasto

Sede in Milano proprietà per 1/1 _ Cod. Fiscale: [REDACTED]

1.5 Coerenze in contorno da nord in senso orario

Foglio 634 mapp. 12, foglio 634 mappale 15, foglio 634 mappali 16,13, 17, 63 e 18, via Vaiano Valle, foglio 636 mappale 4, foglio 637 mappali 10 e 2, foglio 637 mappali 2 e 1, foglio 658, via Vaiano Valle, foglio 637 mappale 7, foglio 636 mappali 36 e 37, foglio 636 mappale 31.

2. LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE DEL COMPLESSO COMPRENDEnte I BENI ESECUTATI

2.1 Descrizione del complesso dei beni

In Comune di Milano, Via Vaiano Valle n°60, complesso immobiliare composto da cascina agricola dismessa oltre a terreni coltivati limitrofi.

La cascina è costituita da un complesso a corte, composto di una parte abitativa (sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7) ed una parte produttiva (sub. 8).

E' stato possibile visionare i terreni sopra esposti.

Si riporta una sintetica descrizione degli stessi, alla luce anche del valore attribuito.

Trattasi di un fondo agricolo ricadente all'interno di un contesto prevalentemente agricolo.

Il fondo è formato da diverse particelle appartenenti a mappali diversi, ma formante unico corpo di forma pressoché "rettangolare".

L'appezzamento si caratterizza per l'ubicazione in cui è inserito infatti, lo stesso costeggia delle rogge.



Il conteso limitrofo risulta caratterizzato dall'inserimento di diverse cascine, ciò fa pensare ad un ambiente agricolo ben radicato che, successivamente viene inglobato dall'estensione della Città Milanese.

Infatti la zona in linea d'area, costeggia con le zone di Milano Vigentino, Corvetto, Santa Giulia, con i paesi di Buccinasco, Corsico e Assago.

Al fine di rendere più esauritiva la descrizione, seguono alcune foto esplicative.



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it



2.2 Descrizione sommaria del quartiere e zona

- Comune: Milano
- Fascia/zona: periferica
- Destinazione: agricola
- Tipologia prevalente: cascine diffuse e residenziale plurifamiliare
- Urbanizzazioni: la zona non è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria (eccetto cimitero di Chiaravalle)
- Servizi offerti dalla zona: Autostrada A/1
- Collegamento alla rete autostradale: a circa 2/3 Km Autostrada A/1

3. VERIFICA URBANISTICA E EDILIZIA DEL COMPLESSO

3.1 Verifica urbanistica

Per quanto gli immobili siano parte del territorio comunale di Milano, dal punto di vista urbanistico ricadono sotto le prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano, approvato in 3.8.200 DGR 7/818 del 3.8.200 e pubblicato sul Bollettino R.L. n°39, 2° supplemento del 21.9.2000.

Nelle tavole planimetriche si evidenzia come i terreni siano classificati come "Terreni agricoli e verde di cintura urbana – ambito dei Piani di cintura urbana", disciplinato nelle N.T.A. all'art. 26, altresì la cascina è classificata come "Nuclei rurali di interesse paesistico" disciplinato nelle N.T.A. all'art. 38.

Inoltre, gli immobili sono soggetti a servitù aeroportuale ai sensi della legge 4.2.1963 n°58, poiché sono compresi nel cono 1:20 dell'Aeroporto di Linate.

Altresì, sugli immobili ricade un vincolo paesaggistico istituito con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n°1350 del 28.3.1984 (vedasi all. 53), ai sensi del punto III del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio – D.L. n°42 del 22.1.2004.

3.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

Il compendio oggetto di stima (riferito ai soli terreni) non presenta fabbricati. Piuttosto i fabbricati sono meglio riportati e/o descritti nella perizia estimativa precedentemente depositata da altro tecnico incaricato Arch. Domenico Iarossi.



6. Descrizione, identificazione e consistenza**6.1 Descrizione**

I terreni sono localizzati in prossimità della cascina e presentano la maggior parte la stessa orografia; parte degli appezzamenti sono adibiti alla coltivazione di frumento e grano e, parte presentano piantumazioni boschive.

6.2 Identificazione e consistenza

E' stato possibile individuare i terreni esegutati, altresì dalle visure catastali è possibile desumere la loro consistenza come segue:

IMMOBILE	Consistenza (mq.)
FG. 634 MAPP. 14	24.440
FG. 635 MAPP. 20	13.490
FG. 636 MAPP. 1	2.850
FG.636 MAPP. 12	3.510
FG. 636 MAPP. 14	1.630
FG. 636 MAPP. 15	4.250
FG. 636 MAPP. 16	5.320
FG. 636 MAPP. 17	550
FG. 636 MAPP. 18	12.820
FG. 636 MAPP. 19	130
FG. 636 MAPP. 20	3.550
FG. 636 MAPP. 21	420
FG. 636 MAPP. 22	610
FG.636 MAPP. 23	3.040
FG. 636 MAPP. 24	110
FG. 636 MAPP. 25	670
FG.636 MAPP. 26	30.800
FG. 636 MAPP. 32	4.950
FG. 636 MAPP. 33	2.700
FG. 636 MAPP. 34	8.990
FG. 636 MAPP. 35	13.990
FG. 636 MAPP. 42	14.030
FG 637 MAPP. 4	82.540



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it

FG. 637 MAPP. 5	15.880
FG. 637 MAPP. 6	42.270
FG. 637 MAPP. 8	10.210
FG. 636 MAPP. 9	680
FG. 639 MAPP. 6	40.360
TOTALE	344.790

7. STATO OCCUPATIVO

7.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, con l'ausilio del Custode Giudiziario si è potuto appurare che i terreni risultano con delle lavorazioni agronomiche ma privi di colture.

8 PROVENIENZA

Lo scrivente ha esaminato la certificazione ipocatastale in atti, da cui è emerso quanto segue:

8.1 Attuali proprietari

La [REDACTED] ha acquistato i beni eseguiti da [REDACTED], con atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 2997/1930 part. del 22.1.2009.

8.2 Precedenti proprietari

Non esistono altri passaggi di proprietà nel ventennio.

Pare opportuno specificare che gli atti trascritti alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 16382/24037 part. del 28.4.2001 e n° 17288/25312 part. del 4.5.2001, sono relative a successioni ultraventennali.

9. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni

Lo [REDACTED] con sede in Roma ha cambiato sede sociale a Milano, con atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 29164/39619 part. del 25.7.2013.



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

- Iscrizioni

ipoteca volontaria per € 10.000.000 a favore di [REDACTED] contro La [REDACTED] iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 2998/530 del 22.1.2009.

- Pignoramenti

a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 58841/42502 part. del 22.11.2012.

10. STIMA

Dagli atti depositati, si evince che il *creditore* fa riferimento ai valori ricavati dai c.d. "comparables".

Tale metodologia è la più largamente accettata nel processo di valutazione delle proprietà esistenti **laddove siano disponibili sufficienti informazioni di mercato**.

Dunque, il *creditore* ha utilizzato i dati "certi" di libere compravendite che di seguito si riportano:

- Comparables

1. Atto di Compravendita [REDACTED] in Milano il 7.07.2020, Rep. N. 5219/3314, riferito a terreni agricoli siti nel Comune di Rozzano e Basiglio, della consistenza catastale complessiva pari a 393.946 mq ed un prezzo di vendita € 3.939.460,00 pari a **€/mq 10,00**;
2. Atto di Compravendita [REDACTED] in Milano il 23.03.2016, Rep. N. 30841/17720, riferito a terreni agricoli siti in Milano, Via Salvanesco, della consistenza catastale complessiva pari a 154.950 mq ed un prezzo di vendita pari ad € 1.472.000,00 pertanto pari a **€/mq 9,50**;
3. Atto di Compravendita [REDACTED] in garbagnate Milanese il 22.03.2017, Rep. N. 19278/11691, riferito a terreni agricoli con ruderi, della consistenza catastale complessiva pari a 63.929 mq ed un prezzo di vendita pari ad € 899.635,00 pertanto pari a **€/mq 14,07**;



Dai *comparables* sopra indicati emerge che i prezzi di vendita per terreni agricoli analoghi si attestano **tra i €/mq 9,50 e €/mq 14,00.**

Successivamente, il creditore calcola il valore complessivo (minimo e massimo) dei valori.

Il creditore adotta come valore minimo €/mq 10,00 che, **lo scrivente non condivide in quanto il valore minimo è di €/mq 9,50.**

Valore minimo 344.790,00 mq * 9,50 €/mq = € 3.275.505,00

Valore massimo 344.790,00 mq * 14,00 €/mq = € 4.827.060,00

Il creditore, nel calcolo somma il valore minimo e massimo dividendolo per due (lo scrivente condivide) pertanto:

$(€ 3.275.505,00 + € 4.827.060,00) / 2 = € 4.051.282,50$

Ricapitolando,

il Valore dei Terreni è pari a € 4.051.282,50.

Tale metodologia estimativa dei c.d. "*comparables*" è condivisa dallo scrivente, a maggior ragione quando si hanno dei riferimenti certi come i soprariportati Atti di Compravendita.

Conclusioni

L'elaborato peritale è svolto, comunque, con le seguenti riserve ed osservazioni:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, anche strutturali e/o del sottosuolo, anche se citati nei documenti disponibili, non rilevabili e/o confermabili con semplici sopralluoghi esterni e rilievi non strumentali. Tra i vizi e difetti occulti si devono intendere anche quelli relativi ai materiali, depositi, rifiuti, inclusioni, inquinanti, lavorazioni, impianti ecc. non rilevabili a vista ed evidenti;
- sulla assoluta esattezza dei dati dell'unità immobiliare, si precisa che gli stessi, come già detto, sono stati rilevati dai documenti disponibili e verificati in loco.

I dati dimensionali citati sono stati utilizzati dal sottoscritto per le verifiche parametriche di ogni tipo;



- **i valori assegnati si devono intendere comunque a corpo e non a misura**, per gli immobili così come visti;

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.

Nel ringraziare il G.E. per la fiducia accordata, il sottoscritto rassegna la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Milano 4.04.2022

l'esperto estimatore
dott. Agr. Arch. Giuseppe Barone

