

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 3810/2010

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Silvia Vaghi**

RELAZIONE DI STIMA

BENI IN VIA DEL CERONE, VIA DELLE VIGNAZZE – COMUNE DI NOSATE
BOSCO CEDUO

LOTTO 2



PREMESSA

In data **9/11/2010** veniva trascritto atto di pignoramento immobiliare sui beni immobili in Comune di Nosate, via del Cerone, identificati al N.C.E.U. come segue (**all. 1**):

- foglio **5**, mappale **494**, subalterno **1**, categoria A/7 abitazioni in villini
- foglio **5**, mappale **494**, subalterno **2**, categoria C/6 autorimessa
- foglio **5**, mappale **252**, subalterno --, categoria terreno bosco ceduo
- foglio **5**, mappale **295**, subalterno --, categoria terreno bosco ceduo
- foglio **3**, mappale **276**, subalterno --, categoria terreno bosco ceduo

Per agevolare la lettura si fa seguire lo schema e il grafico di determinazione dei lotti stabilita dalla scrivente.

LOTTO	ID	CATASTO	FG.	MAPP.	SUB.	PARTE	QUALITA'	AMBITO	DESCRIZIONE DA C.D.U. DEL 3/12/2019	SUP. mq	SUP. mq totali
LOTTO 1	CORPO A	TERRENI	5	494	--	parte ovest	ENTE URBANO	C1	ZONA DI COMPLETAMENTO FUNZIONI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI	1.177	3.202
		TERRENI	5	494	--	parte est	ENTE URBANO	C2	ZONE AGRICOLE E FORESTALI A PREVALENTE INTERESSE PAESAGGISTICO	2.025	
		FABBRICATI	5	494	sub. 1	p. est	A/7	C2	ZONE AGRICOLE E FORESTALI A PREVALENTE INTERESSE PAESAGGISTICO	--	
		FABBRICATI	5	494	sub. 2	p. est	C/6		ZONE AGRICOLE E FORESTALI A PREVALENTE INTERESSE PAESAGGISTICO	--	
	CORPO B	TERRENI	5	452	--	--	BOSCO CEDUO	C2	ZONE AGRICOLE E FORESTALI A PREVALENTE INTERESSE PAESAGGISTICO	--	3.130
LOTTO 2	CORPO A'	TERRENI	5	295	--	parte sud	BOSCO CEDUO	E2	AREE BOSCHIVE INTERNE ALLA ZONA I.C. (di iniziativa comunale)	--	11.150
				295	--	parte nord		C2	ZONE AGRICOLE E FORESTALI A PREVALENTE INTERESSE PAESAGGISTICO		
LOTTO 3	CORPO A''	TERRENI	3	276	--	--	BOSCO CEDUO	C2	ZONE AGRICOLE E FORESTALI A PREVALENTE INTERESSE PAESAGGISTICO	--	2.730



LOTTO 2

Bosco ceduo (corpo A')

1. RIEPILOGO DEI BENI, BREVE DESCRIZIONE, DATI CATASTALI, COERENZE**Corpo A' – breve descrizione**

In Comune di Nosate, appezzamento di terreno con accesso da via delle Vignazze.

Corpo A' – dati catastali (all. 2, all. 3)

Bene in Comune di Nosate (Mi)

intestato:

, proprietà per 1/1

identificativi: foglio **5**, particella **295**

qualità: **BOSCO CEDUO**

classe: 1

superficie: 11.150 mq

reddito dominicale: € 23,03

reddito agrario: € 3,46

Coerenze CORPO A' (mapp. 295)

Mappale 768, mappale 769, altro foglio, mappale 452, mappale 494, mappale 553.

2. PROPRIETÀ, PROVENIENZE E DETENZIONE DEI BENI

Dalla certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma della Dott.ssa Elisabetta Filomena Romano Notaio in Milano, che fa stato fino al 10/11/2010 (**all. 4**), implementata dal titolo di provenienza (**all. 5**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 6, all. 7**) eseguita il 16/04/2023, risulta quanto segue:

2.1. Attuale proprietà e provenienze**CORPO B (mappale 452)**

Proprietà per 1/1

per la

piena proprietà, in forza di acquisto in autentica del Notaio CIANCI Paola di Saronno (**all. 5**) in data 16/06/2006 n. 11081/7038 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 27/06/2006 ai nn. 100580/52171 a carico di

e

.

Ai signori

il bene era pervenuto in forza

di acquisto in autentica del Notaio FERRARIO Nicoletta di Lonate Pozzolo in data 20/04/2001 n. 121959/8750 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 05/05/2001 ai nn. 44049/28986 da CRIPPA Luigi nato a Nosate (Mi) il 25/07/1920 al quale l'immobile era pervenuto per successione in morte di , dichiarazione di successione trascritta a Milano 2 il 31/12/1969 ai nn. 75113/55407; per successione in morte di

, dichiarazione di successione trascritta a Milano 2 il 17/04/1970 ai nn. 24773/18756; per atto del Notaio GUIDI Isabella in data 30/04/1970 nn.

6869/2537 di repertorio trascritta a Milano 2 il 29/05/1970 ai nn. 33848/25535 e successivo atto di divisione del Notaio GUIDI Isabella in data 04/06/1970 nn. 6914/2551 di repertorio trascritta a Milano 2 il 27/06/1970 ai nn. 40780/30839;

2.2. Detenzione dei beni:

I sopralluoghi ai beni, con rilievi fotografici, sono avvenuti in data 9 e 19/12/2019. La scrivente è stata ricevuta dal sig.

, che si sono dimostrati molto collaborativi.

2.3. Esistenza contratti di locazione:

Al gennaio 2020 non risultavano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e aventi quale dante causa il sig. , esecutato sopra generalizzato, come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate ([all. 8](#)).

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma della Dott.ssa Elisabetta Filomena Romano Notaio in Milano, che fa stato fino al 10/11/2010 ([all. 4](#)), implementata dal titolo di provenienza ([all. 5](#)) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate ([all. 6](#), [all. 7](#)) eseguita il 16/04/2023, risulta quanto segue:

3.1. Vincoli ed oneri giuridici:

CORPO A' (mapp. 295)

Ipoteca volontaria

Nessuna

Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 09/11/2010 ai nn. 136623/80895 in forza di atto esecutivo cautelare emesso dal tribunale di Milano in data 14/09/2010 rep. 2662/2010 ([all. 7 da pag. 1](#))

a favore di:

contro:

per il diritto di proprietà

per la quota di 1/1

gravante:

beni in Comune di Nosate, foglio 5 mappale 494 subalterno 1, foglio 5 mappale 494 subalterno 2, foglio 5 mappale 295, foglio 5 mappale 452, foglio 3 mappale 276.

Risultano a carico degli immobili di cui sopra in data posteriore alla data di trascrizione del pignoramento le seguenti formalità pregiudizievoli

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 23/12/2010 ai nn. 157657/36980 in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 19/10/2010 rep. 9609 ([all. 7 da pag. 3](#))

a favore di:

UNICREDIT BANCA SPA, con sede in Bologna, c.f. 02843911203

contro:

per il diritto di proprietà

per la quota di 1/1

3.2. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie e rispetto alla certificazione notarile in atti risulta la seguente ulteriore formalità:

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 05/04/2011 ai nn. 37735/8223 in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 05/08/2010 rep. 3225/11 (**all. 7 da pag. 5**)

a favore di:

BANCA POPOLARE DI MILANO SOC. COOP. A.R.L., con sede in Milano via Mazzini 9/11, c.f. 00715120150

contro:

per il diritto di proprietà

per la quota di 1/1

gravante:

beni in Comune di Nosate, foglio 5 mappale 494 subalterno 1, foglio 5 mappale 494 subalterno 2, foglio 5 mappale 295, foglio 5 mappale 452, foglio 3 mappale 276.

4. DESCRIZIONE DEI BENI

4.1. **CORPO A'** (mapp. 295) descrizione sommaria (**all. 9**)

Appezamento di terreno a bosco ceduo di circa 11.150mq.

Da Certificato di Destinazione Urbanistica (**all. 10**) ricadente in

ambito E2 parte sud

AREE BOSCHIVE INTERNE ALLA ZONA I.C. classe di fattibilità geologica B2 – fattibilità con modeste limitazioni – limitazioni di natura geomorfologica (superfici con acclività variabile).

Inserito in scenari di pericolosità sismica locale: Z3a – Orlo di terrazzo fluviale o di natura antropica di altezza prossima o superiore a 10m – effetti di amplificazioni topografiche – classe di pericolosità sismica H2.

Inserito nel Piano boschi del parco del Ticino in BOSCO TIPOLOGIA V5 – BOSCHI E BOSCIAGLIE DI ESOTICHE DELLE SCARPATE CHE DELIMITANO LA VALLE.

Inserito in ambiti di rispetto cimiteriale. Piano regolatore Cimiteriale appr. Con D.C.C. n. 23/2008.

Interno alla zona I.C. di iniziativa comunale, ai sensi del vigente P.T.C. Parco Ticino.

Sottoposto a tutela paesaggistico-ambientale e a vincolo idrogeologico.

Rif. art. 43 e 46 NdA del PGT e relativo studio della componente geologica, idrogeologica e sismica. Piano settore boschi del Parco Ticino DCR 20.03.1990 n. IV/1929.

Ambito C2 parte nord

ZONE AGRICOLE E FORESTALI A PREVALENTE INTERESSE PAESAGGISTICO classe di fattibilità geologica 3F fattibilità con consistenti limitazioni - scarpate morfologiche di altezza maggiore di 10m e relative fasce di rispetto.

Inserito in scenari di pericolosità sismica locale: Z3a – Orlo di terrazzo fluviale o di natura antropica di altezza prossima o superiore a 10m – effetti di amplificazioni topografiche – classe di pericolosità sismica H2.

Inserito nel Piano boschi del parco del Ticino in BOSCO TIPOLOGIA V5 – BOSCHI E BOSCAGLIE DI ESOTICHE DELLE SCARPATE CHE DELIMITANO LA VALLE.

Inserito in ambiti di rispetto cimiteriale. Piano regolatore Cimiteriale appr. Con D.C.C. n. 23/2008.

Interno alla zona I.C. di iniziativa comunale, ai sensi del vigente P.T.C. Parco Ticino.

Sottoposto a tutela paesaggistico-ambientale e a vincolo idrogeologico.

Rif. art. 43 e 46 NdA del PGT e relativo studio della componente geologica, idrogeologica e sismica. Piano settore boschi del Parco Ticino DCR 20.03.1990 n. IV/1929.

5. CONFORMITA'

5.1. Conformità catastale

Al sopralluogo il bene risultava **conforme** all'estratto mappa catastale in atti per quanto possibile verificare ad un mero sopralluogo visivo.

5.2. Regolarizzazioni catastali

Nessuna regolarizzazione necessaria.

6. STIMA

6.1. Criterio di stima:

La sottoscritta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto della localizzazione e conseguentemente del potenziale interesse della domanda immobiliare, della presenza di infrastrutture di zona e dei collegamenti. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta il più idoneo per individuare il più probabile valore del bene.

Il valore del bene come definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque orientativo e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

6.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

- Catasto di Nosate
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Ufficio tecnico del Comune di Nosate
- Ente Parco del Ticino – Consorzio Parco Lombardo della Valle del Ticino
- Geoportale della Regione Lombardia
- indagini di mercato per i costi dei terreni e opere edili
- Commissione espropri per la città metropolitana di Milano – tabella dei valori agricoli medi dei terreni valevole per l'anno 2022 (VAM 2022)

Tabella dei valori agricoli medi dei terreni valevole per l'anno 2022

Regione Agraria 1 – pianura di Legnano (comprende 16 Comuni tra cui Nosate)

n. 12 -BOSCO valori di mercato (€/mq): 3,09

6.3. Valutazione:

LOTTO 2 CORPO A'	categoria catastale	sup. commerciale mq	valore €/mq	valore complessivo
terreno	BOSCO CEDUO	11.150	3,09	34.454 €
				34.454 €

6.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

• Valore LOTTO 2 (bosco ceduo mapp. 295)	€ 34.454,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 1.722,70
• Regolarizzaz. edilizie/catastali/sanzioni/ripristini a carico dell'acquirente	€ 0,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi (media spese ordinarie x biennio)	€ 0,00
valore del bene al netto delle decurtazioni quota 1/1	€ 32.731,30

6.5. Valore di base d'asta:

Prezzo base d'asta stimato nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale, **valutato 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 all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dalla scrivente essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

Ciò premesso la scrivente assegna il seguente più probabile valore venale di trasferimento del bene arrotondato

Comune di NOSATE via del Ceronefoglio **5**, particella **295** (bosco ceduo)**Stima valore di base d'asta dei beni nello stato di libero quota 1/1: € 34.500,00**

(al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni valutati a corpo e non a misura)

Per completezza d'informazioni si segnala che con la Pratica Edilizia n. 18/1975 è stata autorizzata la realizzazione di un muro di cinta in cls e relativa recinzione, che tale muretto ricade tra i mappali 494 e 452 del foglio 5 per la gran parte e tra i mappali 494 e 295 del foglio 5 per minor parte.

Considerando che lo sviluppo complessivo ricadente in AMBITO C2 da PGT - ZONE AGRICOLE E FORESTALI A PREVALENTE INTERESSE PAESAGGISTICO è di 75 metri lineari, la quotazione per demolire la porzione di muro di cui sopra e rimuovere la recinzione ammonta a **10.900,00 €** valore arrotondato **(all. 12)** non decurtato dalla stima.

L'esperto incaricato, Arch. Francesca Cortesi, grata per la fiducia accordatale, con quanto sopra ritiene di aver assolto all'incarico conferitole e di avere bene operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano, 24.04.2023



ELENCO ALLEGATI

- all. 1.** nota di trascrizione del pignoramento
- all. 2.** estratto mappa foglio 5 mappale 295
- all. 3.** visura catastale foglio 5 mappale 295
- all. 4.** certificazione notarile ex art 567 c.p.c.
- all. 5.** titolo di provenienza terreni
- all. 6.** ispezione ipotecaria immobile 5_295
- all. 7.** ispezioni ipotecarie note
- all. 8.** esito Agenzia Entrate
- all. 9.** documentazione fotografica
- all. 10.** Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)
- all. 11.** Valori Agricoli Medi Terreni VAM_2022
- all. 12.** preventivo del 2020 per rimozione recinzione

Attestazione invio della relazione di stima alle parti