

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 36/2023

Giudice delle Esecuzioni: **Marianna Galioto**

RELAZIONE DI STIMA INTEGRATIVA

Terreni agricoli a Peschiera Borromeo (MI)



La sottoscritta CTU ha ritenuto opportuno suddividere i 4 terreni in due lotti, a seconda dell'ubicazione degli stessi.

INDICE SINTETICO

Dati Catastali LOTTO 001

Corpo A

Beni in Peschiera Borromeo (MI)

Particella con qualità: **SEMINATIVO IRRIGUO** di classe 2

Dati Catastali: **foglio 9, particella 36**

Corpo B

Beni in Peschiera Borromeo (MI)

Particella con qualità: **SEMINATIVO IRRIGUO** di classe 2

Dati Catastali: **foglio 9, particella 37**

Corpo C

Beni in Peschiera Borromeo (MI)

Particella con qualità: **SEMINATIVO IRRIGUO** di classe 2

Dati Catastali: **foglio 18, particella 1**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo NON IDENTIFICATO

Corpo B: al sopralluogo NON IDENTIFICATO

Corpo C: al sopralluogo NON IDENTIFICATO

Contratti di locazione in essere

La sottoscritta ha fatto richiesta all'Agenzia delle Entrate per verificare se risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa, ma ad oggi non è pervenuta nessuna risposta.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€. 264.000,00 (duecentosessantaquattromila,00)**

da occupato: **€. 236.000,00 (duecentotrentaseimila,00)**

Dati Catastali LOTTO 002

Corpo A

Beni in Peschiera Borromeo (MI)

Particella con qualità: **SEMINATIVO IRRIGUO** di classe 2

Dati Catastali: **foglio 20, particella 7**



Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo NON IDENTIFICATO

Contratti di locazione in essere

La sottoscritta ha fatto richiesta all'Agenzia delle Entrate per verificare se risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa, ma ad oggi non è pervenuta nessuna risposta.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero:	€. 165.000,00 (centosessantacinquemila,00)
da occupato:	€. 148.000,00 (centoquarantottomila,00)



LOTTO 001

(terreni agricoli al foglio 9, particella 36 e 37 e foglio 18, particella 1)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Peschiera Borromeo (MI) **terreni del foglio 9, particelle 36 e 37 ad uso agricolo seminativo irriguo di mq. 13.610**, di forma rettangolare, che sono separati dal **terreno del foglio 18, particella 1 di mq. 22.300** dalla strada della Pestazza a fondo ghiaioso, che si dirama dalla strada comunale.

I terreni nella parte nord e est sono delimitati da un fontanile che si presenta in secca e nella parte ovest da una roggia.

Durante il sopralluogo e da quanto dichiarato dalla proprietà si è rinvenuto che i suddetti terreni sono coltivati a mais.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile al foglio 9, particella 36 di

Eventuali comproprietari: ritto di Usufrutto per 1/2 per quanto riguarda i terreni al foglio 9, particella 37 e foglio 18, particella 1

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di PESCHIERA BORROMEO (MI) come segue: (all. 2)

Intestati:

nato a
- Diritto di Piena Proprietà per **1/1**

Codice Fiscale:

dati identificativi: **foglio 9, particella 36**

dati classamento:

reddito domenicale Euro 93,49

reddito agrario Euro 105,43

Superficie: **mq. 13.610**

Dati derivanti da: DENUNCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/10/2002 – UR Sede MILANO (MI) – registrazione n. 553 registrato in data 27/03/2003 – Voltura n. 12164.1/2005 – Pratica n. MI0233115 in atti dal 24/03/2005

Intestati:

Diritto di Nuda Proprietà per **1/2**



Diritto di Usufrutto per 1/2

dati identificativi: **foglio 9, particella 37**

dati classamento:

reddito domenicale Euro 16,07

reddito agrario Euro 18,13

Superficie: **mq. 2.340**

Dati derivanti da: Atto del 21/07/1980 Pubblico Ufficiale ZITO sede Cuveglio (VA) – repertorio n. 133698 – UR Sede Gaverina Terme (BG) – registrazione n. 2148 registrato in data 29/07/1980 – Voltura n. 15984 in atti dal 26/02/1985

Intestati:

Diritto di Nuda Proprietà per 1/2

Diritto di Usufrutto per 1/2

dati identificativi: **foglio 18, particella 1**

dati classamento:

reddito domenicale Euro 153,18

reddito agrario Euro 172,75

Superficie: **mq. 22.300**

Dati derivanti da: Atto del 21/07/1980 Pubblico Ufficiale ZITO sede Cuveglio (VA) – repertorio n. 133698 – UR Sede Gaverina Terme (BG) – registrazione n. 2148 registrato in data 29/07/1980 – Voltura n. 15984 in atti dal 26/02/1985

1.4. Coerenze:

Foglio 9, particella 36: a nord particella 16, ad est particella 37, a sud particella 4, ad ovest particella 27 e Via Umbria

Foglio 9, particella 37: a nord strada della Pestazza, ad est particella 30 e fontanile, a sud particella 4, ad ovest particella 36

Foglio 18, particella 1: a nord particella 51 e 15, ad est particella 15, a sud particella 9, ad ovest strada della Pestazza e roggia.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

NESSUNA



LOTTO 002

(terreno agricolo al foglio 20 - particella 7)

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO**CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Peschiera Borromeo (MI) **terreno del foglio 20, particella 7 ad uso agricolo seminativo irriguo di mq. 26.080** di forma rettangolare, accessibile da una strada a fondo naturale, carrabile ai mezzi agricoli e di servitù ai terreni circostanti, che si dirama dalla strada della Pestazza.

Durante il sopralluogo e da quanto dichiarato dalla proprietà si è rinvenuto che il suddetto terreno è coltivato a mais.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di natc

Eventuali comproprietari _____, per il Diritto di Usufrutto per 1/2

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di PESCHIERA BORROMEO (MI) come segue: (all. 2)

Intestati:

Diritto di Nuda Proprietà per 1/z

Diritto di Usufrutto per 1/2

dati identificativi: **foglio 20, particella 7**

dati classamento:

reddito domenicale Euro 179,14

reddito agrario Euro 202,04

Superficie: **mq. 26.080**

Dati derivanti da: Atto del 21/07/1980 Pubblico Ufficiale ZITO sede Cuveglio (VA) – repertorio n. 133698 – UR Sede Gaverina Terme (BG) – registrazione n. 2148 registrato in data 29/07/1980 – Voltura n. 15984 in atti dal 26/02/1985

1.4 Coerenze

A nord particella 6, ad est particella 15, a sud particella 16, ad ovest strada a fondo naturale e roggia.

1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

NESSUNA



2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria della zona

Il Comune di Peschiera Borromeo confina a nord con il Comune di Segrate e Pioltello, a nord con il Comune di Rodano, ad est con il Comune di Pantigliate, a sud-est con il Comune di Mediglia, a sud-ovest con il Comune di San Donato e ad ovest con il Comune di Milano.

Peschiera Borromeo, seppur entrando in larga parte all'interno del Parco Agricolo Sud Milano, da qualche decennio non ha più una vocazione agricola in quanto si sono sviluppate varie aree residenziali.

La zona dove si trovano i terreni agricoli, oggetto di procedura, è posta nella parte nord-est del comune in prossimità del comune di San Bovio, dove sono presenti ancora vaste aree a verde coltivate.

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 9,0 Km svincolo Linate

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 17/04/2023, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al _____ o stesso ha dichiarato che i terreni sono attualmente affittati.

Esistenza contratti di locazione

La sottoscritta ha fatto richiesta all'Agenzia delle Entrate per verificare se risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa, ma ad oggi non è pervenuta nessuna risposta. **(all. 3):**

4 PROVENIENZA (all. 4)

4.1. Attuali proprietari

Diritto di Nuda Proprietà per 1/2

Diritto di Usufrutto per 1/2

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dottor Luciano Zito di Cuveglio in data 21/07/1980, repertorio n. _____ trascritto a Milano 2 in data 29/07/1980 ai nn. 45373/37023 per quanto riguarda _____ **relativamente alle unità immobiliari censite al Catasto Terreni di Peschiera Borromeo (MI) al foglio 9, particella 37 – foglio 18, particella 1- foglio 20, particella 7.**

I Signor _____ avevano acquistato da _____

In forza di atto di successione del Notaio Lorenzo Stucchi di Lodi del 05/02/2003, rep. n. 142467, trascritto a Milano 2 il 09/09/2006 ai nn. 138898/74214 **relativamente all'unità immobiliare censita al catasto Terreni di Peschiera Borromeo (MI) al foglio 9, particella 36.**

dal **09/09/2006** ad **oggi**



4.2. Precedenti proprietari nel ventennio

Diritto di piena Proprietà per **1/1**

In forza di atto di successione del Notaio Lorenzo Stucchi di Lodi del 05/02/2003, rep. n. 142467, trascritto a Milano 2 il 09/09/2006 ai nn. 138898/74214 **relativamente all'unità immobiliare censita al catasto Terreni di Peschiera Borromeo (MI) al foglio 9, particella 36**, da

L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta a Milano 2 il 06/10/2005 ai nn. 146702/75364.

Quota di Nuda proprietà per **1/2**

Quota di usufrutto per **1/2**

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Lorenzo Stucchi di Lodi in data 04/04/2001, repertorio n. 133623, trascritto a Milano 2 in data 30/05/2002 ai nn. 66613/39023 relativamente alle unità immobiliari censite al catasto Terreni di Peschiera Borromeo (MI) al foglio 9, particella 37 – foglio 18, particella 1- foglio 20, particella 7

Il Signor _____ aveva acquistato le unità immobiliari da _____ nato a _____

dal **30/05/2002** al **01/10/2002**

Quota per la piena proprietà per **1/1**

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Luciano Zito di Cuveglio in data 16/09/1981, repertorio n. 135497, trascritto a Milano 2 in data 05/10/1981 ai nn. 44077/56356 **relativamente all'unità immobiliare censita al catasto Terreni di Peschiera Borromeo (MI) al foglio 9, particella 36**.

La Signora _____ aveva acquistato l'unità immobiliare da _____

dal **05/10/1981** al **01/10/2002**

Diritto di piena Proprietà per **1/2**

Diritto di piena proprietà per **1/2**

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dottor Luciano Zito di Cuveglio in data 21/07/1980, repertorio n. 133698, trascritto a Milano 2 in data 29/07/1980 ai nn. 45373/37023 relativamente alle unità immobiliari censite al catasto Terreni di Peschiera Borromeo (MI) al foglio 9, particella 37 – foglio 18, particella 1- foglio 20, particella 7

I Signori _____ avevano acquistato le unità immobiliari da _____

dal **29/07/1980** al **04/04/2001**



5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.5)

Dalla certificazione notarile in atti a firma della dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone alla data del 26/01/2023, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione presso l'Agenzia delle Entrate di Milano per nominativi (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(All. 5)**) alla data del 18/04/2023 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**

NESSUNO

Eventuali note:

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta presso L'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data il **15/06/2009** ai **nn. 71904/14934** derivante da atto a garanzia di apertura di credito a rogito Notaio Confalonieri Andrea di Pandino in data 21/05/2009 rep. n.14738/7017, a favore di CREDITO COOPERATIVO DELL'ADDA E DEL CREMASCO – CASSA RURALE – SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Rivolta d'Adda C.F. 01471740199, contr

Grava sugli immobili censiti al Catasto Terreni di Peschiera Borromeo al foglio 9, particella 37 e foglio 18 particella 1 per la quota di 1/2 per il diritto di piena proprietà e per la quota di 1/2 per il diritto di nuda proprietà.

Grava sull'immobile censito al Catasto Terreni di Peschiera Borromeo al foglio 9, particella 36 per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

Importo ipoteca €. 1.000.000,00 di cui €. 500.000,00 di capitale

Durata del vincolo: 3 anni

Ipoteca volontaria iscritta presso L'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data il **10/12/2013** ai **nn. 110837/19533** derivante da atto a garanzia di apertura di credito a rogito Notaio Confalonieri Andrea di Pandino in data 21/05/2009 rep. n.14738/7017, a favore di CREDITO COOPERATIVO DELL'ADDA E DEL CREMASCO – CASSA RURALE – SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Rivolta d'Adda C.F. 01471740199, contro

Grava sull'immobile censito al Catasto Terreni di Peschiera Borromeo al foglio 20, particella 7 per la quota di 1/2 per il diritto di piena proprietà e per la quota di 1/2 per il



diritto di nuda proprietà.

Importo ipoteca €. 1.000.000,00 di cui €. 500.000,00 di capitale

Durata del vincolo: 3 anni

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 09/12/2022 rep. 33430 trascritto il **23/01/2023** ai nn. **9291/6009** contro

Grava sulle unità immobiliari censite al foglio 9, particella 37 – foglio 18, particella 1 – foglio 20, particella 7 del Catasto Terreni di Peschiera Borromeo per il diritto di nuda proprietà per 1/2.

Grava sull'unità immobiliare censita al foglio 9, particella 36 del Catasto Terreni di Peschiera Borromeo per il diritto di piena proprietà per 1/1.

- **Altre trascrizioni**

NESSUNA

5.3. Eventuali note/osservazioni

NESSUNA

6 CONDOMINIO

NON ESISTE CONDOMINIO

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1 Per quanto disposto dal Piano delle Regole le particelle ricadono in "**Aree agricole regolate dall'art. 20 delle N.T.A. del P.G.T.**"

L'art. 20 individua le aree agricole che, in quanto tali, sono finalizzate al mantenimento e alla qualificazione delle attività agricole e alla tutela e alla valorizzazione ambientale e del territorio.

Nelle aree agricole sono ammessi gli usi agricoli di cui all'art. 14 che consistono nell'allevamento del bestiame, agriturismo, ecc. e sono esclusi gli usi abitativi.

Relativamente ai terreni, oggetto di procedura si allega il certificato di destinazione urbanistica del 12/04/2023 (all. 6)

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda esterna commerciale" indicativa delle unità immobiliari, è stata rilevata da quanto riportato nella visura catastale e da quanto potuto verificare negli atti di provenienza. Viene allegata la tabella per la ripartizione delle quote in base all'età dell'usufruttuario Sig



Tabelle calcolo nuda proprietà e usufrutto

La **norma di riferimento** per calcolare l'età dell'usufruttuario è la D.M. 12 dicembre 2019 – in G.U. n. 293 del 14.12.2019 – in vigore dal 1° gennaio 2020

In base all'età dell'usufruttuario la ripartizione percentuale sarà la seguente:

- da **0-20 anni** 95% usufrutto e 5% nuda proprietà;
- da **21-30 anni** 90% usufrutto e 10% nuda proprietà;
- da **31-40 anni** 85% usufrutto e 15% nuda proprietà;
- da **41-45 anni** 80% usufrutto e 20% nuda proprietà;
- da **46-50 anni** 75% usufrutto e 25% nuda proprietà;
- da **51-53 anni** 70% usufrutto e 30% nuda proprietà;
- da **54-56 anni** 65% usufrutto e 35% nuda proprietà;
- da **57-60 anni** 60% usufrutto e 40% nuda proprietà;
- da **61-63 anni** 55% usufrutto e 45% nuda proprietà;
- da **64-66 anni** 50% usufrutto e 50% nuda proprietà;
- da **67-69 anni** 45% usufrutto e 55% nuda proprietà;
- da **70-72 anni** 40% usufrutto e 60% nuda proprietà;
- da **73-75 anni** 35% usufrutto e 65% nuda proprietà;
- da **76-78 anni** 30% usufrutto e 70% nuda proprietà;
- da **79-82 anni** 25% usufrutto e 75% nuda proprietà;
- da **83-86 anni** 20% usufrutto e 80% nuda proprietà;
- da **87-92 anni** 15% usufrutto e 85% nuda proprietà;
- da **93-99 anni** 10% usufrutto e 90% nuda proprietà;
- **oltre i 100 anni** non è previsto.

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Lotto 001 - Corpo A	mq.	13.610,0	100%	13.610,0
Lotto 001 - Corpo B+ C	mq.	24.640,0	80%	19.712,0
Lotto 002	mq.	26.080,0	80%	20.864,0
		64.330,0		54.186,0
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha desunto il valore dalla tabella V.A.M. dei valori agricoli medi dei terreni valevole per l'anno 2023 (ex art. 41 del D.P.R. n. 372/2001 e successive modificazioni e integrazioni).

La Regione agraria in cui ricadono i terreni è quella indicata con il n. 5 che indica un valore di €. 8,33/mq. per seminativo irriguo nella regione agraria n.5. (vedi ALL. 7)



9.2 Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE – Valori VAM (valori agricoli medi dei terreni per l'anno 2023)
 Regione agraria n. 5 – prezzo per un terreno seminativo irriguo €. 8,33/mq.

9.3 Valutazione LOTTI**Lotto 001**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Terreno agricolo	T	33.322,0	€ 8,33	€ 277.572,26
				€ 277.572,26

Lotto 002

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Terreno agricolo	T	20.864,0	€ 8,33	€ 173.797,12
				€ 173.797,12

9.4 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 eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.



• VALORE LOTTO 001	€ 277.572,26
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 13.878,61
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 263.693,65
arrotondato	€ 264.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato :	€ 236.000,00
<p>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 all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.</p>	

• VALORE LOTTO 002	€ 173.987,26
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 8.699,36
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 165.287,90
arrotondato	€ 165.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato :	€ 148.000,00
<p>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 all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.</p>	



10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

.....

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

.....

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura

NESSUNA

Il sottoscritto Arch. Emanuela di Tocco dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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.

Milano li: 29/05/2023

l'Esperto Nominato
Architetto Emanuela di Tocco

ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Visure storiche e estratto mappa catastale
- 3) Richiesta Agenzia delle Entrate
- 4) Atto di provenienza
- 5) Ispezione ipotecaria e Note
- 6) Certificato di destinazione urbanistica
- 7) Tabella dei valori medi agricoli dei terreni

