

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 1155/2024

Giudice delle Esecuzioni: **dott. Carlo Stefano BOERCI**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 3) Terreno in Località Roggia – Inzago (MI)



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Lotto 3)

Terreno nel comune di Inzago (MI), Località Roggia

Dati catastali: Foglio 17, particella 124.

Stato occupativo

Lotto 3) Libero

Contratti di locazione in essere

NON esiste alcun contratto di locazione.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni - Lotto 3)

da libero: € 33.000,00

LOTTO 3

(Terreno)

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Inzago (MI) – Località Roggia, terreno di circa 4.280 mq.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla intera quota 1/1 di piena proprietà degli immobili del sig. _____ nat_ a _____ (____) il _____, C.F. _____, di stato "coniugato in regime di separazione dei beni" al momento dell'atto.

1.3. Identificati al catasto Terreni del Comune di Inzago (MI) come segue: (all. 1)

Terreno

Intestati:

1) _____ (C.F. _____)

Nat_ a _____ (____) il _____

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

dati identificativi: fg. **17** - part. **124**

Partita:1134

Redditi: dominicale euro 41,56, agrario euro 30,95

Particella con qualità: PRATO IRRIGUO di classe 1

Superficie: 4.280 mq

1.4. Coerenze e confini

Confini in senso orario partendo da nord:

mappale 69, mappale 125, sentiero agricolo, roggia.

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

Nessuna.

2 DESCRIZIONE DEL TERRENO (all.2)

2.1. Descrizione sommaria del terreno

In Comune di Inzago (MI)

Zona: Periferica.

Terreno agricolo, di forma simile ad un rettangolo regolare dimensioni di circa 106 m per 40 m.

Appare in buone condizioni di manutenzione.

2.2. Breve descrizione della zona

Il comune di Inzago si trova ad una distanza di circa 30 km dal centro di Milano e di circa 28 km da Bergamo.

Il terreno in oggetto si trova in Località Roggia.

Tutta la zona circostante risulta essere adibita a coltivazioni e attività agricole.

Il collegamento alla rete autostradale più vicino si trova ad una distanza di circa 12 km, uscita Trezzo sull'Adda dell'A4 (Torino - Trieste).

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 24/02/2025, nel corso del quale è stato possibile accedere al terreno grazie al custode già nominato ed alla disponibilità del debitore, si è rilevato che esso è libero come meglio specificato nella relazione del custode.

3.2. Esistenza contratti di locazione

In seguito alla richiesta effettuata dalla sottoscritta all'Agenzia delle Entrate, si è potuto riscontrare che a nome del sig. _____, in riferimento agli immobili oggetto del presente pignoramento, non risultano contratti di locazione né di comodato. **(all. 3)**

Per questo il terreno in oggetto si ritiene "libero al decreto di trasferimento".

4 PROVENIENZA

4.1. Attuale proprietà (all. 4)

- dal 07/11/2014 ad oggi

_____ nat_ a _____ () il _____, C.F. _____,

Proprietà per 1/1, coniugato in regime di separazione dei beni,

in forza di Divisione del 07/11/2014 in autentica Dott. Francesco Luigi Patanè, notaio in Bergamo, rep. n. 36018 racc. n. 9040, registrato a Bergamo 1 in data 07/11/2014 al n. 21098 Serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 10/11/2014 ai nn. 100547/68821.

4.2. Precedenti proprietà

- dal 11/10/2006 al 10/11/2014

_____ nat_ a _____ () il _____, C.F. _____,
Proprieta' per 1/4 (vedova)

_____ nat_ a _____ () il _____, C.F. _____,
Proprieta' per 1/4 (in regime di separazione dei beni)

_____ nat_ a _____ () il _____, C.F. _____,
Proprieta' per 2/4 (in regime di separazione dei beni)

in seguito alla morte del sig. _____ (marito della sig.ra _____ e padre del sig. _____) nat_ a _____ () il _____, _____, decedut_ a _____ () il _____, dichiarazione di successione registrata a Gorgonzola (MI) il 06/06/2007 annotata al n. 25058/2007, certificato di denunciata successione trascritto a Bergamo l'01/09/2008 ai nn. 116729/68477, fatta precisazione che in dipendenza dell'atto ricevuto in data 13/10/2009 dal notaio dott. Aminta MELE di Segrate (MI), rep. 80182/8983 registrato a Milano il 11/11/2009 al n. 24368 serie1T, è stata trascritta con nota del 13/11/2009 nn. 152557/96176 l'accettazione tacita di detta eredità.

4.3. Precedenti proprietà (ante ventennio)

- dal 08/05/1990 al 11/10/2006

_____ nat_ a _____ () il _____, C.F. _____,
Proprieta' per 1/2 (in regime di separazione dei beni)

_____ nat_ a _____ () il _____, C.F. _____,
Proprieta' per 1/2 (in regime di separazione dei beni)

in seguito alla morte del sig. _____ (padre del sig. _____) nat_ a _____ () il _____, _____, decedut_ a _____ () il _____, dichiarazione di successione registrata a Milano il 05/11/1990 annotata al n. 9505/90, certificato di denunciata successione trascritto a Bergamo il 15/05/2001 ai nn. 48357/31832, fatta la precisazione che la moglie del defunto signora _____, nat_ a _____ () il _____, C.F. _____, con dichiarazione resa il 29/10/1990 avanti il cancelliere della Pretura di Milano - Sezione distaccata di Cassano d'Adda (MI), registrata a Milano il 05/11/1990 al n. 55259, ha rinunciato all'eredità.

- dal 18/04/1974 al 08/05/1990

_____ nat_ a _____ () il _____, C.F. _____,
Proprieta' per 1/2

_____ nat_ a _____ () il _____, C.F. _____,
Proprieta' per 1/2

in forza di scrittura privata autenticata dal notaio Francesco Cavallone del 18/04/1974, rep. 6318, trascritta presso la conservatoria di Milano 2 in data 16/05/1974 ai nn. 25019/21608.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 5)

Dal certificato ipotecario, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (all. 5)) alla data del 09/04/2025 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**

Nessuna.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 20/12/2017 ai nn. reg. gen. **155233** reg. part. **28898**,

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento, atto notarile del 18/12/2017 n. rep. 38654/10654.

Importo ipoteca € 800.000,00 di cui € 800.000,00 di capitale.

Durata: -

A favore:

- *Soggetto n. 1 - in qualità di creditore ipotecario*

_____, sede: _____ (____), C.F. _____,

Relativamente a TUTTE le unità negoziali,

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

- *Soggetto n. 2 - in qualità di creditore ipotecario*
_____, sede: _____ (___), C.F. _____,
Relativamente a TUTTE le unità negoziali,
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.
- *Soggetto n. 3 - in qualità di creditore ipotecario*
_____, sede: _____ (___), C.F. _____,
Relativamente a TUTTE le unità negoziali,
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.
- *Soggetto n. 4 - in qualità di creditore ipotecario*
_____, sede: _____ (___), C.F. _____,
Relativamente a TUTTE le unità negoziali,
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

Contro:

- *Soggetto n. 1 - In qualità di debitore Ipotecario*
_____ nat_ il _____ a _____ (___), Sesso __, C.F. _____,
Relativamente all'unità negoziale n. 2, Per il diritto di USUFRUTTO Per la quota di 1/1;
Relativamente all'unità negoziale n. 3, Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.
- *Soggetto n. 2 - In qualità di debitore Ipotecario*
_____ nat_ il _____ a _____ (___), Sesso __,
C.F. _____,
Relativamente all'unità negoziale n. 4, Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.
- *Soggetto n. 3 - In qualità di debitore Ipotecario*
_____ sede: _____ (___),
C.F. _____,
Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1,
Relativamente all'unità negoziale n. 2, Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

Grava su:

- *Unità negoziale n. 1*
Immobile n. 1
Bene sito nel Comune di Inzago (MI) identificato al Foglio **10** – p.IIa **183** – sub. **7**, abitazione di tipo civile A/2 in Via Padana Superiore n. -, scala U, piano 1-1S.
- *Unità negoziale n. 2*
Immobile n. 1
Terreno sito nel Comune di Inzago (MI) identificato al Catasto terreni al Foglio **11** – p.IIa **28**, consistenza: 1 ettari 35 are 20 centiare.
- *Unità negoziale n. 3*
Immobile n. 1
Bene sito nel Comune di Inzago (MI) identificato al Foglio **10** – p.IIa **270** – sub. **35**, autorimessa C/6 in Via Padana Superiore n. -, scala U, piano S1.

- *Unità negoziale n. 4*

Immobile n. 1

Bene sito nel Comune di Inzago (MI) identificato al Foglio **10** – p.lla **183** – sub. **6**, civile abitazione A/2, consistenza 6 vani, Via Padana Superiore n. -, scala U, piano 1-S1.

Immobile n. 2

Bene sito nel Comune di Inzago (MI) identificato al Foglio **10** – p.lla **183** – sub. **8**, civile abitazione A/2, consistenza 6 vani, Via Padana Superiore n. -, scala U, piano 1-S1.

Immobile n. 3

Bene sito nel Comune di Inzago (MI) identificato al Foglio **10** – p.lla **270** – sub. **33**, autorimessa C/6, consistenza 14 mq, Via Padana Superiore n. -, piano S1.

Immobile n. 4

Bene sito nel Comune di Inzago (MI) identificato al Foglio **10** – p.lla **270** – sub. **32**, autorimessa C/6, consistenza 14 mq, Via Padana Superiore n. -, piano S1.

Immobile n. 5

Terreno sito nel Comune di Inzago (MI) identificato al Catasto Terreni al Foglio **17** – p.lla **124** – sub. -, consistenza 42 are 80 centiare.

Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione iscritta il 29/01/2019 ai nn. reg. gen. **10720** reg. part. **1619**,

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo, emessa dall' Agenzia delle Entrate – Riscossione di Roma il 28/01/2019, n. rep. 13479/6819.

Importo ipoteca € 902.457,98 di cui € 451.228,99 di capitale.

Durata: -

A favore:

- *Soggetto n. 1*

_____, sede: ____ (___), C.F. _____, _____ - _____

Relativamente all' unità negoziale n. 1,

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

Contro:

- *Soggetto n. 1*

_____, nat_ il _____ a _____ (___), Sesso __,

C.F. _____,

Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, in regime di separazione dei beni.

Grava su:

- *Unità negoziale n. 1*

Immobile n. 1

Terreno sito nel Comune di Inzago (MI) identificato al Catasto Terreni al Foglio **17** – p.lla **124** – sub. -, consistenza 42 are 80 centiare.

Immobile n. 2

Bene sito nel Comune di Inzago (MI) identificato al Foglio 9 – p.lla 333 – sub. 1, abitazione di tipo economico A/3, consistenza 5,5 vani.

Immobile n. 3

Bene sito nel Comune di Inzago (MI) identificato al Foglio 9 – p.lla 333 – sub. 2, autorimessa C/6, consistenza 25 mq.

Immobile n. 4

Bene sito nel Comune di Inzago (MI) identificato al Foglio 9 – p.lla 334 – sub. -, autorimessa C/6, consistenza 35 mq.

Immobile n. 5

Bene sito nel Comune di Inzago (MI) identificato al Foglio 10 – p.lla 183 – sub. 6, abitazione di tipo civile A/2, consistenza 6,0 vani.

Immobile n. 6

Bene sito nel Comune di Inzago (MI) identificato al Foglio 10 – p.lla 183 – sub. 8, abitazione di tipo civile A/2, consistenza 6,0 vani.

Immobile n. 7

Bene sito nel Comune di Inzago (MI) identificato al Foglio 10 – p.lla 270 – sub. 32, autorimessa C/6, consistenza 14 mq.

Immobile n. 8

Bene sito nel Comune di Inzago (MI) identificato al Foglio 10 – p.lla 270 – sub. 33, autorimessa C/6, consistenza 14 mq.

• **Trascrizioni**

Pignoramento. Atto giudiziario rep. 24816 del 31/10/2024, trascritto il 21/11/2024 ai nn. reg. gen. 155618 reg. part. 109946.

A favore:

- *Soggetto n. 1*

_____, sede: _____ (___), C.F. _____,

Relativamente all' unità negoziale n. 1,

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro:

- *Soggetto n. 1*

_____ _____, nat_ il _____ a _____ (___), Sesso _____,

C.F. _____,

Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

Grava su:

- *Unità negoziale n. 1*

Immobile n. 1

Terreno sito nel Comune di Inzago (MI) identificato al Catasto Terreni al Foglio **17** – p.lla **124** – sub. -, consistenza 42 are 80 centiare.

Immobile n. 2

Bene sito nel Comune di Inzago (MI) identificato al Foglio **10** – p.lla **183** – sub. **6**, abitazione di tipo civile A/2, consistenza 6 vani, Via Padana Superiore n. -, scala U, Piano 1 - 1.

Immobile n. 3

Bene sito nel Comune di Inzago (MI) identificato al Foglio **10** – p.lla **183** – sub. **8**, abitazione di tipo civile A/2, consistenza 6 vani, Via Padana Superiore n. -, scala U, Piano 1 - 1.

Immobile n. 4

Bene sito nel Comune di Inzago (MI) identificato al Foglio **10** – p.lla **270** – sub. **32**, autorimessa C/6, consistenza 14 mq, Via Padana Superiore n. -, Piano 1S.

Immobile n. 5

Bene sito nel Comune di Inzago (MI) identificato al Foglio **10** – p.lla **270** – sub. **33**, autorimessa C/6, consistenza 14 mq, Via Padana Superiore n. -, Piano 1S.

• **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nella trascrizione del pignoramento del 21/11/2024 ai nn. reg. gen. **155618** reg. part. **109946**, rep. 24816 del 31/10/2024, la corretta identificazione del piano degli immobili n. 2 e n. 3 dell'unità negoziale n. 1, è 1 – S1, e non 1 – 1.

6 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il terreno in oggetto, identificato al foglio 17, mappale 124 del Comune di Inzago, nel Piano di Governo del Territorio, come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (**all.6**), è azionato in:

- AGR-AAS Ambiti Agricoli Strategici, (normato dall' art. 5.2 del suddetto P.G.T.);
- parte in "corridoi ecologici e direttrici di permeabilità";
- parte in "Parco Agricolo Nord Est e Parco dell'Alta Martesana".

Le Aree Agricole strategiche sono individuate dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Città' Metropolitana di Milano (**all.7**), approvato con Delibera di Consiglio n.93 del 17 dicembre 2013, e normate al Capo IV, Titolo II delle Norme di Attuazione dello stesso.

Il terreno non è edificabile.

6.1 Conformità urbanistica, catastale e regolarizzazione

Conforme, non è necessaria alcuna regolarizzazione.

7 CONSISTENZA

Il terreno in oggetto ha superficie di circa **4.280,00** mq

8 STIMA

8.1. Criterio di stima

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore dei beni come sopra 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.

8.2 Fonti d'informazione

Tabella dei valori agricoli medi dei terreni valevole per l'anno 2023 (**all.8**):

Tipo di coltura: Prato irriguo

Regione agraria n. 6 (in cui è compreso il comune di Inzago)

Valore: **8,07 €/mq**

8.3 Valutazione LOTTO 3

Superficie: 4.280,00 mq x valore medio 8,07 €/mq = **34.539,60 €**

8.4 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 di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito:

VALORE LOTTO 3	€ 34.539,60
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 1.726,98
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
Spese condominiali insolute	€ 0,00
	<hr/>
<u>Prezzo base d'asta LOTTO unico al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 32.812,62
arrotondato	€ 33.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO unico al netto delle decurtazioni OCCUPATO - non ricorre il caso

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.

9 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Si omette poiché non esistono contratti opponibili alla procedura.

10 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Si omette poiché il terreno è interamente pignorato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna.

La sottoscritta arch. Valentina Pirone 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: 19/04/2025

l'Esperto Nominato
Arch. Valentina Pirone

ALLEGATI - Lotto 3)

- 1) Documentazione catastale: Estratto di mappa, Visura storica
- 2) Rilievo Fotografico.
- 3) Documentazione Agenzia Entrate: esistenza contratti.
- 4) Atto di provenienza.
- 5) Ispezione ipotecaria.
- 6) C.D.U. Comune di Inzago.
- 7) P.T.C.P. città Metropolitana di Milano.
- 8) Valori agricoli medi dei terreni per l'anno 2023.