

Tribunale Ordinario di Milano

Procedura di Esecuzioni Immobiliari

Ruolo Generale N. 2019.2007

Giudice dell'Esecuzione: Dr. Laura Cesira Stella

Relazione di Stima

Fondo agricolo _ Comune di Robecchetto con Induno
Foglio 4 _ Particelle nn. 467, 470 e 472



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

- Identificazione Catastale _ N.C.T.

Fondo agricolo sito in Robecchetto con Induno, individuata al N.C.T. al foglio n. 4, particella n. **467**, qualità serra, classe U, superficie (m²), ha 00.06.24, reddito dominicale € 25,78, reddito agrario € 9,67.

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Agrario	Reddito Agrario
Robecchetto con Induno	4	467	Serra	U	Ha 00.06.24	€ 25,78	€ 9,67

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio 4 particelle nn. 85, 86, 87 e 387.

Fondo agricolo sito in Robecchetto con Induno, individuata al N.C.T. al foglio n. 4, particella n. **470**, qualità serra, classe U, superficie (m²), ha 01.01.68, reddito dominicale € 420,11, reddito agrario € 157,54.

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Agrario	Reddito Agrario
Robecchetto con Induno	4	470	Serra	U	Ha 01.01.68	€ 420,11	€ 157,54

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio 4 particelle nn. 85, 86, 87 e 387.

Fondo agricolo sito in Robecchetto con Induno, individuata al N.C.T. al foglio n. 4, particella n. **472**, qualità serra, classe U, superficie (m²), ha 00.57.34, reddito dominicale € 236,91, reddito agrario € 88,84.

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Agrario	Reddito Agrario
Robecchetto con Induno	4	472	Serra	U	Ha 00.57.34	€ 236,91	€ 88,84

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio 4 particelle nn. 85, 86, 87 e 387.



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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

- **Stato occupativo**

Al momento del sopralluogo, il Fondo agricolo risulta occupato dal debitore esecutato che ne svolge attività Floro-vivaistiche

- **Contratti di locazione in essere**

NON risultano contratti di Affitto registrati in capo all'esecutato.

- **Quote**

Il pignoramento interessa il/i bene/i in oggetto:

⇒ Proprietà per la **quota di 1/1** sul **debitore esecutato**

- **Comproprietari**

Nessuno

- **Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: **€ 608.000,00;**

da occupato: **€ 486.000,00.**

- **Criticità da segnalare**

Non sono state riscontrate criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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

a. Premessa

Il giorno 1.02.2023, la Dott.ssa Laura Cesira **Stella**, 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'III.mo G. E. di eseguire *perizia estimativa* nella procedura esecutiva immobiliare n. **2019/2007 R.G. Es.**, promossa da **Viola Italo + 6 creditore procedente**.

b. Acquisire, se non prodotta, Copia del Titolo di Provenienza in capo al debitore del compendio pignorato

Non si è ritenuto dover reperire copia del Titolo di Provenienza in quanto essendo una procedura del 2007 è già stato precedentemente prodotto e depositato.

c. Avvisare immediatamente il Giudice in caso di perdurante impossibilità di accesso all'immobile

Previo accordo con l'ausiliario del custode giudiziario Avv. Fabio Pezzano, è stato possibile accedere all'immobile oggetto di stima.



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**1.1 Descrizione dei beni**

Fondo agricolo sito in Robecchetto con Induno, individuata al N.C.T. al foglio n. 4, particella n. **467**, qualità serra, classe U, superficie (m²), ha 00.06.24, reddito dominicale € 25,78, reddito agrario € 9,67.

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Agrario	Reddito Agrario
Robecchetto con Induno	4	467	Serra	U	Ha 00.06.24	€ 25,78	€ 9,67

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio 4 particelle nn. 85, 86, 87 e 387.

Fondo agricolo sito in Robecchetto con Induno, individuata al N.C.T. al foglio n. 4, particella n. **470**, qualità serra, classe U, superficie (m²), ha 01.01.68, reddito dominicale € 420,11, reddito agrario € 157,54.

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Agrario	Reddito Agrario
Robecchetto con Induno	4	470	Serra	U	Ha 01.01.68	€ 420,11	€ 157,54

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio 4 particelle nn. 85, 86, 87 e 387.

Fondo agricolo sito in Robecchetto con Induno, individuata al N.C.T. al foglio n. 4, particella n. **472**, qualità serra, classe U, superficie (m²), ha 00.57.34, reddito dominicale € 236,91, reddito agrario € 88,84.

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Agrario	Reddito Agrario
Robecchetto con Induno	4	472	Serra	U	Ha 00.57.34	€ 236,91	€ 88,84

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio 4 particelle nn. 85, 86, 87 e 387.



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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

1.1.1 Caratteristiche dell'immobile

Trattasi di un fondo agricolo destinato ad attività sia di vendita che di produzione di piante del tipo prevalentemente ornamentale e da frutto di varie specie.

All'interno dell'azienda vi sono diverse zonizzazioni, dalla viabilità interna, stoccaggio materiali, ect.

L'attività produttiva è così organizzata:

- Area per coltivazione alberi e arbusti in piena terra;
- Area con serre tunnel per la coltivazione di arbusti ed erbacee;
- Area con telo anti – alga per la coltivazione arbusti ed erbacee in vaso;

Oltre a questi ambiti principali ci sono aree utilizzate per l'organizzazione e la gestione delle attività quali:

- Area stoccaggio materiali (vasi, tubazioni, cassette, terra);
- Area con pannelli fotovoltaici;
- Area Invaso per riserva idrica;

La maggior parte delle piante presenti in vivaio sono acidofile cioè specie che prediligono terreni a reazione acida, tra le quali troviamo: *Azalea japonica*; *Azalea mollis*; *Camellia japonica*; *Hydrangea spp.*; *Pieris japonica*; *Rhododendron spp.*; *Liquidambar styraciflua*; *Quercus rubra*; *Sophora japonica*.

Per soddisfare le esigenze idriche dell'attività vivaistica è attivo un pozzo interno alla proprietà adiacente all'area con pannelli solari e riserva idrica e uno esterno alla proprietà situato sullo spigolo nord – ovest.

La distribuzione dell'acqua è garantita da un impianto interrato automatico con centralina a più vie per la gestione indipendente delle diverse aree.

La tipologia degli irrigatori utilizzati è la seguente:

- Nelle aree con telo anti – alga per la coltivazione arbusti ed erbacee in vaso, irrigatori a pioggia montati su pali;
- Nelle aree con serre tunnel per la coltivazione di arbusti ed erbacee, irrigatori a pioggia montati su tubazione rigida sulla struttura;
- Nelle aree per coltivazione di alberi ed arbusti in piena terra, irrigatori a pioggia sia dinamici che statici anch'essi su pali.

L'impianto elettrico pentapolare esistente nell'area è formato da una linea interrata ad anello che dall'ingresso carraio si sviluppa lungo il perimetro. Nell'area delle serre tunnel e dell'impianto fotovoltaico sono presenti quattro pannelli di controllo; antistante l'ingresso carraio è presente il contatore alloggiato in apposito armadietto.



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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

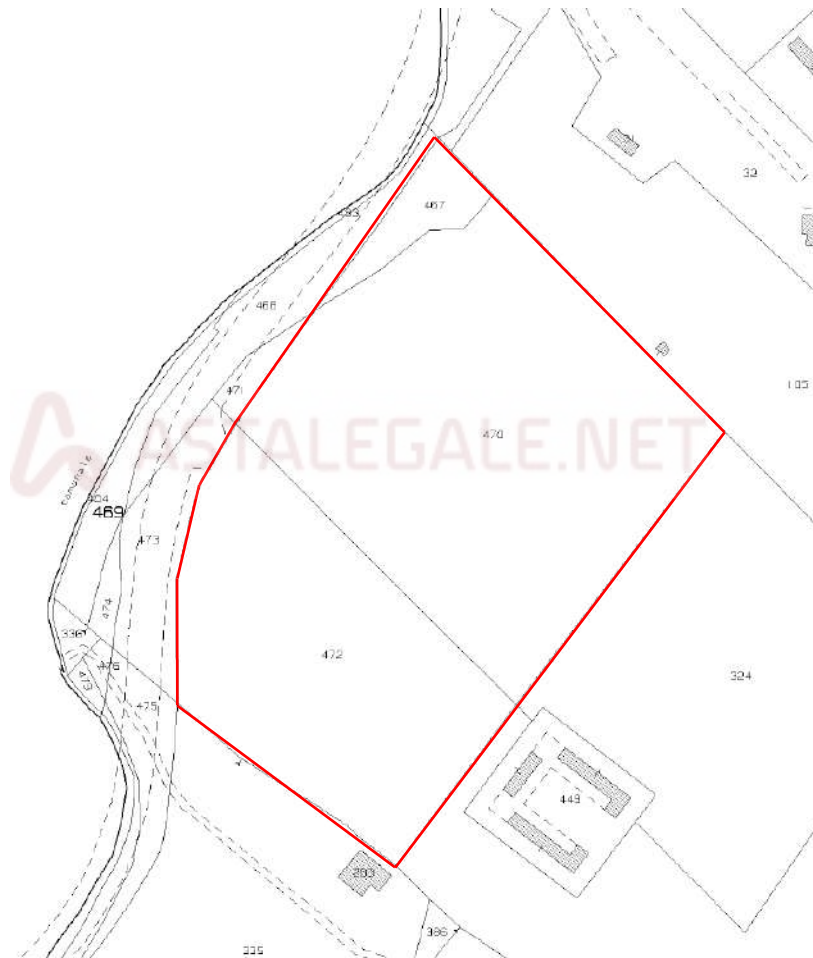
Ad integrazione dell'energia elettrica proveniente dalla rete insistono sull'area n. 14 circa pannelli fotovoltaici con una capacità produttiva di 2 kW.

Il sistema di smaltimento delle acque meteoriche è garantito da caditoie in cls prefabbricate con griglia in metallo che si sviluppano lungo le due aree centrali con telo anti-alga per la coltivazione arbusti ed erbacee in vaso e lungo le serre tunnel.

Inoltre il sistema di viabilità interpodereale garantisce e permette la movimentazione di tutto il materiale all'interno dell'azienda.

Le strade di calibro variabile tra 3,50 m e 4,50 m sono prevalentemente realizzate in terra battuta ([doc. 1 _ rilievo fotografico](#)).

Al fine di una maggiore comprensione si riporta stralcio della mappa catastale.



Img. 1 _ rappresentazione grafica della mappa catastale



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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

1.1.2 Ubicazione

L'immobile in oggetto è ubicato nella parte sud - ovest del territorio comunale del Comune di Robecchetto con Induno.

Il vivaio è facilmente raggiungibile data la vicinanza all'importante asse viario A4 Torino – Venezia nonché la SS341 che ne permette il raggiungimento attraverso le diverse strade comunali Milano – Meda -Lentate Sp 35 e precisamente, una volta percorsa la SP 35 direzione nord, si esce all'uscita 7, subito dopo si percorre il Viale Brianza e/o Sp 132 che a sua volta interseca e/o giunge in Via Adamello dove, al civico n. 5 ricadono gli immobili oggetto di stima (doc. 2 _ estratto di mappa).



Img. 2 - 3_ Individuazione tramite l'ausilio di Google earth



Img. 4 - 5 _ Vista area



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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

1.2 Quote e tipologie del diritto pignorato

Il pignoramento interessa i beni in oggetto:

⇒ Proprietà per la quota di 1/1 sul debitore esecutato.

1.3 Identificazione Catastale _ N.C.E.U.

Si è ritenuto opportuno reperire, presso l'Agenzia dell'Entrate dell'Ufficio Provinciale di Milano – Servizi Catastali, le visure storiche per immobile – Visura n. T82862 – T85574 – T86972 del 12.10.2023 (doc. 3 _ visure storiche per immobile).

Fondo agricolo sito in Robecchetto con Induno, individuata al N.C.T. al foglio n. 4, particella n. **467**, qualità serra, classe U, superficie (m²), ha 00.06.24, reddito dominicale € 25,78, reddito agrario € 9,67.

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Agrario	Reddito Agrario
Robecchetto con Induno	4	467	Serra	U	Ha 00.06.24	€ 25,78	€ 9,67

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio 4 particelle nn. 85, 86, 87 e 387.

Fondo agricolo sito in Robecchetto con Induno, individuata al N.C.T. al foglio n. 4, particella n. **470**, qualità serra, classe U, superficie (m²), ha 01.01.68, reddito dominicale € 420,11, reddito agrario € 157,54.

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Agrario	Reddito Agrario
Robecchetto con Induno	4	470	Serra	U	Ha 01.01.68	€ 420,11	€ 157,54

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio 4 particelle nn. 85, 86, 87 e 387.

Fondo agricolo sito in Robecchetto con Induno, individuata al N.C.T. al foglio n. 4, particella n. **472**, qualità serra, classe U, superficie (m²), ha 00.57.34, reddito dominicale € 236,91, reddito agrario € 88,84.



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Agrario	Reddito Agrario
Robecchetto con Induno	4	472	Serra	U	Ha 00.57.34	€ 236,91	€ 88,84

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio 4 particelle nn. 85, 86, 87 e 387.

NOTA BENE:

Preme dover sottolineare che l'azienda vivaistica ha subito un frazionamento Prot. 2014/MI 0215403 approvato in data 19.05.2014 che ha visto interessate le particelle nn. 85, 86 e 87 che a sua volta hanno generato i seguenti mappali e, precisamente:

Foglio 4 _ particella 85 ha generato:

- **Particella 467 (non oggetto di esproprio);**
- Particella 468 (oggetto di esproprio);
- Particella 469 (oggetto di esproprio).

Foglio 4 _ particella 86 ha generato:

- **Particella 470 (non oggetto di esproprio);**
- Particella 471 (oggetto di esproprio).

Foglio 4 _ particella 87 ha generato:

- **Particella 472 (non oggetto di esproprio);**
- Particella 473 (oggetto di esproprio);
- Particella 474 (oggetto di esproprio).

Inoltre, si precisa che è stato oggetto di esproprio anche il mappale 336 che a sua volta non oggetto di frazionamento e quindi, rimasto inalterato.

Le particelle nn. 468, 469, 471, 473, 474 e 336 sono state oggetto di Decreto di Esproprio registrato in data 28.08.2014 serie 3V N 83 presso l'Agenzia delle Entrate DP 1 di Milano – UT Milano 1.

Piuttosto, come precedentemente descritto, particelle nn. 467, 470m e 472 non sono state oggetto di esproprio per una **superficie complessiva di 16.526 mq.**

Il tutto è meglio approfondito nelle visure catastali allegare alla presente relazione.



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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

Dati derivanti da:

Particella **467**

Situazione dell'Unità immobiliare dal 19.05.2014

⇒ FRAZIONAMENTO del 19/05/2014 Pratica n. MI0215403 in atti dal 19/05/2014 presentato il 12/05/2014 (n. 215403.1/2014)

Situazione dell'Unità immobiliare che ha originato il precedente dal 24.12.2003

⇒ TABELLA DI VARIAZIONE del 28/01/2002 Pratica n. 974014 in atti dal 24/12/2003 VARIAZIONE COLTURALE (n. 75639.1/2002);

Situazione dell'Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

⇒ Impianto meccanografico del 2.01.1974.

Particella **470**

Situazione dell'Unità immobiliare dal 19.05.2014

⇒ FRAZIONAMENTO del 19/05/2014 Pratica n. MI0215403 in atti dal 19/05/2014 presentato il 12/05/2014 (n. 215403.1/2014)

Situazione dell'Unità immobiliare che ha originato il precedente dal 24.12.2003

⇒ TABELLA DI VARIAZIONE del 28/01/2002 Pratica n. 974014 in atti dal 24/12/2003 VARIAZIONE COLTURALE (n. 75639.1/2002);

Situazione dell'Unità immobiliare che ha originato il precedente dal 25.09.2001

⇒ FRAZIONAMENTO del 12/02/1988 Pratica n. 829738 in atti dal 25/09/2001 (n. 16.1/1987);

Situazione dell'Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

⇒ Impianto meccanografico del 2.01.1974.

Particella **472**

Situazione dell'Unità immobiliare dal 19.05.2014

⇒ FRAZIONAMENTO del 19/05/2014 Pratica n. MI0215403 in atti dal 19/05/2014 presentato il 12/05/2014 (n. 215403.1/2014)

Situazione dell'Unità immobiliare che ha originato il precedente dal 24.12.2003

⇒ TABELLA DI VARIAZIONE del 28/01/2002 Pratica n. 974014 in atti dal 24/12/2003 VARIAZIONE COLTURALE (n. 75639.1/2002);

Situazione dell'Unità immobiliare che ha originato il precedente dal 12.02.1988

⇒ FRAZIONAMENTO del 12/02/1988 in atti dal 17/02/1990 (n. 16.2/1987);

Situazione dell'Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

⇒ Impianto meccanografico del 2.01.1974.



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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

1.4 Coerenze

Dell'intero fondo agricolo:

- A nord: con particella n. 105;
- A sud: con particella 283;
- A est: con particelle nn. 324, 448 e 449;
- A ovest: con strada comunale e altre particelle.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

L'immobile in oggetto è ubicato nella parte sud - est del territorio comunale del Robecchetto con Induno.

Caratteristiche fascia / zona

Periferica con buona disponibilità di parcheggi e scarso numero di attività commerciali.

Destinazione

Agricola.

Tipologia prevalente

Fondi agricoli e cascine.

Urbanizzazione

La zona è non è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona

Nessuna essendo una zona in periferia.

Principali collegamenti pubblici

Nessuna essendo una zona in periferia.

Collegamento alla rete autostradale

Ottimo collegamento autostradale, essendo l'immobile poco distante dall'importante asse viario dell'Autostrada A4 Torino - Venezia.



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, il fondo agricolo risulta occupata dalla proprietà.
Si riporta alla relazione del Custode Giudiziario.

4. PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari

⇒ Proprietà per la **quota di 1/1** sul *debitore esecutato*:

Estremi dell'Atto di Provenienza

Nonostante la produzione delle Ispezioni Ipotecarie aggiornate, non è stato possibile risalire al Titolo di Provenienza.

Piuttosto ci si riporta a quanto precedentemente depositato agli atti (Rif. Relazione Ipo-Catastale).

4.2 Precedenti proprietari

L'immobile sopra descritto al ventennio, come meglio si evince dalla seguente cronistoria, pervenne:

Situazione degli Intestati relativa ad atto del 19.05.2014

⇒ Proprietà per la **quota di 1/1** sul *debitore esecutato*:

- **Dati derivanti da:**

FRAZIONAMENTO del 19/05/2014 Pratica n. MI0215403 in atti dal 19/05/2014 presentato il 12/05/2014 (n. 215403.1/2014).

Situazione degli Intestati del 25.07.1994

⇒ Proprietà per la **quota di 1/1** fino al 19.05.2014:

- **Dati derivanti da:**

SCRITTURA PRIVATA del 25/07/1994 Pubblico ufficiale ZINNI Sede CASTANO PRIMO (MI) Repertorio n. 37818 - UR Sede MAGENTA (MI) Registrazione Volume 2 n. 609 registrato in data 01/08/1994 - COMPRAVENDITA Voltura n. 7071.1/1995 - Pratica n. 838906 in atti dal 27/09/2001.



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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

Situazione degli Intestati del 19.01.1990

- ⇒ Proprietà di Semenza Emilio nato a Milano il 1.07.1923 _ C.F. SMN MLE 23L01 F205V per la **quota di 1/1** fino al 25.07.1994:
- **Dati derivanti da:**
SCRITTURA PRIVATA del 19/01/1990 Pubblico ufficiale ZINNI Sede CUGGIONO (MI) Repertorio n. 14929 - DIVISIONE Voltura n. 6228.1/1990 - Pratica n. 56251 in atti dal 09/10/2000.

Situazione degli Intestati del 24.04.1980

- ⇒ Proprietà di Colombo Mario nato a Castano Primo il 9.04.1918 _ C.F. CLM MRA 18D09 C052W per la **quota da verificare con leg per 1/2** fino al 19.01.1990;
- ⇒ Proprietà di Milano Giovannina Luigi nata a Castano Primo il 14.09.1923 _ C.F. MLN GNN 23P54 C052W per la **quota da verificare con leg per 1/2** fino al 19.01.1990;
- ⇒ Proprietà di Semenza Emilio nato a Milano il 1.07.1923 _ C.F. SMN MLE 23L01 F205V per la **quota di 1/2** fino al 19.01.1990:
- **Dati derivanti da:**
Atto del 24/04/1980 Pubblico ufficiale BORGOMANERI Sede CUGGIONO (MI) Repertorio n. 71789 - UR Sede MAGENTA (MI) Registrazione n. 841 registrato in data 13/05/1980 - Voltura n. 16983 in atti dal 30/12/1983.

Situazione degli Intestati relativa ad atto dell'impianto (antecedente all'impianto meccanografico)

- ⇒ Proprietà di Vega Giovanni nato a Milano il 13.09.1932 _ C.F. da verificare fino al 24.04.1980;
- **Dati derivanti da:**
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/01/1970 - UR Sede MAGENTA (MI) Registrazione Volume 62 n. 13 registrato in data 25/07/1970 - Voltura n. 3778 in atti dal 09/09/1978

Situazione degli Intestati relativa ad atto dell'impianto

- ⇒ Proprietà di Belloni Maria di Ambrogio ved Austoni per usufrutto parziale fino all'impianto meccanografico;
- ⇒ Proprietà di Verga Giovanni o Gian Maria fu Carlo per proprietà fino all'impianto meccanografico;
- **Dati derivanti da:**
Impianto meccanografico del 2.01.1974.



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla verifica prodotta dallo scrivente Protocollo di Ispezione n. T 90339 del 12.10.2023 si sono eseguite le ispezioni ipotecarie presso gli Uffici dell'Agenda del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Milano 2, con il rilascio di certificati ([doc. 4 _ ispezioni ipotecarie](#)), al fine di accertare l'esistenza di altre [Formalità](#), [Vincoli](#), [Oneri giuridici](#), [Iscrizioni e Trascrizioni](#), oltre a quella operata dal *creditore procedente* sulle unità immobiliari pignorate, da cancellare con i decreti di trasferimento.

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie relative all'immobile, oggetto della procedura di cui in epigrafe, complessivamente tra quelle prodotte dal *creditore procedente* e dallo scrivente *perito estimatore*, sono quelle di seguito riportate.

5.1 Vincoli o Oneri giuridici, che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali

Nessuna.

Misure penali

Nessuna.

Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite

Nessuno.

Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso

Nessuno.

Altri pesi e limitazioni d'uso

Nessuna.



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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

5.2 Vincoli o Oneri giuridici, che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni

- ⇒ **Ipoteca volontaria** iscritta il 26.04.2004 Reg. Particolare n. 13182 e Reg. Generale 56806, pubblico ufficiale Stucchi Lorenzo, Repertorio 148447 del 6.04.2004, derivante da **Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario**.

Trascrizioni

- ⇒ **Atto esecutivo o cautelare** trascritto il 28.02.2008 Reg. Particolare n. 14655 e Reg. Generale 27103, pubblico ufficiale Tribunale, Repertorio 1536 del 30.01.2008, derivante da **Verbale di Pignoramento Immobili**.
- ⇒ **Atto esecutivo o cautelare** trascritto il 22.04.2008 Reg. Particolare n. 23736 e Reg. Generale 43480, pubblico Ufficiale Giudiziario, Repertorio 3451/8 del 6.03.2008, derivante da **Verbale di Pignoramento Immobili**.

Vincoli

Nessuno.

Oneri giuridici

Nessuno.

Spese di cancellazione

In merito la cancellazione delle formalità gravanti sui beni con i seguenti oneri di cancellazione a carico della procedura, come apprese in Conservatoria:

- ⇒ Oneri di cancellazione dell'Atto di Pignoramento € 262,00 circa per imposte ipotecarie, tasse ipotecarie e imposta di bollo;
- ⇒ Oneri di cancellazione per ogni Ipoteca Volontaria, con riferimento al D.P.R. 601/73, paria ad € 35,00 per tasse ipotecarie;
- ⇒ Costi onorario professionista incaricato, € 300,00 circa oltre IVA e C.P.A. (a formalità), variabile a discrezione del professionista.



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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

6. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

6.1 Conformità edilizia

Trattasi di fondo agricolo con attività produttiva del tipo floro – vivaistica, non necessita esprimersi sulla conformità edilizia.

6.2 Conformità catastale

Per quanto concerne la mappa catastale è stata reperita presso il N.C.T. Prot. T79808 del 12.10.2023 e allegata alla presente ([doc. 2 _ estratto di mappa](#)).

In sede di sopralluogo è stato possibile raffrontare la distribuzione delle particelle con lo stato di fatto che a sua volta, **coincide** con quanto rappresentato.

L'immobile oggetto di stima **risulta conforme catastalmente**.

Regolarizzazioni

Nessuna.

6.3 Conformità urbanistica

- A seguito di consulto del **Piano del Governo del Territorio** del Comune di Robecchetto co Induno, si deduce:

Tavola DP02 _ **Carta delle Previsioni di Piano e individuazione degli ambiti di trasformazione**"



- Aree agricole infra urbane



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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

7. CONSISTENZA**7.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza**

Trattandosi di fondo agricolo costituito da tre particelle con estensione diverse il calcolo seguirà la somma dell'estensione dei singoli mappali.

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Agrario	Reddito Agrario
Robecchetto con Induno	4	467	Serra	U	Ha 00.06.24	€ 25,78	€ 9,67

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Agrario	Reddito Agrario
Robecchetto con Induno	4	470	Serra	U	Ha 01.01.68	€ 420,11	€ 157,54

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Agrario	Reddito Agrario
Robecchetto con Induno	4	472	Serra	U	Ha 00.57.34	€ 236,91	€ 88,84

La superficie complessiva del fondo agricolo è pari a **16.526 mq.**



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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

8. STIMA**8.1 Criterio di stima**

La stima del valore dei mappali sopra riportati, considerando il valore del suolo nudo, verrà effettuata con l'impegno dei dati della Commissione Provinciale espropri per la provincia di Milano.

Il Comune di Robecchetto con Induno rientra nella Regione Agraria N. 4 – Pianura del Canale Villoresi, nella quale il Valore Agricolo Medio dei terreni destinati a Colture Floro-Vivaistiche è di €/mq 12,94.

Trattandosi di terreno non edificabile condotto direttamente dal proprietario, vengono applicate le maggiorazioni stabilite dall'art. 45 comma 2 del Testo Unico sulle espropriazioni approvato con D.P.R. n. 327.2001 s.m.i., pertanto il valore calcolato è moltiplicato per TRE volte l'importo.

In definitiva, in base alla normativa vigente il corrispettivo per il terreno nudo è pari a **€/mq 38,82**.

8.2 Fonti di informazioni

- Dati della Commissione Provinciale espropri per la provincia di Milano.

8.3 Valutazioni corpi

Comune	Foglio	Particella	Superficie	€/mq	Totale
Robecchetto con Induno	4	467	Ha 00.06.24	€ 38,82	€ 24.223,68
		470	Ha 01.01.68	€ 38,82	€ 394.721,76
		472	Ha 00.57.34	€ 38,82	€ 222.593,88
TOTALE COMPLESSIVO					€ 641.539,32



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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

8.4 Adeguamenti e correzioni della Stima

- Attenendosi a quanto richiesto dalla Sezione, si riporta adeguamento della stima del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

- € 32.076,96

- Spese tecniche di regolarizzazione **edilizia e catastale** Nessuno
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente Nessuno
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente

- € 1.000,00

Prezzo base d'asta del lotto (libero)

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **valutato a corpo** e non a misura:

€ 608.462,36 arrotondato € **608.000,00**

Prezzo base d'asta del lotto (occupato)

- Nel caso in cui, sia riconosciuta la piena validità di un vincolo d'occupazione, si dovrà applicare una riduzione del **20%** al valore dell'immobile pertanto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **valutato a corpo** e non a misura:

€ 486.400,00 arrotondato € **486.000,00**

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. CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE _ INDENNITA'

- L'immobile NON risulta locato pertanto, non necessita esprimersi né sulla congruità del canone di locazione né sul il calcolo dell'indennità.



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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

10. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Trattasi di un'abitazione e box indipendente pertanto, non divisibili.

11. CRITICITA' DA SEGNALARE

Non sono state riscontrate criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.

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;
- per quanto riguarda la conformità normativa (statica, sicurezza, sanitaria, smaltimenti, spese, costi, diritti reali, servitù, trascrizioni, ecc.) si è fatto riferimento ai documenti esistenti, da cui non emergono fatti particolari oltre quelli citati.

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 13.10.2023

L'esperto estimatore
dott. Arch. Giuseppe Barone



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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

Documentazione allegata

1. Rilievo fotografico
2. Estratto di mappa
3. Visure storiche per immobile
4. Ispezioni ipotecarie del Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Milano
5. Estratto di mappa

