
TRIBUNALE DI LODI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da:



contro:



ELABORATO PRIVACY

N. Gen. Rep. **000188/20**

Giudice Dr. Maria Teresa Latella
Custode Giudiziario Avv. Paola Pavesi

Tecnico incaricato: Arch. laura boriani
iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 101
iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al N. RG 1447/2008
C.F. BRNLRA62H65E648V- P.Iva 08353760963

con studio in Lodi (Lodi) via Vistarini,62
telefono: 0371427199

fax: 0371427199
email: lab.architecture.LB@gmail.com

Heimdall Studio - www.hestudio.it

Firmato Da: BORIANI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4603419555dcdaf6846fe382d7c0267d2

**Beni in San Giuliano Milanese (Milano) Via Dei Tigli SNC
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno al Fg. 34 - particella 50 sito in San Giuliano Milanese (Milano) frazione Pedriano Via Dei Tigli Snc.
Superficie complessiva di circa mq **2040** (superficie catastale)
Identificato al catasto terreni: intestato a *****
***** foglio 34 mappale 50
qualità seminativo, classe U, superficie catastale 2040 mq - reddito agrario: € 10,54 -
reddito domenicale: € 13,17.
Coerenze da nord in senso orario: Fg.34 particelle nn. 132 - 106 e 110 – Via Dei Tigli –
particella n. 138
- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno al Fg. 34 - particella 132 sito in San Giuliano Milanese (Milano) frazione Pedriano Via Dei Tigli Snc.
Superficie complessiva di circa mq **300** (superficie catastale)
Identificato al catasto terreni: intestato a *****
***** foglio 34 mappale 132
qualità bosco misto, classe U, superficie catastale 300 mq - reddito agrario: € 0,09 - reddito
domenicale: € 0,62.
Coerenze da nord in senso orario: Fg. 34 particella n. 18 – particella n. 106 – particella n.
50 e particella n. 139

I terreni oggetto della presente perizia, con destinazione artigianale-industriale (precisamente azionati negli "Ambiti per Attività economiche" del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio – vedasi allegato C.D.U.), sono ubicati in una zona periferica mista sorta e sviluppatasi a partire dagli anni '60 del secolo scorso, a ridosso del vecchio nucleo cascinale della Frazione Pedriano, localizzata nelle immediate vicinanze del centro abitato del Comune di Melegnano distando circa 2 km in linea d'aria da quello di San Giuliano Milanese. In tale zona alcuni degli edifici (capannoni industriali e abitazioni) risalenti a quell'epoca sono stati, nel tempo, oggetto di lavori di riqualificazione. In generale tuttavia, l'ambito appare pressoché degradato e bisognoso di interventi riqualificativi, sia a livello edilizio per le singole proprietà che vi si trovano, che a livello urbano con riferimento soprattutto alle infrastrutture viarie. La zona è comunque ben servita dai collegamenti pubblici sotto indicati.

Il terreno di cui al punto A è accessibile attraverso un passo carraio/pedonale posto sulla via Dei Tigli, mentre il terreno al punto B, non ha accesso diretto dalla pubblica via, ma solo attraverso il terreno al punto A.

Sui terreni insistono fabbricati non accatastati, in disuso da decenni, nonché un deposito di carburante ad uso privato fuori servizio. Tali manufatti **non possono essere sanati e dovranno pertanto essere demoliti**. Si faccia riferimento al giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale (punto 4.3) nonché alle avvertenze di cui al punto 5 della presente relazione peritale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica mista artigianale/industriale (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi; la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: agricole/residenziali i principali centri limitrofi sono Milano, San Donato Milanese, Lodi.
- Collegamenti pubblici: aeroporto (Aeroporto Milano Linate), autostrada (Casello A1 Melegnano), ferrovia (Stazioni di San Giuliano Milanese, Melegnano e San Donato Milanese), metropolitana (MM3 - San Donato Milanese), superstrada (Tangenziale Ovest Uscita Melegnano), superstrada (Tangenziale Est Esterna - Uscita Vizzolo Predabissi).

Giudice Dr. Maria Teresa Latella
Curatore/Custode: Avv. Paola Pavesi
Perito: Arch. Laura Boriani

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del 4 ° e del 5 ° sopralluogo effettuati nelle date del 01/02/2022 e 08/02/2022 i terreni risultavano non occupati e nella disponibilità del debitore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di finanziamento a favore di ***** , contro

***** , in qualità di terzo datore ipoteca, a firma di Notaio ***** in data 13/03/2015 ai nn. 30845/15226 iscritto a Milano 2 in data 25/03/2015 ai nn. 26881/4227

importo complessivo: € 200.000,00

N.B.: Debitore non datore: *****

Iscrizione giudiziale (annotata) derivante da decreto ingiuntivo a favore di *****

***** , contro *****

***** , a firma di Tribunale di Milano in data 19/07/2018 al n. 27079 iscritto a Milano 2 in data 11/02/2019 ai nn. 16142/2692

importo capitale: € 89.788,46

importo totale: € 95.000,00

Annotazione per cessione dell'ipoteca in data 05/03/2020 ai nn. 29234/6802 a favore di *****

NB. Grava anche gli immobili al Catasto Fabbricati al Fg. 34 mappali 110 sub. 1 e sub 2 – estranei al presente pignoramento.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di ***** con ***** contro *****

***** a firma di Tribunale di Lodi in data 29/10/2020 al n. 2068 trascritto a Lodi in data 09/12/2020 ai nn. 140775/89960

Intervento n. 1:

in data 26/01/2021, ***** – ***** , cessionaria del credito di ***** depositava atto di intervento nella presente procedura per il complessivo importo di € 94.406,06 alla data del 18/05/2020 oltre interessi, spese e compensi successivi, fino all'effettivo soddisfo nonché tutte le ulteriori e successive spese occorrente e compensi e chiedeva di partecipare con il competente grado di prelazione alla distribuzione delle somme che saranno ricavate dall'esecuzione.

Istanza ex art. 511 c.p.c.:

in data 08/02/2022, ***** – ***** , cessionaria del credito di ***** depositava comparsa di costituzione in sostituzione, nella presente procedura, in sostituzione del creditore cedente ***** di cui chiedeva l'estromissione, facendo propri tutti gli atti difensivi depositati nel fascicolo telematico e, riportandosi alle domande, conclusioni, deduzioni ed istanze già formulate dalla stessa, chiedeva

di partecipare alla distribuzione della somma ricavata, per il suo credito, con il competente grado di prelazione, riservandosi il deposito della quantificazione aggiornata del credito. ***** si riservava, altresì, il deposito della documentazione comprovante l'avvenuta annotazione del trasferimento di titolarità a margine della formalità ipotecaria, nonché l'avvenuta notifica della cessione ai debitori ceduti.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Trascrizione derivante da atto giudiziario - sentenza dichiarativa di fallimento contro *****
***** - a firma di Tribunale Ordinario di Milano rep. n. 63282 del 08/06/1998 e a favore *****- Trascritta a Milano 2 in data 23/06/1998 ai nn. 49521/36049. Grava i terreni oggi pignorati.

N.B. la suddetta formalità non ha più ragion d'essere a seguito del Decreto di Trasferimento trascritto a Milano 2 in data 12 maggio 2007 ai nn. 71166/37752.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Nel corso dei sopralluoghi effettuati si è riscontrata la presenza, sui terreni staggiati, di edifici non accatastati. Per la verifica della conformità urbanistico-edilizia occorre far riferimento all'art. 36 comma 1 del D.P.R. 380/2001 - Testo Unico Edilizia per la verifica della cd. doppia conformità:

In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 1, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31 comma 3, 33 comma 1, 34 comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Con riferimento all'allegato n. 6a alla presente relazione, si descrivono nel prosieguo le irregolarità riscontrate.

Fabbricato A

La pratica edilizia di riferimento per la verifica di conformità di tale fabbricato è la p.e. 41/67 rilasciata in data 08/03/1968, in forza della quale si sarebbe dovuto realizzare il doppio capannone il cui sedime è riportato in tratto di colore blu, notevolmente differente dal rilevato sedime del fabbricato A. Occorre inoltre osservare che l'U.T. comunale ha confermato, su richiesta della scrivente, via PEC in data 08/11 u.s., prot. n. 52231/2021 che, per la p.e. in questione non è stata rinvenuta agli atti, né la fine lavori né l'emissione del certificato di agibilità dell'opera, pertanto si deve concludere che la p.e. in questione non risulti perfezionata.

Occorre premettere che negli elaborati grafici allegati alla suddetta pratica edilizia, il terreno rappresentato in quella che viene definita "planimetria particolare" appare pressoché coincidere con il terreno ricompreso tra le recinzioni oggi esistenti. Nella planimetria generale, invece, il confine con la proprietà adiacente viene addirittura rappresentato più ad ovest.

Si può ragionevolmente supporre che vi sia stato un errore nella rappresentazione del terreno, probabilmente rilevato nel suo stato di fatto e non con riguardo alle risultanze catastali (frazionamento in atti). Ne consegue che se pure i capannoni fossero stati realizzati nella prevista consistenza e nella posizione indicata, avrebbero comunque occupato aree esterne alla proprietà.

Fatta questa premessa, dall'esame dell'all. 6a risulta evidente quanto segue:

- il fabbricato **A** non rispetta ad est la DC (distanza dai confini): non vi è quindi conformità allo strumento urbanistico vigente che oggi impone una distanza pari a m 5,00 dal confine;
- l'edificio, di consistenza ben superiore a quella autorizzata, "sconfina" ad ovest nell'adiacente proprietà alle particelle nn. 138 e 139;
- la recinzione rilevata non materializza il confine tra le particelle 50 e 138;
- la non conformità edilizia del fabbricato **A** sia per la presenza di amianto in copertura che, in generale, per la sua mancata rispondenza alle prescrizioni oggi vigenti relative agli aspetti normati dal Regolamento Locale d'Igiene oltre che, ovviamente, dalle Norme Tecniche per le Costruzioni con riguardo agli aspetti strutturali e sismici.

Risulta pertanto **non verificata la conformità del fabbricato A** allo strumento urbanistico vigente oltre che alle norme di settore e non è dunque possibile ottenere la sanatoria ricorrendo alle previsioni del citato art. 36. Occorrerà pertanto regolarizzare le riscontrate difformità attraverso la remissione in pristino che consisterà nella demolizione totale dell'intero fabbricato e delle recinzioni in lato ovest.

Manufatto B

Quanto al manufatto di cui alla lettera **B** (serbatoio/distributore di gasolio ed alla relativa struttura di protezione), posto a distanza inferiore a m 5,00 dal confine est, si è potuto constatare che la pratica edilizia di cui al punto 7 che segue: D.I.A. per lavori di realizzazione pavimentazione esterna e tettoia per installazione distributore carburante ad uso privato risalente al 31/05/2016, era stata inoltrata allo scopo di regolarizzare quanto contestato dal Comune di San Giuliano Milanese attraverso la Diffida emessa (a seguito di sopralluogo di A.R.P.A del 13/01/2016) in data 07/03/2016 prot. n. 9113 che intimava di: *provvedere alla dismissione dell'impianto di distribuzione di carburante e ad avviare tutte le procedure necessarie per regolarizzarne l'installazione e l'utilizzo, ai sensi della D.G.R. n° 8/9590 del 2009 e della L.R. n° 6/2010.*

Va osservato che, delle opere di cui alla suddetta DIA, è stata realizzata unicamente la pavimentazione. Con la già citata nota via PEC del 08/11 u.s. prot. n. 52231/2021, l'U.T. Comunale confermava che agli atti non è presente alcuna comunicazione di fine lavori, né alcun certificato di agibilità per la D.I.A. 21473/2016, né alcuna istanza allo Sportello Unico Attività Produttive per installazione e messa in esercizio del serbatoio in parola. Ne consegue che la sua installazione è irregolare essendo la D.I.A. in questione decaduta per decorrenza dei termini, oltre che mancanza di autorizzazione per la messa in esercizio.

Anche per il manufatto **B** non è pertanto possibile ricorrere alla sanatoria nei termini previsti dall'art. 36 del DPR 380/2001 e lo stesso deve essere rimosso.

Da quanto sopra esposto si evince che si rende necessario demolire i fabbricati irregolari (unitamente a tutti gli impianti esistenti) che insistono oggi sui terreni pignorati onde ripristinare lo stato legittimo dei terreni in oggetto e che occorre altresì rimuovere la recinzione esistente in lato ovest che dovrà essere realizzata lungo la corretta dividente con le particelle confinanti, operazione da effettuarsi in contraddittorio con la proprietà confinante.

La demolizione dei fabbricati abusivi dovrà essere realizzata a cura e spese dell'aggiudicatario entro 120 giorni dal decreto di trasferimento.

Il computo metrico estimativo degli oneri presunti per i lavori di demolizione è stato compilato impiegando il Prezzario Regionale delle Opere Pubbliche di Regione Lombardia – Edizione 2021.

Oneri presunti di regolarizzazione, valutati alla data della perizia:

- Lavori di demolizione compresi oneri di smaltimento alle PPDD anche di rifiuti speciali o contenenti amianto ed ogni altro onere accessorio valutati alla data della perizia circa: € 105.000,00

- Spese Tecniche per presentazione pratica edilizia di demolizione spontanea manufatti abusivi circa € 1.000,00
- Spese tecniche per Direzione Lavori e adempimenti "sicurezza cantiere" circa 2.000,00
- Diritti di segreteria circa € 300,00

Oneri totali: € 108.300,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Gli edifici sopra descritti, che insistono sui terreni oggi pignorati, non risultano denunciati al Catasto Fabbricati; una volta effettuate le demolizioni di cui al punto precedente, sarà conseguita anche la conformità catastale dei due lotti di terreno in questione.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Avvertenze/Informazioni

Si forniscono ulteriori informazioni su quanto insiste alla data odierna sui terreni pignorati:

- tre corpi di fabbrica (fabbricato A) costruiti tra loro in adiacenza della superficie di circa mq 850, edifici in disuso da decenni ed oggi totalmente inutilizzabili, con struttura portante in ferro e muratura e tamponamenti murari in parte intonacati, serramenti in ferro ammalorati e privi di vetri; il tutto in pessimo stato manutentivo; la copertura è in lastre di amianto-cemento che sono in alcuni tratti collassate e versano in condizioni fatiscenti tali che ne risulta compromessa, sia la funzione cui erano destinate, che la loro rispondenza alla normativa oggi vigente; all'interno è presente della vegetazione arborea e notevoli quantità di masserizie di ogni genere, oltre a riporti di terreno. Sul retro del medesimo edificio, ad esso adiacente, esiste una tettoia anch'essa con manto in amianto-cemento, che funge da copertura ad un altro manufatto, un tempo forse adibito a canile.
- un manufatto (B) destinato a deposito carburante con relativa pompa di erogazione, attualmente fuori servizio, ad uso privato, ubicato in prossimità dell'ingresso, costituito da un serbatoio metallico del diametro di circa m 1,60 e con altezza pari a circa m 2,50, collocato all'interno di una vasca in ferro posata su basamento in cemento armato, chiuso e protetto in un manufatto (di altezza superiore) con struttura in ferro e con tamponamenti e copertura in pannelli tipo "sandwich";
- presenza di folta alberatura - sul retro degli edifici sopra descritti - nel terreno al Fg 34 mappale132 che risulta allo stato attuale pressochè inaccessibile anche a causa della consistente presenza di masserizie varie;
- presenza di rifiuti di vario genere, anche speciali, soprattutto all'interno degli edifici, la cui rimozione, smaltimento e bonifica sono stati computati tra gli oneri a carico dell'aggiudicatario unitamente agli oneri relativi alla demolizione e smaltimento macerie (anche speciali) e il cui importo è stato dedotto dall'importo di stima dei terreni staggiti;
- presenza di una costruzione precaria in legno (baracchetta di piccola dimensione) utilizzata come ricovero pollame addossata al muro del fabbricato ubicato lungo il confine est;
- **presenza di una linea elettrica "aerea" che in parte risulta fissata al confinante fabbricato di cui al mappale 110 e poi si interra in cavidotto per poi fuoriuscire nuovamente per collegarsi ai fabbricati posti a confine est;**
- presenza di un'auto priva di targa avente telaio n.*****. Alla data della presente perizia, il Custode giudiziario si è attivato affinché venga rimossa.

Recinzioni e confini

I terreni risultano delimitati lungo il lato ovest con un tratto di recinzione in rete metallica che si diparte perpendicolarmente alla Via dei Tigli (dalla quale si accede ai terreni in questione tramite passo carraio e pedonale) fino allo spigolo ovest del fabbricato A di cui al paragrafo precedente: tale recinzione insiste, così come parte del fabbricato A, sulla proprietà confinante di cui alla particella n. 138 e non rappresenta il confine del terreno oggi pignorato; ad est i terreni risultano delimitati dal fabbricato di cui al mappale 110 e da recinzioni in rete metallica.

Una porzione di tale recinzione corre pressochè parallelamente al fabbricato A di cui al paragrafo precedente, ad una distanza che varia da m 1,25 a m 1,70 circa: tale recinzione non sembrerebbe materializzare la dividente tra le particelle 50 e 132 pignorate e la particella 106, ma sembrerebbe leggermente spostata verso est per una distanza che sarà possibile apprezzare solo attraverso un'operazione di ridefinizione dei confini in contraddittorio tra le diverse proprietà.

Non è stato possibile verificare se il compendio sia delimitato da recinzioni lungo il confine nord e lungo il confine ovest con la particella 139, a causa dell'impraticabilità dell'area di cui alla particella 132 .

Altre informazioni:

- si richiama l'atto di compravendita in data 19/05/1963 a rep. del Notaio Dr. ***** n. 14043/2989, trascritto a Milano 2 in data 31/05/1963 ai nn. 32755/25853 con riferimento a tutti i patti cui ha avuto luogo la predetta compravendita.
- si fa presente che l'edificio di cui al mapp. 110 del Foglio 34, edificato sul confine col mapp. 50, presenta una serie di aperture finestrate poste in sommità della parete a confine, oltre a vari elementi accessori della sua copertura che sporgono verso il terreno di cui al mappale 50 stesso;
- preliminarmente all'edificazione di nuove costruzioni sui terreni pignorati, dovranno essere verificate le normative in allora vigenti circa la necessità di bonifica delle aree nel caso di eventuale contaminazione;
- si fa presente che dai registri online della ASST Milano, non risultano siano state mai inoltrate comunicazioni relative all'obbligatoria segnalazione della presenza di amianto, tramite la trasmissione del previsto modello Mod NA/1.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Proprietaria dal 18/04/2007 ad oggi:

- *****
*****,

proprietaria dal 18/04/2007 ad oggi in forza di decreto di trasferimento a firma di Tribunale di Milano in data 18/04/2007 ai nn. 901/2007 trascritto a Milano 2 in data 12/05/2007 ai nn. 71166/37752

6.2 Precedenti proprietari:

Proprietaria dal 19/05/1963 (ante ventennio) al 18/04/2007:

- *****
*****,

proprietaria dal 19/05/1963 al 18/04/2007 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Dr. ***** in data 19/05/1963 ai nn. 14043/2989 trascritto a Milano 2 in data 31/05/1963 ai nn. 32755/25853

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 41/1967 per lavori di Costruzione n. 2 capannoni di deposito intestata a *****
*****. Autorizzazione per l'esecuzione di lavori edili presentata in data 09/06/1967 - n. prot. 8931 - rilasciata in data 08/03/1968

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Giuliano Milanese con nota in data 08/11/2021 – in risposta a nota dello scrivente perito prot. n. 52232/2021 ha confermato che nel fascicolo della pratica edilizia 41/1967 non è presente alcun certificato di agibilità/abitabilità.

P.E. n. 08/2007 per lavori di Costruzione di nuovo capannone industriale intestata a *****
***** Permesso di Costruire presentato in data 19/09/2007- n. prot. 30102/2007 rilasciata in data 28/09/2009

N.B. Alla costruzione dell'immobile di cui alla suddetta P.E. non è stato dato corso.

P.E. n. 21473 DIA per lavori di Realizzazione pavimentazione esterna e tettoia per installazione distributore carburante ad uso privato. intestata a *****
***** D.I.A. presentata in data 31/05/2016 - n. prot. 21473.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Giuliano Milanese con nota in data 08/11/2021 – in risposta a nota dello scrivente perito prot. n. 52232/2021 ha confermato che nel fascicolo di cui alla DIA 21473 del 31/05/2016 non è presente alcuna comunicazione di fine lavori né alcun certificato di agibilità/abitabilità.

Descrizione **terreno al Fg. 34 - particella 50** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno al Fg. 34 - particella 50 sito in San Giuliano Milanese (Milano) frazione Pedriano Via Dei Tigli Snc.

Superficie complessiva di circa mq **2040** (Superficie catastale)

Identificato al catasto terreni: intestato a *****
***** foglio 34 mappale 50 qualità seminativo, classe U, superficie catastale 2040 mq - reddito agrario: € 10,54 - reddito dominicale: € 13,17.

Coerenze da nord in senso orario: Fg.34 particelle nn. 132 - 106 e 110 – Via Dei Tigli – particella n. 138

Il terreno ha una forma regolare, una orografia pianeggiante con presenza vegetazione arbustiva e di alcune alberature.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico P.G.T. vigente: in forza di delibera C.C. n. 1 del 05/01/2021 il terreno è identificato nella zona "Ambiti per Attività economiche" secondo l'Azzonamento del Piano delle Regole. **Vedasi Certificato di Destinazione Urbanistica qui allegato rilasciato in data 25/11/2021, che qui si intende interamente richiamato, per i dettagli in esso contenuti.**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno	Sup. reale lorda	2.040,00	1,00	2.040,00
	Sup. reale lorda	2.040,00		2.040,00

Descrizione **terreno al Fg. 34 - particella 132** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno al Fg. 34 - particella 132 sito in San Giuliano Milanese (Milano) frazione Pedriano Via Dei Tigli Snc.

Superficie complessiva di circa mq **300** (Superficie Catastale)

Identificato al catasto terreni: intestato a *****
***** foglio 34 mappale 132 qualità bosco misto, classe U, superficie catastale 300 mq - reddito agrario: € 0,09 - reddito dominicale: € 0,62.

Coerenze da nord in senso orario: Fg. 34 particella n. 18 – particella n. 106 – particella n. 50 e particella n. 139

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia in declivio e presenta folta vegetazione arbustiva e alberature varie.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico P.G.T. vigente: in forza di delibera C.C. n. 1 del 05/01/2021 l'immobile è identificato nella zona "Ambiti per Attività economiche" e "Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico - AAS - Art. 60 PTCP MI secondo l'Azzonamento del Piano delle Regole

Vedasi Certificato di Destinazione Urbanistica qui allegato rilasciato in data 25/11/2021, che qui si intende interamente richiamato, per i dettagli in esso contenuti, anche con riferimento ai vincoli paesistici e ambientali.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno	Sup. reale lorda	300,00	1,00	300,00
	Sup. reale lorda	300,00		300,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima è stata effettuata per comparazione pluri-parametrica Market Comparison Approach (M.C.A.).

Il M.C.A. è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti. Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Lo stato degli immobili oggetto di stima, è stato rilevato durante i sopralluoghi svoltisi in data 19.05.2021, 15/11/2021, 18.11.2021, 01.02.2022, 08/02/2022. La valutazione è riferita alla data del 03.02.2022. L'analisi del mercato ha coperto un arco temporale di dodici mesi. Nel processo di stima si è tenuto conto di un saggio di variazione prezzi medio su base annuale pari a +3,66% come rilevato dal sito Immobiliare.it.

La ricerca di recenti compravendite di aree edificabili nel periodo considerato per il medesimo segmento di mercato, ha permesso di reperire almeno una compravendita di un'area edificabile, risalente a luglio 2021, avente la stessa destinazione urbanistica nonché i medesimi parametri edificatori come dettati dalle norme di attuazione del P.G.T. Le altre caratteristiche immobiliari che risultano assimilabili sono l'esposizione, la pendenza (almeno per il mappale 50), la giacitura, mentre la caratteristica che li differenzia in maniera consistente è la possibilità di saturare tutta la capacità edificatoria che per il comparabile è pari al 100%, mentre, per le aree oggetto di stima risulta inferiore a causa della loro conformazione geometrica e della loro localizzazione nel comparto urbano di cui trattasi. Al termine del procedimento di stima, ne è risultato un valore al mq pari a circa € 183,76.

Per il dettaglio della procedura comparativa e per la descrizione del bene comparabile si rimanda all'All. n. 8.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, ufficio tecnico di San Giuliano Milanese, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: sito web Immobiliare.it.

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno al Fg. 34 - particella 50

Stima comparativa pluriparametrica (Market Comparison Approach):

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie catastale:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore complessivo
terreno	2.040,00	€ 374.872,00

- Valore corpo arrotondato:	€ 374.872,00
- Valore complessivo intero arrotondato:	€ 374.872,00
- Valore complessivo diritto e quota arrotondato:	€ 374.872,00

B. Terreno al Fg. 34 - particella 132

Stima comparativa pluriparametrica (Market Comparison Approach):

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie catastale:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore complessivo
terreno	300,00	€ 55.128,00

Giudice Dr. Maria Teresa Latella
Curatore/Custode: Avv. Paola Pavesi
Perito: Arch. Laura Boriani

- Valore corpo arrotondato:	€ 55.128,00
- Valore complessivo intero arrotondato:	€ 55.128,00
- Valore complessivo diritto e quota arrotondato:	€ 55.128,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno al fg. 34 - particella 50	2040	€ 374.872,00	€ 374.872,00
B	terreno al fg. 34 - particella 132	300	€ 55.128,00	€ 55.128,00
			€ 430.000,00	€ 430.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 64.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 108.300,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 365.500,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 257.200,00

Relazione lotto 001 creata in data 08/02/2022
Codice documento: E071-20-000188-001

il perito
Arch. laura boriani

Giudice Dr. Maria Teresa Latella
Curatore/Custode: Avv. Paola Pavesi
Perito: Arch. laura boriani