

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**RG. 420 /2019**

Giudice delle Esecuzioni: **dr.ssa Idamaria CHIEFFO**

RELAZIONE DI STIMA

con integrazione del 14 aprile 2021

LOTTO UNICO:

**terreno agricolo in Vignate (MI)**



**Esperto alla stima:** Arch. Sabrina Greco  
**Studio in:** Via Principe Eugenio 41 - 20155 Milano  
**Email:** [sabrinagreco.arch@gmail.com](mailto:sabrinagreco.arch@gmail.com)

**INDICE SINTETICO****Dati Catastali****Corpo unico**

Beni in Vignate – Catasto Terreni

Qualità: SEMIN IRRIG

Dati Catastali: foglio 2 particella 90

**Stato occupativo**

libero

**Contratti di locazione in essere**

No

**Comproprietari**

SI

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero l'intero: € 52.000,00

sola quota di 1/2: € 26.000,00

da occupato l'intero: € 42.000,00

**LOTTO 001**

terreno

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

In Comune di Vignate (MI - Latitudine 45.51018150782631, Longitudine 9.378590583801271), nel Parco agricolo Sud Milano, terreno agricolo con accesso dai mappali confinanti (trattasi di fondo intercluso) attualmente seminato a prato

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

- 1) Pignoramento gravante sulla **quota di ½ di piena proprietà** dell'immobile di XXXXX XXXXX XXXXX nato a CASSINA DE` PECCHI il 1 XXXXX cf XXXXX.

Eventuali comproprietari: XXXXX XXXXX nata a MILANO il XXXXX cf XXXXX

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Vignate come segue: (all. 7)**

Intestati:

- 1) XXXXX XXXXX XXXXX nato a CASSINA DE` PECCHI il XXXXX cf XXXXX  
 2) XXXXX XXXXX nata a MILANO il XXXXX cf XXXXX Proprietà di ½ ciascuno

foglio	partic	qualità	classe	superficie	reddito		partita
					Dominicale	Agrario	
<b>2</b>	<b>90</b>	<b>semin irrig.</b>	<b>1</b>	9260 mq	97,08	102,82	579

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 01/01/1964

**1.4. Coerenze**

A nord fondo di cui al fg. 2 part. 3 e part. 4; a est roggia Sant'Agata e fg. 2 part. 5, part. 10, part. 91, a sud fg. 2 part. 9, a ovest roggia e fg. 1 part. 7 (Cascina Bruni)

**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

In Comune di Vignate

Fascia/zona: Parco Agricolo

Destinazione: agricola

Tipologia prevalente: agricola

Urbanizzazioni: la zona non è provvista di servizi di urbanizzazione primaria quali strade.

Servizi offerti dalla zona: centri di Sant'Agata Martesana e Vignate a circa 2 km

Collegamento alla rete stradale sovralocale: Strada Provinciale a 450 m.

### 2.2. Caratteristiche descrittive

Appezamento di terreno di circa 9000 mq, con forma regolare, pianeggiante, delimitato a est e ovest da due rogge e delimitato a nord, parzialmente, da un filare di alberi.

Il terreno è difficoltoso da raggiungere in quanto privo di affaccio su strada e confinante su tutti i lati con terreni o azienda agricola di proprietà di privati.

### 2.3. Breve descrizione della zona

L'area è inserita nel Parco Agricolo Sud Milano. La zona è caratterizzata da terreni la cui destinazione ordinaria è di tipo "seminativo" o "prato".

### 2.4. Certificazioni energetiche:

non ricorre il caso

### 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

non ricorre il caso

### 2.6. Certificazioni di idoneità statica

non ricorre il caso

## 3 STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 01/11/2020 alla presenza e per concessione di un proprietario confinante, si è rilevato che il fondo è coltivato. In data 10/12/2020 è stato effettuato un secondo accesso in prossimità dei luoghi - congiunto con il custode nominato- nel corso del quale la proprietà ha dichiarato di coltivare regolarmente il bene e quindi di detenerne il possesso.

### 3.2. Esistenza contratti di locazione (all. 5)

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e aventi l'esecutato e/o il comproprietario quali danti causa come comunicato dall'Agenzia delle Entrate in data del 05/06/2020.

## 4 PROVENIENZA (all. 2)

### 4.1. Attuali proprietari

- XXXXX XXXXX XXXXX nato a CASSINA DE' PECCHI il XXXXX X cf  
XXXXX
- XXXXX XXXXX nata a MILANO il XXXXX cf XXXXX

Proprietà di ½ ciascuno

In forza di Decreto di trasferimento del Tribunale di Milano in data 25/11/1992 Trascritto a Milano 2 in data 23/01/1993 - Registro Particolare 5120 Registro Generale 6359 contro Cassi Giovanni e Mazzoleni Paolina

### 4.2. Precedenti proprietari

- XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX

In forza di compravendita a rogito dott. Alessandro Giuliani di Milano in data 10/11/1981 rep. 35914, Trascritto a Milano 2 in data 13/11/1981 - Registro Particolare 51119 Registro Generale 65242 contro Immobiliare Sakya srl

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 7)

Dalla documentazione ipotecaria in atti del 17/06/2019, implementata con l'acquisizione degli ultimi due titoli di provenienza e con le verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Milano per nominativo (elenco sintetico con restrizioni a nome di Cassi Mariangela in quanto non riportato dalla documentazione in atti) e per immobile alla data del 17/01/2020, si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**  
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata
- **Misure Penali**  
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**  
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**  
nessuno dalla documentazione acquisita e allegata

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**  
nessuna

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 18/12/2013 rep. 21940 trascritto il 21/01/2014 - Registro Particolare 2885 Registro Generale 4211 contro XXXXX XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di PBA srl con sede a Piacenza

**Pignoramento** del 04/03/2019 rep. 3865 trascritto il 22/03/2019 - Registro Particolare 23607 Registro Generale 35942 contro XXXXX XXXXX XXXXX per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà in favore di Fumagalli Enrico

- **Altre trascrizioni**

- nessuna

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

- è altresì presente una Costituzione di Servitù di Elettrodotto notaio dot. Ferruccio Brambilla di Milano rep. 72028 in data 24/03/1986, registrata a Milano – Atti privati in data 07/04/1986 – 02/21030

Per effetto della Convenzione si accorda all'Enel e successivi l'accesso e il passaggio sul fondo per manutenzioni, la stessa ha facoltà di abbattere lungo il tracciato le piante e quanto altro sia di intralcio per l'esercizio e il funzionamento della condotta. Le piante non potranno essere sostituite con altre entro una striscia larga m. 16 per ciascuna parte della condotta.

## 6 CONDOMINIO

6. non ricorre il caso

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Da Certificato di destinazione urbanistica emesso dal Comune di Vignate in data 30/11/2020 l'area è classificata "Parco Agricolo Sud Milano" normato dall'art.pr17 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole nonché dall'art.25 delle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento (Territori agricoli di cintura metropolitana).

### 7. Conformità urbanistico-edilizia:

Il fondo è conforme alla strumentazione urbanistica vigente

#### 7.1. Conformità catastale

Particella correttamente individuata nell'estratto di mappa del Catasto Terreni. Unità immobiliare conforme.

## 8 CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Criterio di misurazione: superficie catastale da visura catastale

Criterio di calcolo della consistenza commerciale: Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998

terreno agricolo	mq.	9.260,0	100%	9.260,0
		<b>9.260,0</b>		<b>9.260</b>
		mq. lordi		<b>mq. commerciali</b>

## 9 STIMA

### 9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto delle condizioni specifiche del bene per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

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

In particolare sono stati presi a riferimento i Valori medi dei terreni agricoli in provincia di Milano pubblicati dalla Regione Lombardia (Pianura Lambro-Adda) e i Valori dell'Osservatorio Valori Agricoli (OVA) pubblicati da Exeo. Sono stati inoltre contattati due operatori di zona per verificare l'eventuale discostamento tra i valori pubblicati dai bollettini e i prezzi ordinari applicati.

Il valore del bene di seguito calcolato, 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.

### 9.2. Fonti d'informazione

- Regione Lombardia - Valori medi dei terreni agricoli  
Anno 2019  
6. Pianura Lambro-Adda  
Seminativo irriguo  
€/mq 7,86

- Valori dell'Osservatorio Valori Agricoli (OVA) pubblicati da Exeo  
Anno 2019  
Comune di Vignate (MI)  
Qualità di coltura Seminativo irriguo  
Caratteristiche: Fertilità discreta, Giacitura PIANEGGIANTE, Accesso INSUFFICIENTE  
Forma REGOLARE, Ubicazione NORMALE, Ampiezza PICCOLO APP  
Min €/ha 59000 Max €/ha 94000

- Operatori di zona. Gli operatori contattati hanno riferito di valori 'ordinari' per la zona di circa 15 €/mq per terreni di dimensioni medio-piccole con accesso diretto da strada pubblica (10 €/mq per terreni grandi)

Tenuto conto delle limitate possibilità di accesso al fondo (si vedano anche le osservazioni al punto n. 12), si ritiene corretto acquisire il valore più basso previsto dall'OVA che contempla un "accesso insufficiente".

€/ha 59000 x ha 00 are 92 ca 60 = 54.634 €

Superficie commerciale mq	Valutazione al mq	Valutazione dell'immobile oggetto di perizia
9.260	€ 5,9	€ 54.634,00

**9.3. Valutazione LOTTO 001***Metodo comparativo*

Descrizione	Qualità	Superficie commerciale	Valore €/mq	Valore Complessivo
terreno agricolo	Seminativo/Irriguo	9.260,0	€ 5,90	€ 54.634,00
				<b>€ 54.634,00</b>

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

• <b>VALORE LOTTO 001</b>	€ 54.634,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	- € 2.731,70
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese condominiali straordinarie deliberate e non incassate	€ 0,00
• Spese condominiali insolute nel biennio calcolate forfettariamente	€ 0,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 51.902,30
<b>arrotondato</b>	<b>€ 52.000,00</b>
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato :	€ 42.000,00

**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.**

**Valutazione della sola quota****€ 26.000,00****10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

non ricorre il caso

**11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

1. Per dichiarare la divisibilità del bene si è proceduto alle seguenti verifiche:

- Esame dello stato dei luoghi. E' possibile dividere il terreno in due porzioni di superficie equivalente
- Fattibilità urbanistica
  - Gli strumenti urbanistici vigenti disincentivano la divisione dei lotti agricoli ma non la impediscono. E' stato comunque interpellato l'Ufficio Tecnico del Comune il quale ha risposto come segue: 'non si intravedono al momento restrizioni al frazionamento, le segnaliamo tuttavia la verifica del rispetto dell'art. 30 del DPR 380/2001'
- Verifica del rispetto dell'art. 30 del DPR 380/2001

1. Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici (...) nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici,

il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denunciino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

Quindi si osserva che il frazionamento del terreno in oggetto non rientra nella fattispecie menzionata dall'art. 30

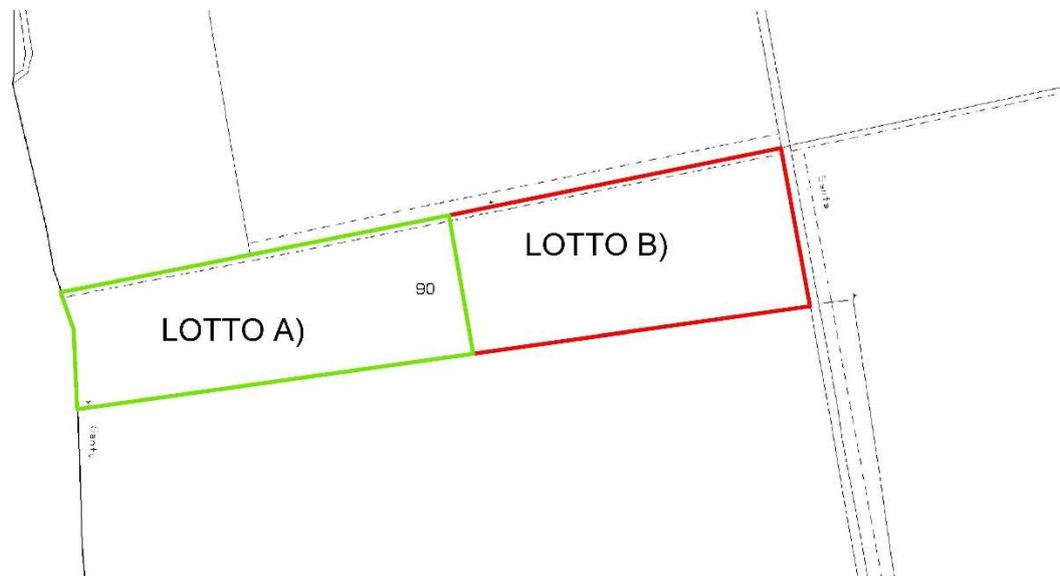
Stante quanto sopra esposto si ritiene che il terreno possa essere diviso mediante frazionamento in due lotti di superficie e valore equivalenti.

2. Nella porzione di mappa si riporta l'ipotesi di divisione in Lotto A e Lotto B.

Il lotto A) attribuibile a XXXXX XXXXX XXXXX nato a CASSINA DE' PECCHI il 19/03/1969 cf XXXXX

Il lotto B) attribuibile a XXXXX XXXXX nata a MILANO il 02/11/1963 cf XXXXX

In sede d'udienza la sig.ra XXXXX XXXXX ha dichiarato di essere interessata alla divisione in natura del bene, in quanto il lotto per lei non è intercluso e vi accede da un terreno confinante. In ambito peritale non è stato rinvenuto un titolo in base al quale avvenga tale accesso, quindi l'attribuzione dei lotti ai due proprietari è stata effettuata a prescindere.



3. Costi e tempi per il frazionamento. Si valuta un costo di € 1.500,00 oltre accessori per l'incarico professionale e comprensivo di circa € 140 per oneri catastali e circa € 60 per oneri comunali. Le operazioni da effettuare sono le seguenti: rilievo del terreno da frazionare, preparazione del frazionamento con relativa documentazione, presentazione in catasto, deposito in Comune. I tempi per esecuzione e presentazione della pratica sono di circa 30 giorni.
4. Detrimento del valore. Avendo acquisito nella valutazione i valori minimi di mercato, si ritiene che il frazionamento non debba incidere sulla valutazione già espressa ai punti 9.3 e 9.4.

## 12. CRITICITA' DA SEGNALARE

- L'area oggetto di stima è un fondo agricolo intercluso, con accesso dalle proprietà confinanti (non è presente un accesso da strada pubblica e/o privata).

Gli attuali proprietari, nel corso delle operazioni peritali, hanno dichiarato di accedere al campo da un fondo confinante che è nelle loro disponibilità. Al primo accesso, in assenza dei proprietari, è stato possibile effettuare il sopralluogo per concessione di un confinante.

A fronte di quanto sopra sono stati esaminati gli atti di provenienza riscontrando che gli stessi non menzionano servitù di passo trascritte su altri fondi. In particolare nell'atto del 1981 si legge: "Accesso direttamente dal potere XXXXX di proprietà della parte acquirente" (notaio Dr. Alessandro Giuliani in data 10/11/1981 rep. 35914 racc. 7883), mentre il decreto di trasferimento del 1992 non indica l'accesso.

Osservazioni sulle possibilità di collocazione nel mercato immobiliare

Si evidenzia che le possibilità sono limitate, si formulano le seguenti ipotesi:

- I. Possibile interesse di proprietari confinanti. L'accesso all'area oggetto di relazione è possibile esclusivamente dai cinque fondi confinanti. Gli stessi sono riconducibili a tre diversi proprietari (si vedano le visure catastali allegate).
- II. Acquisto da parte di soggetto non confinante. Il Codice Civile disciplina l'istituzione di servitù di passaggio coattiva che in mancanza di contratto è costituita con sentenza. Il proprietario del fondo servente può opporsi all'esercizio della servitù. (art. 1032 Codice Civile)

Si osserva che la superficie dell'area oggetto di vendita è limitata (9.260 mq se si vendesse l'intero, 4.630 mq se si procedesse alla vendita della sola metà pignorata) e che l'incidenza dei costi per l'indennizzo, non che l'incertezza di tempi e modalità per la realizzazione della servitù rendono l'operazione immobiliare difficoltosa e quindi costituiscono un forte disincentivo.

Altresì l'art. 1054 c.c. riconosce al proprietario del fondo divenuto intercluso a seguito di alienazione a titolo oneroso o di divisione, il diritto di ottenere coattivamente dall'altro contraente il passaggio senza il pagamento di alcuna indennità. Tale possibilità andrebbe verificata nel caso specifico.

- In caso di vendita si evidenzia inoltre che anche l'asta pubblica potrebbe far sorgere il diritto di prelazione di eventuali coltivatori diretti confinanti

---

**ALLEGATI**

- 1) Estratto di mappa catastale
- 2) Decreto di trasferimento (1982) e compravendita (1981)
- 3) Fotografie
- 4) Certificato di Destinazione Urbanistica redatto dal Comune di Vignate in data 30/11/2020
- 5) Informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione
- 6) Copia per pubblicazione
- 7) Documentazione ipo-catastale
- 8) Pubblicazione valori Regione Lombardia e OVA
- 9) Servitù elettrodotta
- 10) Estratto di mappa con ipotesi di frazionamento

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

La presente relazione si compone di 9 pagine oltre copertina e allegati

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: 17/01/2021

con integrazione del 14/04/2021

l'Esperto Nominato  
arch. Sabrina Greco