

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

**R.G.E. 505/2025**

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca

### INTEGRAZIONE/RETTIFICA ALLA RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

#### LOTTO UNICO

Terreno in Comune di Marcallo con Casone Identificato al foglio 1, mappale 448



Esperto alla stima: **Arch. Diego Emilio Fiore**  
Codice fiscale OMISSIS  
Studio in OMISSIS  
Telefono OMISSIS  
Email: OMISSIS  
Pec OMISSIS

---

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

Bene in Comune di Marcallo con Casone

Categoria: **Seminativo irriguo**

Dati Catastali: **foglio 1, particella 448**

### Stato occupativo

Alla data del sopralluogo l'area è stata resa accessibile dal Sig. OMISSIS, coniuge della Sig.ra OMISSIS (debitrice espropriata). Per approfondimenti si rimanda ai paragrafi 3.1 e 3.2 della relazione.

### Contratti di locazione in essere

Nessuno.

### Comproprietari

Nessuno.

### Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO UNICO

Libero: **Euro 64.435,75.**

## LOTTO UNICO TERRENO IN MARCALLO CON CASONE

Terreno in Comune di Marcallo con Casone identificato al foglio 1, mappale 448

### 1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### 1.1 Descrizione giuridica del bene

Terreno sito in Comune di Marcallo con Casone con accesso da strada sterrata raggiungibile dalla Strada Provinciale SP34, identificato al fg. 1, mapp. 448.

#### 1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile di piena proprietà della Sig.ra OMISSIS nata a OMISSIS il 22/11/1954, Cod. Fisc. OMISSIS.

Eventuali comproprietari nessuno.

#### 1.3 Identificato al catasto Terreni del Comune di Marcallo con Casone come segue

Intestato 1: **OMISSIS** proprietà di 1/1.

Dati identificativi: **foglio 1, particella 448.**

Dati classamento: **qualità Seminativo Irriguo**, classe 1, superficie 8.489 m<sup>2</sup>, rendita dominicale Euro 87,25; Reddito agrario Euro 70,15

Indirizzo: Comune di Marcallo con Casone

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 13/05/2008 Pratica n. MI0427970 in atti dal 13/05/2008 (n. 427970.1/2008);

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente (mapp. 29) dall'impianto meccanografico derivante da: Impianto meccanografico del 02/01/1974.

#### 1.4 Coerenze

Mapp. 24, terreno al mappale 142, mapp. 455, mapp. 450, strada provinciale SP34 al mapp. 449 e terreno al mappale 447.

**(all. 01 - Visura storica fg. 1, mapp. 448; all. 02 - Estratto di mappa)**

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

### 2 - DESCRIZIONE DEI BENI

#### 2.1 Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Marcallo con Casone

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE

Principali collegamenti viabilistici: a circa 15 Km dallo svincolo della Tangenziale Ovest di Milano (A50).

#### 2.2 Descrizione dei luoghi

Il bene oggetto della presente procedura espropriativa consiste in appezzamento di terreno di natura agricola posto in Comune di Marcallo con Casone ed identificato al catasto terreni del suddetto Comune al foglio 1, mappali 448. L'accesso pedonale e carraio all'area avviene per mezzo di strada sterrata con accesso dalla Strada Provinciale SP 34 mediante barriera metallica mobile priva di serratura. Alla data del sopralluogo l'area si presentava facilmente accessibile, prevalentemente destinata a prato. Lungo il lato Est del terreno è presente fascia destinata a vigneto, mentre lungo il confine Nord è stato realizzato un piccolo

orto e alcune piante di vite. Nel corso del sopralluogo a Nord del terreno, in prossimità dell'orto, si è rilevata presenza di manufatto (baracca precaria) destinato, secondo le informazioni fornite dal Sig. OMISSIS, per il ricovero di animali da cortile (pollame).



Fig. 1 – Individuazione terreno

**2.4 Certificazioni energetiche:** immobile non censito al catasto energetico.

**2.5 Certificazioni di conformità degli impianti:** non rilevate.

### 3 - STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo presso il terreno è avvenuto il 21.11.2025 alla presenza del custode giudiziario Dott.ssa Margherita De Grassi; i luoghi sono stati resi accessibili dal Sig. OMISSIS, coniugato con la Sig.ra OMISSIS (debitrice espropriata). Il terreno risultava libero.

#### 3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura espropriativa aventi quale dante causa la debitrice, come da esito trasmesso dall' Agenzia delle Entrate.

**(all. 03 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT Magenta e MI6)**

### 4 - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. OMISSIS, redatta in data 14.05.2025 (**all. 04**), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza da parte dello scrivente (**all. 05**) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie per immobile (mapp. 448 e mapp. 29) e per soggetto, eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 06**), valide fino al 22.12.2025, risulta quanto segue:

#### 4.1 Attuali proprietari

##### Proprietà per 1/1 di OMISSIS.

In forza di scrittura privata autenticata del Notaio OMISSIS in data 16.10.2001 n. 127890/17851, di repertorio, registrato a Milano 6 il OMISSIS al n. OMISSIS, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data OMISSIS ai nn. OMISSIS a carico di OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS.

**N.B.:** Con l'atto sopra indicato la Sig.ra OMISSIS acquistava terreno in Marcallo con Casone al fg. 1, mapp. 29 di mq 9.520.

Come indicato nella visura catastale del bene, successivamente all'acquisto del terreno identificato al mappale 29 del foglio 1, il bene è stato oggetto di frazionamento in data 13.05.2008. Dalla soppressione del mappale 29 è stato generato, tra gli altri, il mappale 448 oggetto della presente procedura espropriativa.

**(all. 05 - Atto di provenienza)**

#### 4.2 Precedenti proprietari

Come indicato nell'atto di provenienza del bene **(all.05)** quanto in oggetto era pervenuto a parte venditrice come segue:

- ai Sig.ri OMISSIS e OMISSIS in forza di successione in morte del Sig. OMISSIS, deceduto in data 10.08.1991 – denuncia di successione registrata a Magenta il OMISSIS n. 14 Vol. 409 – trascritto a Milano 2 il 17.05.1993 ai n.ri 5412/4072: **(vedi all.6 - isp. ipotecaria sul mappale 29)**
- ai Sig.ri OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS in forza di successione in morte del Sig. OMISSIS, deceduto in data 30.10.1986 – denuncia di successione registrata a Magenta il OMISSIS al n. 404 Vol. 374.

(I numeri delle date e delle registrazioni ricavati, per quanto possibile, da atto Notaio OMISSIS in data 16.10.2001 rep. n. 127890/17851).

### 5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. OMISSIS, redatta in data 14.05.2025 **(all. 04)**, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza da parte dello scrivente **(all. 05)** nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie per immobile (mapp. 448 e mapp. 29) e per soggetto, eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate **(all. 06)**, valide fino al 22.12.2025, risulta quanto segue:

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

- 5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non rilevate.
- 5.1.2 Misure Penali: non rilevate
- 5.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: non rilevate.
- 5.1.4 Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: non rilevati.

##### **Altre trascrizioni:**

A seguito di ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente sul nominativo della debitrice si è rilevato:

- Atto amministrativo del 6.04.2009 rep. n. 16/2009 trascritto a Milano 2 il 15.05.2009 ai n.ri 10610/6655 a/F della Provincia di Milano e a/C OMISSIS.

**N.B.:** L'atto amministrativo sopra indicato veniva emesso per espropriazione per pubblica

utilità e risulta afferente ai mappali 449 - 450 - 451 e 452 del foglio 1 (estranei alla presente procedura). Si presume che tale espropriazione sia stata eseguita per consentire il passaggio dell'attuale strada provinciale SP34 che consente di accedere al bene oggetto della presente, al mappale 448 del foglio 1.

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

- **Iscrizioni:** nessuna.
- **Pignoramenti**  
**Pignoramento** del 17.04.2025 rep. n. 8588 trascritto a Milano 2 il OMISSIS a numeri OMISSIS contro OMISSIS a favore di OMISSIS con sede a Conegliano.  
 Gravante sulla quota di 1/1 del bene oggetto di espropriazione immobiliare.
- **Altre trascrizioni:** nessuna.
- **Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti**  
 Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie sul nominativo della debitrice e sull'immobile (mapp. 448 e mapp. 29) **(all. 06)** in data 22.12.2025; rispetto ai certificati ipotecari in atti **(all. 04)** non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

## 6 - CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Non risulta presente amministratore per le aree oggetto della presente.

**6.1 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non rilevati.

**6.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** no.

## 7- VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il bene in oggetto, azzonato dal vigente PGT del Comune di Marcallo con Casone come meglio specificato al successivo paragrafo 7.1 della relazione di stima, risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche. Il bene risulterebbe conforme dal punto di vista urbanistico.

### 7.1 Certificato di destinazione urbanistica reperito presso il competente Ufficio del Comune

Al fine di verificare le previsioni di piano del mappale oggetto di procedura espropriativa, in data 7.11.2025 - Prot. n. 14921 dell'8.11.2025 – lo scrivente ha richiesto copia del Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Marcallo con Casone ed in data 5.12.2025 ha ritirato il CDU con prot. n. 16692 presso l'ufficio preposto.

Nel CDU si dichiara e attesta che *"il Mappale 448 del Fg. 1, alla data odierna si trova secondo le tavole del Documento di Piano - del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole del P.G.T.:*

- *Mappale 448 del Fg. 1: zona "agricola" - "ambito strategico" - "fascia di rispetto stradale" - PLIS;*

#### **ZONA AGRICOLA**

1. *Nelle aree destinate all'agricoltura dal piano delle regole sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall'articolo 60 della LR 12/05.*

2. *La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al comma 1 è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.*

3. I relativi indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:

- a) 0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-flora-vivaistica specializzata;
- b) 0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
- c) 0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli.

4. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive di cui al comma 1, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10 per

cento dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-flora-vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20 per cento e per le serre il 40 per cento della predetta superficie; le tipologie costruttive devono essere congruenti al paesaggio rurale.

5. Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, i parametri di cui ai commi 3 e 4 sono incrementati del 20 per cento.

6. Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

7. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

8. I limiti di cui al comma 4 non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

9. Gli edifici ricadenti nelle aree destinate all'agricoltura, dei quali sia prevista la demolizione ai fini della realizzazione di infrastrutture per la mobilità di rilevanza nazionale e regionale, possono essere ricostruiti anche in deroga alle previsioni del presente articolo, nonché dello strumento di pianificazione comunale, previo accertamento della loro effettiva funzionalità.

#### **AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO**

Nell'elaborato cartografico 3.0A Piano delle regole sono riportati gli ambiti agricoli strategici individuati dal PTCP della Città M. di Milano, di carattere prescrittivo e prevalente.

Si richiama in corrispondenza di tali ambiti il TITOLO II - Sistema degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico delle NTA del PTCP medesimo.

#### **AREE E FASCE DI RISPETTO**

##### **1. Aree riservate alla viabilità e relative fasce di rispetto, linee di arretramento stradale**

Le aree riservate alla viabilità, le fasce di rispetto relative e le aree di parcheggio e relative stazioni di servizio e rifornimento carburanti possono essere ubicate nelle fasce di rispetto stradale esterne al centro abitato rispetto ai contenuti del Codice della Strada e del relativo Regolamento e nel rispetto dei criteri, requisiti e caratteristiche della deliberazione C.C. n° 44 Del. 30/09/98.

Nelle fasce di rispetto stradale è fatto obbligo ai proprietari di mantenere la vegetazione esistente in modo tale da evitare pericoli per la pubblica incolumità, intralci alla visibilità ed alla circolazione, anche con riferimento alle strade in aree agricole aperte al pubblico transito.

Per le costruzioni esistenti alla data di adozione del presente PGT, nelle aree e fasce di cui al presente articolo sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

(omissis)

**PLIS** (parco locale di interesse sovracomunale) adottato con delibera di CC n. 12 del 26/05/2007 e approvato con delibera di CC n. 31 del 28/09/2007 - DGR 846/08 del 10/11/2008."

#### **(all. 07 - CDU terreno Marcallo con Casone fg. 1, mapp. 448)**

Come indicato dal CDU sopra citato "1. Nelle aree destinate all'agricoltura dal piano delle regole sono ammesse esclusivamente le opere **realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda...**" OMISSIS

Al punto 3, relativo agli indici di densità fondiaria per la realizzazione delle abitazioni dell'imprenditore agricolo, considerata la classificazione de terreno oggetto della presente - "Seminativo irriguo" - è indicato che l'indici stabilito sia paria "...c) **0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli**"

Dalla verifica della capacità edificatoria si desume che è possibile realizzare immobili destinati alla residenza **di imprenditore agricolo**:

- mapp.448:  $8.489 \text{ mq} \times 0,03 \text{ mq/mc} = \text{mc } 254,67$

**mc totali realizzabili = mc 254,67 pari a mq lordi =  $254,67/3,3 = \text{mq } 77,17$**

Considerando la ridotta superficie del lotto, la ridotta superficie edificabile, i costi di costruzione e l'assenza di allacci alla rete idrica, elettrica, gas, e fognaria, lo scrivente non ritiene conveniente e praticabile l'edificazione di 77,17 mq lordi.

## 8 - CONSISTENZA

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa del ben è stata desunta dalla visura catastale del mappale interessato; pertanto, le consistenze sono quelle di seguito indicate:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Mappale 448	mq.	8.489	100%	8.489
		<b>8.489</b> mq. lordi		<b>8.489</b> mq. commerciali

## 9 - STIMA

### 9.1 Criterio di stima

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi dell'estratto di mappa acquisito e da visura storica per immobile del mappale interessato.

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale e della tipologia del compendio, per come si è presentato all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando la "Tabella dei valori agricoli medi dei terreni valevole per l'anno 2025" redatta dalla Commissione Espropri per la Città Metropolitana di Milano, valutate in base alla "qualità catastale" del terreno (Seminativo Irriguo) – Regione Agraria n. 4 (Pianura del Canale Villoresi: 27 Comuni tra cui Marcallo con Casone).

Il valore del bene 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.

### 9.2 Fonti di informazione

- TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI DEI TERRENI VALEVOLE PER L'ANNO 2025 (ex articolo 41 del D.PR. n 327/2001 e successive modificazioni ed integrazioni).

Il Comune di Marcallo con Casone ricade all'interno della REGIONE AGRARIA N.4 – Pianura del Canale Villoresi

Valori agricoli medi per tipologia di coltura:

Seminativo irriguo: € 7,99/mq

- Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web.

**9.3 Valutazione LOTTO UNICO**

Descrizione	Qualità	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Mappale 448	Semintativo irriguo	8.489	€ 7,99	€ 67.827,11
				<b>€ 67.827,11</b>

**9.4 Adeguamenti della stima**

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si indica 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 UNICO** € 67.827,11
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : **-€ 3.391,36**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: € 0,00

**Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO € 64.435,75**

**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.

**10 - GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Omesso in quanto il bene non risulta locato.

**11 - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

**CRITICITA' DA SEGNALARE**

Nulla da segnalare.

Il sottoscritto Arch. Diego Emilio Fiore dichiara di provvedere a depositare telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e inviargli copia al Creditore Procedente a mezzo PEC o mediante e-mail ordinaria e all'espropriato a mezzo posta ordinaria/e-mail.

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.

Milano, 24 febbraio 2026

l'Esperto Nominato  
**arch. Diego Emilio Fiore**

## **ALLEGATI**

ALLEGATO Fotografie

all. 01 - Visura storica fg. 1, mapp. 448;

all. 02 - Estratto di mappa;

all. 03 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT Magenta e MI6);

all. 04 - Certificazione notarile in atti;

all. 05 - Atto di provenienza;

all. 06 - Ispezioni ipotecarie su nominativo e sull'immobile (mapp. 448 e 29);

all. 07 - CDU terreno Marcallo con Casone fg. 1, mapp. 448.