

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

interventuti: - **Equitalia Nord S.p.A.**

- **[REDACTED]**

R.G.E.: [REDACTED] 13 Giudice delle esecuzioni: **dott.ssa G.MENNUNI**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
01.12.2015 h 10.45

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

FOGLIO RIASSUNTIVO BENI STAGGITI

Lotto: 01- (Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole) via Frati della
Mensa SNC – Cassano d’Adda – MI

intestazione: [REDACTED] CF [REDACTED]

Fg. 19 - Mapp. 267 - Sub. 701 - Cat D/10 - rendita € 6.760,00;

VALORE STIMATO

Valore di stima dell’immobile

€ 711.000,00

Lotto unico: Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 531.828,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

€ 604.350,50

STATO OCCUPATIVO: LIBERO

Esperto alla stima: **arch. Emanuele Bianchi**
Codice fiscale: **BNCMNL62C13F205K**
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. **11983**
Partita IVA: 04408470963
Studio in: via Terragni, 31 Milano
Telefono 02.39216114 Cellulare: 347.8729579 Fax 02.700550809
Email: **ebianchiarch@gmail.com**
Pec: **emanuele.bianchi@pct.pecopen.it**



Lotto: 01- (Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole) via Frati della Mensa SNC – Cassano d'Adda – MI

Identificativo corpo:

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Si**

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?
Si

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: 01

via Frati della Mensa SNC – Cassano d'Adda – MI

Quota e tipologia del diritto

██████████ CF ██████████ – 1/1 proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

TERRENI E COSTRUZIONI RURALI: Cassano d'Adda – via Frati della mensa, SNC

Fg. 19 - Mapp. 267 - Sub. 701 - Cat D/10 - rendita € 6.760,00;

Confini:

appezzamento di terreno agricolo: a nord strada vicinale Frati della Mensa, a est Mapp. 76, a sud ferrovia ed a ovest Mapp. 73 (n.d.r.);

"da nord procedendo in senso orario: strada vicinale Frati della Mensa da cui si accede, particella 76, Ferrovia Milano/Venezia, particella 73.

Si dichiara la conformità catastale dell'appezzamento e dei fabbricati ivi insistenti. Da controlli effettuati con la planimetria catastale del 17/09/2012, non sono state notate difformità planimetriche.

2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

"appezzamento di terreno agricolo destinato come da PGT vigente (devi note relative) sul quale insistono fabbricati per la conduzione di attività agricole, ricovero zootecnico, sala mungitura, locale latte più locale ufficio, bagno e ripostiglio ."

Il fabbricato ha le seguenti caratteristiche:

Piani fuori terra: 1

Copertura: a falde leggermente inclinate realizzate in manufatti in cemento precompresso" ..

Rivestimento esterno: in parte in bolognini di cemento faccia a vista e in

parte in cemento;

Ingresso: portoni d'accesso alle zone mungitura e latte con cancello in ferro vetrato scorrevole su binario;

Custode: no

Giudizio complessivo: discrete condizioni di conservazione e manutenzione delle parti comuni.

Caratteristiche zona: zona al di fuori della periferia ovest di Milano, Non distante dai paesi di Treviglio, Rivolta d'Adda, Vaprio d'Adda e Melzo.

Area urbanistica: prevalentemente rurale a traffico locale. La strada che conduce alla proprietà è privata con concessione di passaggio. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria con scuole d'infanzia, primari, secondaria di primo grado e licei scientifico e linguistico;

Importanti centri limitrofi: stazione delle ferrovie;

Caratteristiche zone limitrofe: a connotazione residenziale, agricolo e poco commerciale;

Attrazioni paesaggistiche: immerso nella campagna sub urbana;

Attrazioni storiche: ND;

Principali collegamenti pubblici: Ferrovia e autolinea bus. Strada SP 104, SP 45 e la nuova Bre Be Mi (A35);

3 STATO DI POSSESSO: via Frati della Mensa SNC – Cassano d'Adda – MI LIBERO

N.B.

L'indagine presso l'Agenzia delle Entrate ha dato esito negativo nonostante esista un contratto, regolarmente registrato, stipulato il ~~06/04/2015~~ presso l'ufficio Provinciale di ~~Crema~~ tra l'esecutato e terzi (Azienda ~~Grassi Alessandra~~) con data la stipula posteriore alla data di pignoramento (trascrizione del ~~06/10/2013~~), non valido agli effetti della procedura.

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
Nessuna.

4.1. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa
Nessuno.

4.1. Atti di asservimento urbanistico:
Nessuno.

4.1. Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2. Iscrizioni: dalla documentazione ipocatastale allegata alla procedura e depositata:



- **IPOTECA VOLONTARIA** a garanzia di mutuo FONDIARIO iscritta in data **27/12/2007** ai n.ri **105487/51572** **Milano** notaio **Bondi** **Riccardo** rep. **11/01/2008** del 20/12/2007 contro **ROTA** **GIULIO** somma complessiva € **250.000** capitale € **250.000**, gravante su terreni su cui incidono i fabbricati (**Fg 19 Part. 75+124**) a favore di **ANZIOFONDIAREMILANO.SOC.COOP.A.RL** sede in Milano **CF 00715100150**;
- **IPOTECA VOLONTARIA** a garanzia di mutuo iscritta in data **11/07/2011** ai n.ri **10227/1025** **Milano 2**, notaio **Riccardo** rep. **10/07/2011** del **11/07/2011** contro **ROTA TIZIANO** (e **ROTA TIZIANO** come terzo datore di ipoteca) somma complessiva € 250.000 capitale € **500.000**, gravante sul fabbricato (**Fg 19 Part. 267**) a favore di **ANZIOFONDIAREMILANO.SOC.COOP.A.RL** sede in Inzago **CF 01123420158**;
- **IPOTECA LEGALE** iscritta presso Ufficio del Territorio di **Milano** in data **11/07/2011** ai nr. **55021/0270** per atto amministrativo del **09/07/2011**, **COMUNE DI INZAGO** ep. **11/07/2011** quota complessiva € **53.494,16** e quota capitale € 53.494,16 contro **ROTA TIZIANO** gravante sul fabbricato (**Fg 19 Part. 267 sub. 701**);
- **COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE** iscritta presso Ufficio del Territorio di Milano in data **11/07/2011** ai nn. **1024/0147** per atto amministrativo del **15/07/2010** **COMUNE DI INZAGO**, **CF 01123420158**, notaio **Riccardo** di **C** rep. **11/07/2011**, contro **ROTA TIZIANO** gravante sul fabbricato (**Fg 19 Part. 267**);

4.2. *Trascrizioni:*

1024/0147 eseguito in data **04/07/2011** e trascritto a Milano 2 in data **09/10/2011** i numeri **97/00117415** a favore di **ANZIOFONDIAREMILANO.SOC.COOP.A.RL** sede in **INZAGO**, **CF 01123420158** gravante sull'intero diritto di proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva (**Fg 19 Part. 267 sub. 701**); .

4.2. *Altre trascrizioni:*

Nessuna

4.2. *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuno.



5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTEvia **Frați della Mensa SNC – Cassano d'Adda – MI**

"compresso/fabbricato rurale adibito a ricovero zootecnico, sala mungitura, sala attesa, locale latte, ripostiglio, ufficio, bagno di pertinenza"

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dati desunti dall'atto di provenienza e dalla documentazione ipocatastale allegata alla procedura e depositata:

- **Titolare/proprietario** [REDACTED] CF [REDACTED] (1/1) in forza di **ATTO TRA VIVI – compravendita** - compravendita - del [REDACTED] Rep. [REDACTED] Notaio [REDACTED] (Milano) trascrizione Milano [REDACTED] ai numeri [REDACTED] venditori [REDACTED] CF [REDACTED]

[REDACTED] CF [REDACTED] con nota trascritta il 04/10/1999 ed atto tra vivi del [REDACTED], cede **Fg 19 Part 72 + Fg 19 Part 124 + Fg 20 Part 189**

- **Titolare/proprietario:** [REDACTED] CF [REDACTED] (1/2) **relativamente ai terreni:** "**PARTICELLA 75 del foglio 19** in forza di [REDACTED] a [REDACTED] detto [REDACTED], deceduto [REDACTED] a Cassano d'Adda [REDACTED] (denuncia n. [REDACTED] del [REDACTED] dell'Ufficio delle Successioni di Milano), [REDACTED] CF [REDACTED] (1/2) + [REDACTED] in [REDACTED] CF [REDACTED] (1/2), **PARTICELLA 124 del foglio 19 (1/2)** per la quota di un mezzo in forza dell'atto [REDACTED] rep. notaio [REDACTED] reg. a Milano, Atti Privati del [REDACTED] al n. [REDACTED] serie 2V trascr. A Milano 2 [REDACTED] nn. [REDACTED] 56 e per l'altra quota **PARTICELLA 124 del foglio 19 (1/2)** in forza dell'atto del [REDACTED] n. [REDACTED] 19 rep. Notaio [REDACTED] reg. [REDACTED] in data [REDACTED] al n. [REDACTED] Serie 2V, trascr. Milano [REDACTED] ai nn. [REDACTED] 5" (fonte atto di provenienza);

- **Titolare/proprietario:** al [REDACTED] proprietà di [REDACTED] **ROTA** CF [REDACTED] in forza di [REDACTED] (nei passaggi per causa morte) del [REDACTED] n. [REDACTED] in atti dal [REDACTED] (protocollo [REDACTED] reg. UR Milano [REDACTED] successione;

7. PRATICHE EDILIZIE - via Frați della Mensa SNC – Cassano d'Adda – MI -**7.1 Conformità edilizia:**

Il terreno su cui sorge l'impianto agricolo ha destinazione da PRG vigente al momento del rogito come **zona Ea** (*zone omogenee per attività agricole, vedi allegato stralcio Variante nuclei storici*) ed in parte nella **fascia di rispetto ferroviario** la cui destinazione risulta dal Certificato di destinazione Urbanistica 40/04 rilasciato dal Comune di Cassano d'Adda in data 22/04/2004 (allegata). Le costruzioni insistenti sui terreni (*i fabbricati rurali staggiti*) sono in possesso di **Permesso di costruire** rilasciato dal Comune di Cassano d'Adda in data 05/03/2004 pratica n. 2004/008 (come da dichiarazioni da atto di provenienza);

Documenti allegati:



- **Permesso di costruire** rilasciato dal Comune di Cassano d'Adda in data 5/03/2004;
- **Richiesta di permesso di costruire** P.E. n. 2004/008 per stalla per allevamento bestiame;
- **Permesso di costruire n. 2010/001** – (Ampliamento ricovero zootecnico per bestiame bovino e bacino stoccaggio reflui – C.na Casotta) subordinato a richiesta di mantenimento della destinazione dell'immobile;
- **Variante n.2011/02;**
- **COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE** iscritta presso Ufficio del Territorio di Milano in data ~~27/04/2010~~ – (Allegato)

Sunto della storia catastale:

Foglio 19 Mappale 124 - soppresso - Tabella di Variazione del 29/08/2008 n. 698454.1/2008 in atti dal 29/08/2008 (protocollo n. MI0698454);

Foglio 19 Mappale 75 - soppresso - Tabella di Variazione del 29/08/2008 n. 698454.1/2008 in atti dal 29/08/2008 (protocollo n. MI0698454);

Foglio 19 Mappale 267 - COSTITUZIONE del 19/09/2008 n. 6170.1/2008 in atti dal 19/09/2008 (protocollo n.MI0751634)

Foglio 19 Mappale 267 - VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO del 18/09/2009 n. 213496.1/2009 in atti dal 18/09/2009 (protocollo n.MI0884448)

Foglio 19 Mappale 267 Subalterno 701 - AMPLIAMENTO del 17/09/2012 n. 72015.1/2012 in atti dal 17/09/2012 (protocollo n.MI0676287)

Foglio 19 Mappale 267 - VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO del 17/09/2013 n. 88504.1/2013 in atti dal 17/09/2013 (protocollo n.MI0463681)

In fase di sopralluogo, effettuato il **29/06/2015 in presenza di un funzionario ~~MIAC~~**, non sono state riscontrate difformità rispetto a quanto riportato nella scheda catastale del 17/09/2012 per ciò che concerne la disposizione degli ambienti e della posizione dei manufatti relativi ai beni staggiti.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.



7.2 Conformità urbanistica:
via Verdi, 12/b – S. Stefano Ticino – MI (appartamento + cantina)

Strumento urbanistico vigente:	Piano Governo del Territorio 2009
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	/
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se sì, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	
Se sì, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI



Descrizione: via Frati della Mensa SNC – Cassano d'Adda – MI

L'unità pignorata è da un fabbricato composto da una zona a stalla per ricovero animali (bovini) e una zona per uffici e gestione del latte.

L'intero edificio consta di 1 piano fuori terra, costituito da una struttura in calcestruzzo armato per le fondazioni, una struttura verticale portante in pilastri prefabbricati (probabilmente cls precompresso), travi principali a capriate e copertura in pannelli autoportanti con struttura a sandwich; i tamponamenti perimetrali dove presenti in blocchi cavi di calcestruzzo da 25 cm di spessore; pavimentazioni in calcestruzzo liscio nelle corsie di foraggiamento e di servizio con presenza massiccia di griglie in probabile acciaio zincato per la colatura dei liquami – come meglio identificato dell'apparato fotografico allegato alla presente relazione peritale – oltre che la presenza di box in acciaio zincato "a cuccette" compresa una zona stoccaggio vitellini;

All'esterno dei fabbricati sono presenti due vasche di decantazione liquami reflui con sistema di pompaggio reflui, varie attrezzature per la gestione dei campi e stoccaggio fieno;

Finiture interne:

Pavimentazione: la parte a ricovero zootecnico è pavimentata con un battuto di cemento alternato ad alcune zone in cemento non liscio;

Zoccolino: no.

Rivestimento: non sono previsti rivestimenti.

Plafoni: sono a faccia vista.

Dotazioni bagno: lavabo e wc.

Serramenti: in legno con vetro singolo.

Portoncino d'ingresso: non esiste un portone d'ingresso al ricovero zootecnico mentre esiste un portone in ferro e vetro rinforzato a chiusura dell'accesso alla parte dedicata all'ufficio e alla zona gestione latte.;

Porte interne: ND

Balconi: no

Impianto elettrico: impianto funzionante - non sono state fornite certificazioni a riguardo;

Impianto di riscaldamento: assente

Impianto idraulico: funzionante

Aria condizionata: ND

Altro: no

Giudizio complessivo: **condizioni normali per un ricovero zootecnico**

L'unità immobiliare ha un'altezza interna dai 670 ai 790 cm.



Superfici complessive calcolate:

Identificativo corpo 001: Descrizione: via Frati della Mensa SNC – Cassano d'Adda – MI - compreso/fabbricato rurale adibito a ricovero zootecnico, sala mungitura, sala attesa, locale latte, ripostiglio, ufficio, bagno di pertinenza"			
Destinazione	Sup. lorda commerciale	Coeff.	Superficie equivalente
Capannoni ricovero	3950	1,00	3950
Totale mq 3950			

Quota e tipologia del diritto via Frati della Mensa SNC – Cassano d'Adda – MI

ROTA IZIANO CANTONIERE (1/1) - Data Matrimonio: ~~XXXX~~

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura **materiale: pacchetto onduline ;**

Scale **tipologia: NO**

Travi **materiale: ND**

Componenti edilizie e costruttive:

Portone accesso: **tipologia: zona uffici: ferro scorrevole su binario a mano;**

Infissi esterni edificio **tipologia: NO**

Pareti esterne **materiale: muratura in mattoni ci cemento**

coibentazione: **nNO**; rivestimento: **NO**

Pavim. interna: **materiale: NO; condizioni: discrete**

Plafoni **materiale: a vista; condizioni: discrete**

Impianti:

Ascensore **NO**

Citofonico **NO**

Elettrico **tipologia: a vista in canaline; tensione: 220V**
condizioni: **discrete.**

Gas **NO**



Idrico tipologia: **sottotraccia**

Termico tipologia: **NO**

Valutazione impianti: - Dichiarazione di conformità impianto elettrico:
non presente

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO (appartamento, cantina)

8.1 Criterio di stima:

Analogico comparativo.

Fonti di informazione:

1. Catasto di Milano
2. Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
3. Uffici del registro di Milano
4. Indagini di mercato presso Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare della zona
5. Siti web specializzati in annunci immobiliari
6. Banca dati dell' Agenzia del Territorio – O.M.I. osservatorio del mercato immobiliare Comune Cassano d'Adda
7. Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e provincia della TeMA – 1° semestre 2015 (*centro e periferia*).



8.2 - Valutazione corpi:

Il sottoscritto, in considerazione delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile, delle finiture e dei relativi stati manutentivi, dopo aver svolto le più opportune indagini nel comune di S. Stefano Ticino (**agenzie immobiliari**), nella zona in esame, ha rilevato che i prezzi di offerte di vendita per beni consimili per consistenza e ubicazione oscillano tra i **900,00/m² a € 850,00/m²**.

I valori pubblicati sulla **banca dati dell'Agenzia del Territorio**, per capannoni industriali ed uno stato conservativo "NORMALE", ubicati nella zona periferica, Codice zona: D1, Microzona catastale n. 0 Tipologia prevalente: Abitazioni Civili, destinazione: produzione in Cassano d'Adda vanno da **700,00/m² a € 900,00/m²**.

Ha inoltre considerato che la "**Servizi immobiliari per l'edilizia - 1° semestre 2015 (Tema)**", per il comune di Milano, zona TEODOSIO ROMBON, in zona centrale e periferica, indica da **€ 600,00/m² a € 700,00/m²** il valore per unità di superficie degli appartamenti recenti (entro i 30 anni).

I suddetti valori possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione degli immobili.

Destinazione	Superficie equivalente	Valutazione mq	Valutazione totale
capannone	3950	180,00	711.000,00
VALUTAZIONE TOTALE LOTTO			711.000,00

Tutto ciò considerato, l'esperto ha ritenuto equo per il bene pignorato un valore unitario venale pari a a: € 180,00/m², tenendo conto della media tra i valori e la transitoria flessione del mercato immobiliare sub Milanese ed in particolare di quello dell'edilizia produttiva agricola.

Si sono considerate poi le varie possibilità di stima, dalla stima del costo di costruzione deprezzato, alla possibilità calcolare ogni singola attrezzatura o manufatto presente nella costruzione. Nella media dei calcoli il costo si è comunque stanziato sulla cifra proposta anche per la vetustà effettiva delle strutture presenti e della situazione di agibilità di raggiungimento del fondo con una sola strada di entrata ed uscita, di misure esigue.

8.3 - Adeguamenti e correzioni della stima:

1. Riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 15%).....**€ 106.650,00 +**
1. Saldo gestione cancelli e tetto straordinarie.....**€ 000,00**
2. Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita**€ 0,00**
3. Altre spese condominiali (saldo gestione 2013/2015) **€ 000,00**
4. Altre spese condominiali **maturate nella nuova gestione**



.....	€ 000,00
5. Cancellazione trascrizioni/iscrizioni a carico dell'acquirente.....	€ 0,00
6. Oneri notarili o provvigioni a carico dell'acquirente.....	€ 0,00

8.4 Giudizio di comoda divisibilità:

L'unità in esame non è comodamente divisibile NEL SENSO CHE TUTTI GLI AMBIENTI SONO INTEGRATI ALLA FUNZIONE GENERALE.

8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO:

Valore immobile <u>al netto delle decurtazioni</u> nello stato di fatto in cui si trova:	€ 604.350,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di " occupato ":	€ 531.828.,00
Prezzo di vendita arrotondato del lotto nello stato di " libero ":	€ 604.350,00

ALLEGATI ALL'ELABORATO PERITALE**A. ALLEGATO FOTOGRAFICO****B. ELENCO ALLEGATI DOCUMENTALI (in unico allegato)**

1. Visura storica
2. **ESTRATTO DI MAPPA**
3. **PLANIMETRIE CATASTALI** (doppia)
4. Comunicazione RICHIESTA AGENZIA ENTRATE CONTRATTI LOCAZIONE
5. Risposta Agenzia delle Entrate Milano
6. Titolo di provenienza
7. Nota trascrizione atto provenienza
8. Stralcio **PIANO delle REGOLE** Comune di Cassano d'Adda
9. Stralcio **Destinazioni Funzionali** Comune di Cassano d'Adda
10. Variante Nuclei Storici
11. Certificato di destinazione urbanistica
12. Contratto di affitto di fondo rustico
13. Tema Servizi immobiliari e per l'edilizia – Camera Commercio MI
14. Prezziari di massima fabbricati rurali Agenzia delle Entrate
15. Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate
16. Dichiarazione del CTU

