

Dott. Arch. Vincenza Nardone

Via della Spiga, 32 - 20121 Milano

Albo Architetti Prov. MI: n. 6814

Albo C.T. del Giudice Trib. MI: n. 8763

Albo Periti Penali Trib. MI: n. 790

Albo dei Commissari ad acta della Provincia di Milano

Albo Fornitori A.L.E.R. di Milano

Tel. e Fax: (02) 76.00.63.18

portatile: (333) 26.39.221

e-mail: vincenza.nardone@cofi.com

1-1-LUG-2012

R.G. 64710/09

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Sezione III CIVILE

G.U. Dott.ssa Anna FERRARI

* * * * *

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premesso che:

In data 4 novembre 2008 il G.E. dott.ssa CATERINA CANU nominava la sottoscritta Arch. Vincenza Nardone, con studio in Via della Spiga n. 32 a Milano, esperto nella procedura esecutiva n. 678/07, promossa da CASTELLO FINANCE s.r.l. contro la

In data 26 novembre 2008, innanzi all' Ill.ma G.E. dott.ssa CATERINA CANU, la sottoscritta accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito;

In data 30 aprile 2009 la sottoscritta depositava l'elaborato peritale;

Con atto di citazione depositato in data 17 settembre 2009 ITALFONDIARIO S.p.A. in qualità di procuratore di CASTELLO FINANCE s.r.l. promuoveva il presente giudizio di divisione contro la _____ nata il _____, nato _____, nato _____,

Si costituivano in giudizio tutte le parti chiamate in causa ed, a seguito del decesso della Sig.ra _____, avvenuto in data 10 marzo 2010, si costituiva l'erede, Sig.ra _____ nata il 23 giugno 1918, previa formale accettazione dell'eredità trascritta in data 16 dicembre 2011 ai nn. 143604/88398 (ved. allegato a)1 a pag. 1 e segg.)

Durante l'udienza in data 8 giugno 2010 la sottoscritta veniva nominata C.T.U.;

In data 17 aprile 2012 innanzi all' Ill.ma G.O.T. dott.ssa F. CATAUDELLA in sostituzione del G.I. dott.ssa Anna FERRARI, la sottoscritta ha accettato l'incarico di depositare perizia con stima aggiornata nonché di acquisire la certificazione energetica e, prestato il giuramento di rito, le veniva concesso il termine del 15 luglio 2012 per il deposito della perizia (90 giorni dall'udienza), termine alla quale la sottoscritta ottempera con il deposito della presente relazione.

* * * * *

Più nel dettaglio, la C.T.U. riguarda i seguenti immobili, siti rispettivamente in:

- COMUNE DI CERRO MAGGIORE:

- 1) proprietà per la quota di 1/2 (un mezzo) di un terreno contraddistinto al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 3 - Mapp. 51;

- **COMUNE DI LEGNANO:**

- 2) **proprietà per la quota di 1/2 (un mezzo) di un fabbricato industriale** situato in Via Resegone, 3 - contraddistinto al Catasto Urbano di detto Comune di Foglio 14 - Mapp. 385;
- 3) **proprietà per la quota di 99/100 (novantanove centesimi) di un appartamento** situato in Piazza Mocchetti, 8 - contraddistinto al Catasto Urbano di detto Comune al Foglio 32 - Mapp. 662 - Sub. 24;

* * * * *

Tutto ciò premesso, in ossequio all'incarico ricevuto si espone di seguito **l'aggiornamento alla perizia depositata in data 30 aprile 2009** nell'ambito alla procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 678/97, riportata in copia negli allegati alla presente relazione (**allegato h**) a pag. 115 e segg.).

* * * * *

AGGIORNAMENTO VERIFICHE IPOTECARIE

Rispetto al quesito: "PROVVEDA l'esperto ad esaminare i documenti depositati nel presente procedimento ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene al/i debitore/i" **la scrivente ha provveduto all'aggiornamento dell'allegato a) sulla scorta del certificato notarile ventennale redatto ai sensi dell'art. 567 c.p.c. in data 15 ottobre 2009 dal Dott. Angelo Andrea Auletta, Notaio in Delebio, facente stato fino a tutto il 14 ottobre 2009, nonché delle ulteriori ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2a dal sottoscritto esperto a copertura del periodo successivo e facenti stato fino a tutto il 16 giugno 2012 (ved. allegato a)1) a pag. 1 e segg. degli allegati).**

Si richiamano a tal proposito integralmente le **osservazioni e precisazioni** effettuate dalla scrivente nel par. "OSSERVAZIONI" contenuto nella risposta al quesito n. 1 della summenzionata perizia 30 aprile 2009 allegata in calce agli allegati del presente elaborato (**allegato h**) a pag. 115 e segg.).

Si evidenzia altresì che dell'appartamento di Legnano, piazza Mocchetti, 8, risulta pignorata anche la quota di 10/1000 di proprietà della sig.ra

* * * * *

IDENTIFICAZIONE DEI BENI, ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO, ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA.

Rispetto al quesito n. 1): "Provveda ad identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell' intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell' atto di provenienza segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;" Si segnala l'intervenuto passaggio di proprietà delle quote dei summenzionati beni possedute dalla a seguito del decesso della stessa, avvenuto in data 10 marzo 2010, all'erede, nata il 23 giugno 1918, che, in base ad atto a rogito dott.ssa Patrizia Carrara, Notaio in Busto Arsizio, rep. 24897/12946 del 29 novembre 2011, trascritto in data 16 dicembre 2011, ai nn. 143604/88398 (ved. allegato a)4 a pag. 9 e segg.) ha accettato l'eredità.

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI:

Comune di CERRO MAGGIORE (MI):

1) Terreno in Via VIRGILIO:

- Piena proprietà della quota di ½ (un mezzo) di un terreno situato nel Comune di Cerro Maggiore - contraddistinto al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 3 - Mapp. 51, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie m2 3.500, Reddito Dominicale Euro 18,08, Reddito Agrario Euro 18,08;
- Coerenze del terreno da nord in senso orario: mapp. 347, mapp. 1038, mapp. 345, mapp. 1034, mapp. 53, mapp. 52, mapp. 49, mapp. 577.

* * * * *

Comune di LEGNANO (MI):

2) Complesso industriale composto da capannoni, uffici ed area pertinenziale in Via Resegone, 3/ Via Carlo Porta / Corso Sempione:

- **Piena proprietà per la quota di 1/2 (un mezzo) di un complesso industriale composto da capannoni, uffici ed area pertinenziale** situato nel Comune di Legnano in Via Resegone, 3/ Via Carlo Porta/ Corso Sempione - contraddistinto al Catasto Urbano di detto Comune al Foglio 14 - Mapp. 385, Categoria D/7, Rendita Euro 15.941,00, Via Resegone, 3 piano T-S1;
- **Coerenze del complesso da nord in senso orario:** mapp. 471, mapp. 382, mapp. 383, Via Carlo Porta, Via Resegone, Corso Sempione.

* * * * *

Comune di LEGNANO (MI):

3) Appartamento e cantina in PIAZZA MOCCHETTI, 8

- **Piena proprietà della quota di 99/100 (novantanove centesimi) di un appartamento al piano 8° e vano di cantina pertinenziale al piano 1° sotterraneo** situati nel Comune di Legnano in Piazza Mocchetti, 8 - contraddistinti al Catasto Urbano di detto Comune al Foglio 32 - Mapp. 662 - Sub. 24, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 7,5 vani, Rendita Euro 1.181,40, PIAZZA MOCCHETTI n. 8 piano: S-I scala: I, Partita 4704;
- **Coerenze dell' appartamento da nord in senso orario:** a nord-est: appartamento di proprietà di terzi, indi sullo stesso allineamento il vano scala ed ascensori; a sud-est: mapp. 663; a sud-ovest: appartamento di proprietà di terzi; a nord-ovest: mapp. 661 indi per salto rientrante appartamento di proprietà di terzi;
- **Coerenze della cantina da nord in senso orario:** a nord-est: cantina di proprietà di terzi; a sud-est: cantina di proprietà di terzi; a sud-ovest: corridoio comune; a nord-ovest: ripostiglio di proprietà di terzi e corridoio comune;

* * * * *

DESCRIZIONE DEI BENI

Rispetto al "quesito n. 2): Provveda a fornire una sommaria descrizione del/i bene/i" si conferma quanto a suo tempo rilevato (ved. allegato h) a pag. 115 e segg.) con la precisazione che, rispetto a quanto a suo tempo riportato, non vi sono opere edilizie eseguite successivamente al sopralluogo della sottoscritta del 20 aprile 2009.

Nel complesso di via **Resegone, 3** sono stati effettuati solo interventi di manutenzione ordinaria per riparazioni, onde consentire il mantenimento dell'agibilità dei luoghi, ed è stata effettuata la posa in opera di n. 3 split per il condizionamento di n. 3 uffici.

L'appartamento di via **Mocchetti, 8**, al momento utilizzato come deposito di masserizie varie, ha subito un ulteriore deperimento per la mancata manutenzione essendo inutilizzato da tempo.

Il terreno di **Cerro Maggiore** è ben tenuto a verde.

* * * * *

Per ciò che concerne il contenuto della suddetta perizia 30 aprile 2009, riguardante la destinazione urbanistica del terreno di Cerro Maggiore e del complesso di via Resegone, 3 a Legnano, si segnala che vi è stato un cambiamento della strumentazione urbanistica generale di entrambi i Comuni (per il terreno di Cerro Maggiore ved. **Certificato di destinazione urbanistica - allegato c)1** a pag. 14 e segg. nonché allegato c)2 a pag. 18 e segg.) come da documenti che si allegano.

In particolare, per il terreno sito a Cerro Maggiore, il nuovo strumento urbanistico - P.G.T. (Piano di Governo del Territorio) in attesa di pubblicazione di approvazione definitiva - ha confermato la precedente destinazione (ved. perizia 30 aprile 2009) mentre il complesso industriale di via Resegone, 3, in base al nuovo strumento urbanistico è assoggettato all'art. 14 delle N.T.A. del Piano delle Regole (ved. allegato d)7 a pag. 44 e segg.).

In particolare l'area su cui insistono detti immobili è classificata da detto nuovo strumento urbanistico "B3 - Insediamenti produttivi sparsi nel tessuto consolidato a prevalente vocazione residenziale" per cui sono ammessi, alternativamente, o il mantenimento della destinazione in

atto (nel caso di specie industriale) senza incrementi di S.I.P., oppure la conversione a residenza e/o attività compatibili (settore terziario, pubblici servizi, produzione di beni e servizi purché non inquinanti) con un indice fondiario compreso fra 0,40 o 0,50 mq/mq.

* * * * *

Visto quanto sopra si riportano, della perizia 30 aprile 2009, solo i valori relativi alle superfici commerciali rimandando alla lettura della stessa per la descrizione dei luoghi (ved. (allegato h) a pag. 115 e segg.).

* * * * *

1) **Superficie terreno in Cerro Maggiore, Via Virgilio- Foglio 3 - Mapp. 51:**

La superficie commerciale risulta essere pari a circa mq 3.500.

* * * * *

2) **Superficie complesso industriale in Legnano, composto da capannoni, uffici ed area pertinenziale in Via Resegone, 3/ Via Carlo Porta/ Corso Sempione.**

Calcolo superficie commerciale

La superficie commerciale risulta circa la seguente:

superficie lorda funzioni compatibili:	= mq. 337,31
superficie lorda destinazione produttiva:	= mq. 1.906,00
superficie lorda cortili e tettoie:	= mq. 758,61

totale = mq. 3.001,92

* * * * *

3) **Superficie appartamento e cantina in PIAZZA MOCCHETTI, 8 - LEGNANO.**

Calcolo superficie commerciale

La superficie commerciale risulta la seguente:

superficie lorda appartamento:	mq. 162,26 al 100%	= mq. 162,26
superficie lorda balcone:	mq. 4,04 al 50%	= mq. 2,02

superficie lorda cantina(*)	mq. 5,98 al 25%	= mq. 1,49
-----------------------------	-----------------	------------

totale		= mq. 165,77
--------	--	--------------

cui va aggiunta una quota degli spazi comuni pari al 5% che porta a considerare la superficie commerciale dell'immobile in questione pari a circa mq. 174,05 =

* * * * *

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Rispetto al quesito n. 4: "Provveda a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i con indicazione -se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, effettuate le opportune ricerche presso la competente Agenzia delle Entrate, e dalle risultanze della visita peritale, si conferma quanto già riportato nella perizia 30 aprile 2009 (ved. (allegato h) a pag. 115 e segg.).

* * * * *

FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE

In risposta al quesito n. 5: "Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all' edificabilità o diritti di prelazione;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione; altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso,abitazione), rispetto a quanto a suo tempo riportato e che si richiama integralmente, si evidenzia un incremento delle spese condominiali

arretrate, pari ad euro 20.604,37, come riportato nell'allegato e)6.1 a pag. 74 e segg. per l'appartamento di piazza Mocchetti, 8 a Legnano.

* * * * *

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

In risposta al quesito n. 7): "Provveda a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967, si conferma quanto già in proposito riportato nella perizia 30 aprile 2009 (ved. allegato h) a pag. 115 e segg.).

Si ribadisce comunque che per il terreno sito in Cerro Maggiore, in caso di vendita all'asta non occorre indicare le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01 ma occorre, ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, art. 30 comma 2, allegare all'atto stesso il **certificato di destinazione urbanistica** contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata che conserva validità per un anno dalla data di rilascio se non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

La sottoscritta ha provveduto pertanto a richiedere tale certificato - rilasciato in data 26 giugno 2012 - Titolo 6 - Classe 2 - Prot. n. 11438, dal Dirigente dell'Area Tecnica del Comune di Cerro Maggiore, Arch. Rossella De Zotti - e ad allegarlo in originale agli atti (ved. allegato c1 - pag. 14 e seg. - copia del CDU depositato in originale a parte nel fascicolo).

* * * * *

AGGIORNAMENTO STIMA DEGLI IMMOBILI

In risposta al quesito n. 8): "Provveda ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota." Si espone quanto di seguito descritto, richiamate le premesse riportate nella perizia 30 aprile 2009 (ved. allegato h) a pag. 115 e segg.).

Rispetto alla situazione del mercato immobiliare rilevata in occasione della prima stima – aprile 2009 – i principali enti estimativi territorialmente competenti - O.M.I. (Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia del Territorio) e O.S.M.I. (Osservatorio Immobiliare in Milano e Provincia tenuto dalla C.C.I.A.A.) segnalano il perdurare della flessione delle compravendite immobiliari, riportando, al 1° trimestre del 2012, un calo complessivo delle compravendite del 44% rispetto al picco avutosi nel 2006 (1° trim.), dovuto al perdurare della crisi ed all'aumento della tassazione degli immobili.

Nella nota trimestrale del 1° trimestre 2012, del 19 giugno 2012, rispetto allo stesso periodo del 2011, l'OMI segnala per la Lombardia una flessione delle compravendite pari a - 17,4% per il settore residenziale, a - 19,6% per il settore terziario e a -7,9% per il settore produttivo.

L'OSMI, per il 2° semestre 2011 (data pubblicazione dello studio: 9-3-2012) rileva, per la Provincia di Milano una flessione annua, nei valori commerciali, del 3,1% - 3,5% per gli immobili residenziali siti nei centri storici, rispettivamente nuovi o vecchi.

Per il terziario la flessione su base annua è del 3,6% - 4,6% se posti rispettivamente in posizione centrale o periferica.

Dall'esame dei suddetti reports immobiliari si prevede comunque un'ulteriore flessione dei valori per il primo semestre 2012; epoca di riferimento per la presente stima, sembra più contenuta per quelli relativi agli immobili industriali.

* * * * *

Per individuare infine un andamento più puntuale dei valori degli immobili in esame, la scrivente ha anche confrontato in sede storica, a partire dal 2009, i valori O.M.I. che si allegano a pag. 94 e segg. (allegato g1) e O.S.M.I. che si allegano a pag. 103 e segg. (allegato g2).

Dall'esame dei suddetti listini, rispetto alla perizia del 30 aprile 2009, basata sui listini a suo tempo disponibili, secondo semestre 2008, confrontati con quelli attualmente disponibili, 2° semestre 2001, emerge quanto segue.

Con riferimento al residenziale, secondo l'O.M.I., per l'area in esame, si registra una conferma dei valori degli appartamenti in ottimo stato ed un lieve incremento di quelli in condizioni normali o scadenti.

Secondo l'O.S.M.I., per lo stesso tipo di beni si registra un lieve incremento per le abitazioni nuove ed un lieve decremento per quelle recenti o oltre i 40 anni o da ristrutturare.

In particolare, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio – O.M.I. indica per le abitazioni civili con un ottimo stato conservativo prezzi compresi tra € 1.800 e € 2.400 mentre gli immobili con uno stato conservativo normale hanno prezzi che oscillano tra € 1.450 e € 1.650.

La "Rilevazione dei Prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia" redatta dalla Borsa Immobiliare di Milano – O.S.M.I. - indica, per il secondo semestre 2011 nel centro di Legnano, prezzi compresi tra € 1.200 e € 1.300 per gli appartamenti vecchi oltre 40 anni; tra € 1.500 e € 1.700 per gli appartamenti recenti entro i 40 anni e, infine, prezzi tra € 2.500 e € 3.000 per gli appartamenti nuovi o ristrutturati in classe energetica A-B-C.

* * * * *

Le quotazioni riportate dal listino relativo al secondo semestre 2011, della Borsa Immobiliare di Milano – O.S.M.I.- attribuiscono un prezzo compreso tra i 500 e i 600 euro al mq per i capannoni vecchi in periferia e valori compresi tra i 1.200 e i 1.400 euro al mq per gli uffici in periferia e valori compresi tra i 1.600 e i 1.900 euro al mq per gli uffici in centro.

La banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. - assegna prezzi di mercato relativi ai capannoni industriali in normale stato di conservazione in zona semi-centrale attestati tra i 590 e gli 840 euro al mq. e per gli uffici in ottimo stato valori compresi tra i 1300 e 1700 al mq.

Si precisa che, contattata l'Agenzia del Territorio, la stessa ha ritenuto più correttamente il compendio di via Resegone, 3 in zona semi-centrale anziché periferica come invece ritenuto dalla scrivente nella perizia 30 aprile 2009.

* * * * *

I terreni residenziali in centro a Legnano sono attestati tra gli euro 180 e 200 al mc. mentre quelli in periferia sono attestati tra gli euro 170 e 180 al mc. secondo O.S.M.I.

I terreni residenziali in periferia a Cerro Maggiore sono attestati tra gli euro 160 e 170 al mc secondo O.S.M.I.

* * * * *

1) Terreno in Cerro Maggiore, Via Virgilio- Foglio 3 - Mapp. 51:

Il prezzo medio O.S.M.I. per terreni residenziali situati nella periferia del Comune di Cerro Maggiore è compreso tra euro 160 e 170 al mc pari a circa mediamente euro/mc 165.

L'indice di edificabilità territoriale assegnato dallo strumento urbanistico è pari a mq.0,20/mq. previa stipula di convenzione urbanistica ed approvazione di piano attuativo che coinvolga anche la vicina proprietà.

Pertanto si otterrebbe il seguente valore:

$$\begin{aligned} & \text{Mq } 3.500 \text{ (superficie catastale)} \times 0,20 \times 3 \text{ mc/mq.} = 2.100,00 \text{ mc. edificabili} \times \text{euro } 165/\text{mc.} \\ & = \text{euro } 346.500,00 = \end{aligned}$$

Considerati infine i vincoli urbanistici si ritiene ragionevole operare un decremento del 20% che ne porterebbe il valore ad € 277.200,00 = a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, arrotondabile ad euro 280.000,00 = come valore base d'asta per l'intera quota di proprietà.

Terreno in via Virgilio - Cerro Maggiore

Valore dell'intero compendio a base d'asta = Euro 280.000,00 =

* * * * *

2) Complesso industriale in Legnano, composto da capannoni, uffici ed area pertinenziale in Via Resegone, 3/ Via Carlo Porta / Corso Sempione.

Per tutte le considerazioni sopra esposte, **si conferma come valore medio di riferimento ai fini della presente stima un valore di 600 euro al mq**, che verrà di volta in volta aumentato o diminuito percentualmente in funzione delle caratteristiche **dell' immobile a destinazione Industriale** preso in considerazione (geometria, accessibilità, condizioni del pavimento, del tetto, dei serramenti, delle strutture, etc) ed un **valore medio di riferimento ai fini della presente stima un valore di 1.400 euro al mq** che verrà di volta in volta aumentato o diminuito percentualmente in funzione delle caratteristiche dell' immobile **a destinazione uffici** preso in considerazione (geometria, accessibilità, condizioni del pavimento, del tetto, dei serramenti, delle strutture, **classe energetica**, etc).

Sono stati utilizzati i coefficienti di ragguglio criteri di seguito esposti.

A) UFFICI PRINCIPALI, DIREZIONALE E SEGRETERIA

Lo stato di conservazione e le caratteristiche di questa parte del complesso industriale nonché il contenuto dell' A.C.E. – Attestato di Certificazione Energetica (ved. **allegato d)** a pag. 54 e segg.) portano a valutare questa zona a circa l'80% del valore medio sopra riportato per gli uffici: 1.120 €/mq.

B) UFFICI RICAVATI ALL'INTERNO DELL'OFFICINA

Per tali fabbricati si ritiene congruo applicare un ulteriore decremento del 30%, in relazione al loro grado di finitura e alla vicinanza con il settore produttivo e, quindi, all'esposizione al rumore dei macchinari. Pertanto, il valore attribuito agli uffici interni all'officina è di 784 €/mq.

A) SPOGLIATOI E SERVIZI IGIENICI OFFICINA

Si conferma il valore di 715 €/mq.

C) OFFICINE MECCANICHE CON PARTE ALTA DI 6,50 ml SOTTOTRAVE

In considerazione della versatilità di tali spazi, si valuta questa zona al 100% del valore medio sopra riportato per i capannoni: 600 €/mq.

D) OFFICINE MECCANICHE CON PARTE ALTA DI 3,50 m SOTTOTRAVE

In questo caso, il valore medio ipotizzato per i capannoni subisce un decremento del 30%, in quanto l'utilizzo di questa parte di capannone è limitato a lavorazioni industriali leggere, residuali nel complesso del settore meccanico, che non necessitano di altezze elevate nel processo produttivo. Pertanto, il valore attribuito a questa parte del capannone industriale è di 420 €/mq.

E) POSSIBILITÀ DI AMPLIAMENTO

Come più sopra riportato nel paragrafo di risposta al "quesito n. 2), per il complesso industriale di via Resegone, 3, in base al nuovo strumento urbanistico sull'area su cui insistono detti immobili sono ammessi, alternativamente, o il mantenimento della destinazione in atto (nel caso di specie industriale) senza incrementi di S.I.P. oppure la conversione a residenza e/o attività compatibili (settore terziario, pubblici servizi, produzione di beni e servizi purché non inquinanti) con un indice fondiario compreso tra 0,40 o 0,50 mq/mq. e pertanto non viene conteggiata un'ulteriore quota per ampliamenti.

Le tettoie presenti sul lotto, per circa mq. 112,00 si ritengono comprese nel valore degli edifici.

Da tutte le considerazioni sopra svolte, si ottengono i seguenti valori:

A) UFFICI PRINCIPALI, DIREZIONALE E SEGRETERIA

Mq 192,03 x 1.120 €/mq = € 215.073,60. = =

B) UFFICI RICAVATI ALL'INTERNO DELL'OFFICINA

Mq 94,79 x 784 €/mq = € 74.315,36.=

C) SPOGLIATOI E SERVIZI IGIENICI OFFICINA

Mq 71,66 x 715 €/mq = € 51.236,90 =

D) OFFICINE MECCANICHE CON PARTE ALTA DI 6,50 m SOTTOTRAVE

Mq 645,00 x 600 €/mq = € 387.000,00 =

E) OFFICINE MECCANICHE CON PARTE ALTA DI 3,50 m SOTTOTRAVE

Mq 1.261,00 x 420 €/mq = € 529.620,00 =

TOTALE A) + B) + C) + D) + E) = euro 1.257.245,80. =

In relazione ai vincoli imposti dal summenzionato nuovo strumento urbanistico si ribadisce che in caso di demolizione e nuova ricostruzione è **ammessa la sola destinazione residenziale e/o attività compatibili** con indice fondiario dimezzato ancorché la destinazione residenziale sia più pregevole dal punto di vista dei valori immobiliari.

Si possono fare le conseguenti valutazioni.

Posto che secondo la propria esperienza l'incidenza del costo terreno è compresa tra il 18% ed il 23% rispetto al valore di mercato di un complesso residenziale di nuova edificazione si otterrebbe il seguente valore approssimativo dell'area, in considerazione che andrebbe previamente affrontato anche il costo per la totale demolizione dell'esistente.

In considerazione della superficie fondiaria (si utilizza la superficie catastale) pari a mq. 3.020,00 ed all'indice pari 0,50 mq/mq. risultano edificabili circa mq. 1.510,00 di S.L.P. residenziale e/o compatibile.

Applicando a tale superficie un valore medio O.M.I. per le abitazioni civili in ottimo stato pari ad euro 2.050/mq. si ottiene un valore commerciale complessivo pari ad euro 3.095.500,00.= e pertanto, assumendo prudenzialmente una percentuale del 20% si ritiene che un operatore privato potrebbe acquistare il compendio in esame, nello stato di fatto in cui si trova, libero da contratti d'affitto, a circa **620 mila euro complessivi** al fine di riconvertirlo a residenza.

Secondo un ulteriore criterio, considerando l'edificazione ammissibile pari a circa mc. 4.530 per euro 182,50/mc. – prezzo medio O.S.M.I. per terreni residenziali – se ne ricava un **valore complessivo di euro 826.725,00.= a cui dedurre i costi della demolizione.**

* * * * *

Per tutte le considerazioni sopra esposte si ritiene di poter considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a base d'asta, quello derivato da un ulteriore decremento del 25% del valore pari ad euro 1.257.245,80. = più sopra individuato – per i nuovi vincoli imposti dal P.G.T. - pari a circa euro 942.934,35.= arrotondabili ad euro 950.000,00.= complessivi per l'intera quota di proprietà.

Complesso industriale in via Resegone, 3 - Legnano

Valore dell'intero compendio a base d'asta = Euro 950.000,00.=

Se l'immobile si considerasse occupato tale valore subirebbe un decremento del 30% che ne porterebbe il valore ad Euro 665.000,00.=.

* * * * *

3) Appartamento e cantina in PIAZZA MOCCHETTI, 8 sito in Legnano.

Per tutte le considerazioni sopra esposte, si considera il seguente come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

Appartamento e cantina in piazza Mocchetti, 8

mq. 174,05 x Euro 1.750,00/mq. = Euro 304.587,50.=

Se l'immobile si considerasse occupato tale valore subirebbe un decremento del 30% che ne porterebbe il valore ad Euro 213.211,25.=

* * * * *

Osservazioni e precisazioni finali per la vendita

Si provvede, contestualmente al deposito della presente relazione in originale, alla restituzione della documentazione ipocatastale ritirata in occasione del giuramento.

La sottoscritta dichiara di aver depositato in Cancelleria, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice mentre provvede ad inviare a tutti i legali delle parti in causa copia telematica tramite le caselle di posta elettronica dagli stessi indicate alla scrivente.

Si provvede contestualmente al deposito della presente relazione al deposito in originale del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 26 giugno 2012 – Titolo 6 – Classe 2 – Prot. n. 11438, dal Dirigente dell'Area Tecnica del Comune di Cerro Maggiore, Arch. Rossella De Zotti – per il terreno di Cerro Maggiore nonché di n. 2 copie in originale degli Attestati di Certificazione Energetica – A.C.E. – dell'appartamento di via Mocchetti, 8 a Legnano e del complesso di via Resegone, 3 a Legnano.

La presente relazione si compone di n. 19 pagine oltre ad allegati di vario formato per n. 146 frontespizi, per complessive n. 165 facciate.

Quanto sopra ho l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Con osservanza.

Milano, 11 luglio 2012

L'Esperto nominato

C.T.U. Arch. Vincenza Nardone

(segue elenco allegati)

Arch. Vincenza Nardone
Via della Spiga, 32 - 20121 Milano
Albo Architetti Prov. Mi: n. 6814
Albo C.T. del Giudice Trib. Mi: n. 8763
Tel. e Fax: (02) 76.00.63.18
portatile: (333) 26.39.221
e-mail: vincenza.nardone@cofl.com

R.G.E. 678/07

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III ESECUZIONI IMMOBILIARI

* * * * *

Causa Promossa da: CASTELLO FINANCE s.r.l.

Contro:

G.E.: Dott.ssa CATERINA CANU

* * * * *

RELAZIONE TECNICA DEL C.T.U.

* * * * *

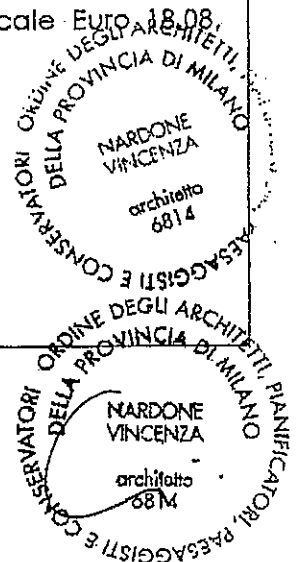
BENI PIGNORATI:

Comune di CERRO MAGGIORE (MI):

1) Terreno in Via VIRGILIO:

Piena proprietà della quota di ½ (un mezzo) di un terreno situato nel Comune di Cerro Maggiore - contraddistinto al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 3 - Mapp. 51, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie m2 3.500, Reddito Dominicale Euro 18,08; Reddito Agrario Euro 18,08;

* * * * *



Comune di LEGNANO (MI):

2) Complesso industriale composto da capannoni, uffici ed area pertinenziale in Via Resegone, 3/ Via Carlo Porta / Corso Sempione:

- **Piena proprietà per la quota di ½ (un mezzo) di un complesso industriale composto da capannoni, uffici ed area pertinenziale** situato nel Comune di Legnano in Via Resegone, 3 - contraddistinto al Catasto Urbano di detto Comune al Foglio 14 - Mapp. 385, Categoria D/7, Rendita Euro 15.941,00, Via Resegone, 3 piano T-S1;

* * * * *

3) Appartamento e cantina in PIAZZA MOCCHETTI, 8

- **Piena proprietà della quota di 99/100 (novantanove centesimi) di un appartamento al piano 8° e vano di cantina pertinenziale al piano 1° sotterraneo** situati nel Comune di legnano in Piazza Mocchetti, 8 - contraddistinti al Catasto Urbano di detto Comune al Foglio 32 - Mapp. 662 - Sub. 24, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 7,5 vani, Rendita Euro 1.181,40, PIAZZA MOCCHETTI n. 8 piano: S-I scala:I, Partita 4704;

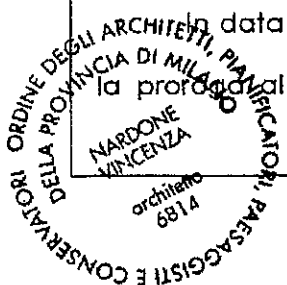
* * * * *

Con ordinanza del 4 novembre 2008 il G.E. dott.ssa CATERINA CANU ha nominato la sottoscritta Arch. Vincenza Nardone, con studio in Via della Spiga n. 32 a Milano, esperto nella procedura esecutiva in epigrafe, promossa da CASTELLO FINANCE s.r.l. contro la Sig.ra

In data 26 novembre 2008, innanzi all' Ill.ma G.E. dott.ssa CATERINA CANU, la sottoscritta ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito.

Nel rinviare la causa per il prosieguo al giorno 23 febbraio 2009, il G.E. dott.ssa CATERINA CANU concesse alla sottoscritta il termine del giorno 10 gennaio 2009 (45 giorni prima della data fissata per l'udienza) per il deposito della relazione.

In data 23 febbraio 2009 il G.E. dott.ssa CATERINA CANU concesse alla sottoscritta la proroga al 30 aprile 2009 (45 giorni prima della data fissata per l'udienza) per il



deposito della relazione fissando udienza in data 25 maggio 2009 alle ore 10,20, con il seguente quesito:

""**PROVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene al/i debitore/i;

PROVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante dagli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e al comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e al comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

- 1) Ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile;
- 2) A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguarda la proprietà dell' intero bene, quota di esso (indicando i nominativi del comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell' atto di provenienza segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
- 3) A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;
- 4) A riferire sullo stato di possesso dell' /gli immobile/i con indicazione -se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;



5) A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all' edificabilità o diritti di prelazione;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

6) A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.

7) A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.

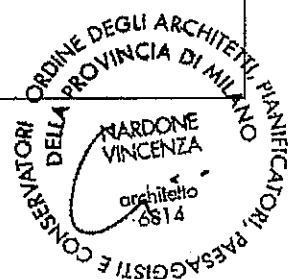
Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

8) Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.

Nei casi di fratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

ALLEGHI inoltre alla relazione

ilelenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;



- b) la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;
- c) fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;
- d) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali);
- e) depositi oltre all'originale dell' elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96).

PROVEDA, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'udienza, a depositare la relazione scritta in Cancelleria, unendo all'originale una copia semplice e una copia su supporto informatico e ad inviarne copia ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti, e al/i debitore/i, anche se non costituito, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

ALLEGHI all'originale della perizia l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

AVVERTA il creditore precedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile.

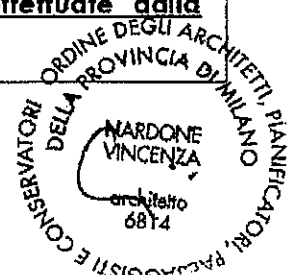
FORMULI tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso"".

Tutto ciò premesso e richiamato integralmente il contenuto dell'istanza depositata all'attenzione dell' Ill.ma S. V. in data 19 gennaio 2009, in ossequio all' incarico ricevuto, si rassegna la seguente relazione.

* * * * *

CONTROLLO DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE IN ATTI

In risposta al quesito: "PROVEDA l'esperto ad esaminare i documenti depositati nel presente procedimento ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene al/i debitore/i" si segnala che la documentazione ipocatastale allegata al fascicolo, costituita solamente dal certificato notarile ventennale redatto ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. in data 14 settembre 2007 dal Dott. Angelo Andrea Auletta Notaio in Delebio, si ritiene completa, con le precisazioni effettuate dalla



sottoscritta nel paragrafo "OSSERVAZIONI", contenuto nella risposta al quesito n.1, più innanzi riportata.

Dalle ulteriori ispezioni presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2a e visure catastali effettuate dal sottoscritto esperto a copertura del periodo successivo e facenti stato fino a tutto il 25 aprile 2009, non sono state reperite ulteriori formalità e non sono emersi ulteriori elementi di rilievo.

Si segnala infine che la sottoscritta ha provveduto ad allegare in originale alla presente il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al terreno in cerro Maggiore, di cui al mapp. 51 del fg. 3, rilasciato in data 16 aprile 2009 dal Comune di Cerro Maggiore.

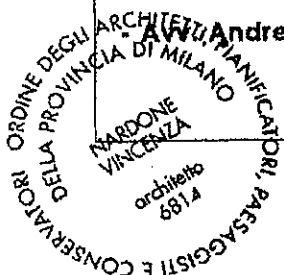
* * * * *

AVVIO OPERAZIONI PERITALI

In relazione al quesito: "PROVVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante dagli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile." si allega (allegato "d") copia dell'avviso dell'avvio delle operazioni peritali e relativi avvisi di ricevimento delle raccomandata inviate ai Sigg.ri:

- Sig.ra (in qualità di comproprietaria debitrice);
- Sig.ra (in qualità di comproprietaria);
- Sig. (in qualità di comproprietario);
- Sig. (in qualità di comproprietario);
- Ditta (azienda interessata in quanto esercita la propria attività nel complesso di Via Resegone, 3);

Avv. Andrea Auletta, in qualità di procuratore legale del creditore procedente.



**IDENTIFICAZIONE DEI BENI, ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO, ESTREMI
DELL'ATTO DI PROVENIENZA
ed
OSSERVAZIONI.**

In relazione al quesito n. 1): "Provveda ad identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (Indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); Indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza segnalando eventuali acquisti *mortis causa non trascritti*;" si espone di seguito quanto richiesto.

* * * * *

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI:

Comune di CERRO MAGGIORE (MI):

1) Terreno in Via VIRGILIO:

- Plena proprietà della quota di ½ (un mezzo) di un terreno situato nel Comune di Cerro Maggiore - contraddistinto al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 3 - Mapp. 51, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie m2 3.500, Reddito Dominicale Euro 18,08, Reddito Agrario Euro 18,08;
- Coerenze del terreno da nord in senso orario: mapp. 347, mapp. 1038, mapp. 345, mapp. 1034, mapp. 53, mapp. 52, mapp. 49, mapp. 577.

* * * * *

Comune di LEGNANO (MI):

2) Complesso industriale composto da capannoni, uffici ed area pertinenziale in Via Resegone, 3/ Via Carlo Porta / Corso Sempione:

- 7 -
-121-



- Piena proprietà per la quota di 1/2 (un mezzo) di un complesso Industriale composto da capannoni, uffici ed area pertinenziale situato nel Comune di Legnano In Via Resegone, 3/ Via Carlo Porta/ Corso Sempione - contraddistinto al Catasto Urbano di detto Comune al Foglio 14 - Mapp. 385, Categoria D/7, Rendita Euro 15.941,00, Via Resegone, 3 piano T-S1;
- Coerenze del complesso da nord in senso orario: mapp. 471, mapp. 382, mapp. 383, Via Carlo Porta, Via Resegone, Corso Sempione.

* * * * *

Comune di LEGNANO (MI):

3) Appartamento e cantina in PIAZZA MOCCHETTI, 8

- Piena proprietà della quota di 99/100 (novantanove centesimi) di un appartamento al piano 8° e vano di cantina pertinenziale al piano 1° sotterraneo situati nel Comune di legnano in Piazza Mocchetti, 8 - contraddistinti al Catasto Urbano di detto Comune al Foglio 32 - Mapp. 662 - Sub. 24, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 7,5 vani, Rendita Euro 1.181,40, PIAZZA MOCCHETTI n. 8 piano: S-I scala:I, Partita 4704;
- Coerenze dell' appartamento da nord in senso orario: a nord-est: appartamento di proprietà di terzi, indi sullo stesso allineamento il vano scala ed ascensori; a sud-est: mapp. 663; a sud-ovest: appartamento di proprietà di terzi; a nord-ovest: mapp. 661 indi per salto rientrante appartamento di proprietà di terzi;
- Coerenze della cantina da nord in senso orario: a nord-est: cantina di proprietà di terzi; a sud-est: cantina di proprietà di terzi; a sud-ovest: corridoio comune; a nord-ovest: ripostiglio di proprietà di terzi e corridoio comune;

IL PIGNORAMENTO OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE COLPISCE COLPISCE LE RISPETTIVE QUOTE DI PROPRIETA' DEI BENI COME SOPRA ELENCATO

* * * * *

2) ESTREMI DELL' ATTO DI PIGNORAMENTO :

Il pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva è stato trascritto in data



12 giugno 2007 al nn. 90253/47250 a favore della società CASTELLO FINANCE S.R.L. con sede in Roma contro la Sig.ra _____ nata il 15 aprile 1921, in virtù di atto di pignoramento eseguito dall' Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Milano del 29 marzo 2007, repertorio n. 5517/2007.

Come più sopra descritto, tale pignoramento colpisce le rispettive quote di proprietà dei seguenti beni:

COMUNE DI CERRO MAGGIORE:

- 1) **Piena proprietà della quota di ½ (un mezzo) di un terreno** - contraddistinto al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 3 - Mapp. 51;

COMUNE DI LEGNANO:

- 2) **Piena proprietà della quota di ½ (un mezzo) di un fabbricato industriale con terreno periferenziale** situato in Via Resegone, 3 - contraddistinto al Catasto Urbano di detto Comune al Foglio 14 - Mapp. 385;
- 3) **Piena proprietà della quota di 99/100 (novantanove centesimi) di un appartamento** situato in Piazza Mocchetti, 8 - contraddistinto al Catasto Urbano di detto Comune al Foglio 32 - Mapp. 662 - Sub. 24.

3) ESTREMI DEGLI ATTI DI PROVENIENZA:

I beni pignorati sono pervenuti agli attuali proprietari in forza dei seguenti titoli:

- 1) **Provenienza del terreno in Comune di Cerro Maggiore, in Via VIRGILIO, fg. 3, mapp. 51:**

Il Terreno in esame, è pervenuto agli attuali proprietari (

) in forza di atto a rogito Notale Andrea Fugazzola di Legnano del 13 aprile 1962, rep. n. 35642, racc. 12095, trascritto a Milano 3 in data 14 gennaio 1963 al nn. 2924/2463, come da copia conforme, integrale con allegati, rilasciata alla sottoscritta dall'Archivio Notarile del Distretto di Milano in data 6 aprile 2009 che si allega in originale alla presente relazione (**ved. All. r)1 - pag. 122**).



2) Provenienza del complesso industriale composto da capannoni, uffici ed area pertinenziale in Via Resegone, 3/ Via Carlo Porta / Corso Sempione - Legnano:

Il complesso industriale in esame è pervenuto per la quota di 1/2 a _____ per successione testamentaria in morte di Colombo Giovanni Battista nato a Legnano il 7 agosto 1902 apertasi in data 1 gennaio 1965, (denuncia n. 33 vol.88, registrata Legnano il 30 aprile 1965 e trascritta a Milano il 21 agosto 1965 al nn. 48320/35487), regolata da testamento olografo pubblicato con verbale del notaio Andrea Fugazzola di Legnano del 19 febbraio 1965, rep. n. 48862 , racc. n. 16495, ivi registrato e trascritto a Milano il 8 aprile 1965 al nn. 19002/1444, come da seguenti copie conformi, integrali, rilasciate alla sottoscritta e che si allegano in originale alla presente relazione, dei seguenti atti:

All. r3)b - pag. 159: verbale per pubblicazione testamento olografo a rogito del Notaio Andrea Fugazzola di Legnano del 19 febbraio 1965, rep. n. 48862/16495, rilasciata dall'Archivio Notarile del Distretto di Milano in data 6 aprile 2009;

All. r3c)- pag. 170: certificato di denuncia di successione presentata in data 30 aprile 1965 dalla _____ all' Ufficio del Registro di Legnano - N. 33 vol. 88, rilasciato dalla Conservatoria dei RR. II. di Milano in data 28 aprile 2009;

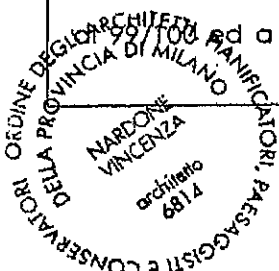
In merito alla provenienza delle rimanenti quote di proprietà di 1/4 ciascuna dei signori _____ si rimanda al successivo paragrafo "OSSERVAZIONI".

* * * * *

3) Provenienza dell' immobile, appartamento e cantina, in PIAZZA MOCCHETTI, 8 - Legnano, distinto con il fg. 32 - mapp. 662 - sub. 24:

- assegnazione per atto del Notaio Leonardo Soresi di Milano del 23 dicembre 1985, rep. n. 24502/2922, ivi registrato e trascritto a Milano il 17 gennaio 1986 ai nn. 8172/6661, con la quale la società _____

con sede in Legnano, ha assegnato ad _____ la piena proprietà della quota _____ la piena proprietà della quota di 1/100, come da _____



dell'atto che si allega alla presente (ved. all. r)2 - pag. 147).

* * * * *

OSSERVAZIONI

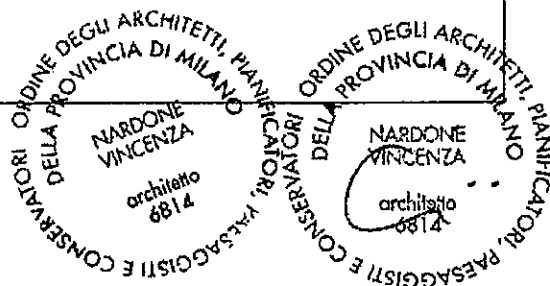
In relazione a quanto contenuto nel summenzionato certificato notarile allegato al fascicolo e richiamato integralmente il contenuto dell'istanza della sottoscritta depositata all'attenzione dell' Ill.ma S. V. in data 19 gennaio 2009 ed in relazione agli ulteriori accertamenti eseguiti dalla sottoscritta presso i competenti uffici, così come disposto dall' Ill.ma S.V. nell'udienza in data 23 febbraio 2009 in si precisa quanto segue.

1) laddove il Notaio riferisce che " a favore di _____ e _____ non sono stati reperiti titoli trascritti per la piena proprietà della quota di ½ (un mezzo) dell'immobile in oggetto" (cioè quello di Via Resegone, 3 a Legnano) si espone quanto segue:

- L'immobile in oggetto, al tempo "terreno in Legnano, mappali 3864/c, 3864/b, 3865/a", è stato acquistato dai signori _____ (padre di _____) e _____ (marito della _____) con atto del Notaio Guido Clerici di Milano in data 14 aprile 1939, rep. n. 1203, racc. 671, registrato a Legnano il 2 maggio 1939 n. 984 vol.12 e trascritto a Milano il 10 maggio 1939 al nn. 6168/4589 (ved All. r3)a - pag. 154: copia conforme dell'atto rilasciata alla sottoscritta dall' Archivio Notarile Distrettuale di Milano in data 22 aprile 2009);

- Per successione legittima in morte di _____ apertasi in Legnano il 31 gennaio 1941 (denuncia registrata a Legnano in data 8 maggio 1941, al N. 69, vol. 20), trascritta a Milano il 13 marzo 1942 al nn. 4553/3888, i beni, al tempo "officina meccanica con magazzino, uffici e cabina elettrica" passano a:

_____ per la quota di ½, _____ per la quota di ¼, _____ per la quota di ¼, _____ per l'usufrutto uxorio gravante sulle quote di _____ (ved. All. r3)d - pag. 172: copia conforme di tale certificato rilasciata in data 28 aprile 2009 dalla Conservatoria dei RR. II. di Milano);



- In seguito al decesso della Signora _____ nata a Legnano il 22 marzo 1899, avvenuto in data 21 aprile 1992, viene a cancellarsi l'usufrutto uxorio gravante sulle quote di _____ (ved. All. r3)e - pag. 175: certificato di morte della Signora _____ rilasciato dal Comune di Legnano in data 28/4/2009).

2) Laddove il Notaio riferisce che " non è stato reperito altro titolo a favore di _____ relativamente alla originaria particella 9917, si espone quanto segue:

- Al **14 aprile 1939** (data del primo acquisto del compendio immobiliare da parte dell'asse ereditario in oggetto) il compendio immobiliare aveva una superficie pari a mq. catastali di circa 3.240,00 e **mq. reali 3.000,00** (i mq. 240,00 in aggiunta costituiscono a suo tempo la quota dell'area "ceduta informalmente" -in quanto non sono stati i relativi atti di cessione - al Comune di Legnano per la formazione della semi-sede stradale della confinante Via Carlo Porta) (ved. All. q. - pag. 121, estratto mappa anteriore al 14 aprile 1939, su cui la sottoscritta ha potuto riportare di suo pugno, ricostruendola, la situazione più probabile riferita a quanto sopra);

- Al **1 maggio 1964**, (ved. All. p. - pag. 119 - estratto autentico della mappa cessata rilasciato in data 23 aprile 2009) il compendio immobiliare, **con una superficie sempre pari a mq. 3.000,00**, prese gli identificativi catastali cui ai mapp. 3865 e 9917 (Catasto Terreni);

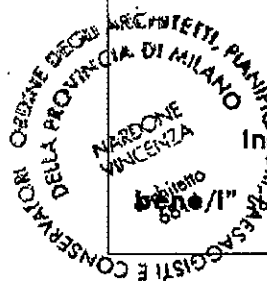
- **Durante il passaggio dei suddetti beni al Catasto Fabbricati**, gli stessi hanno assunto i seguenti identificativi: NCEU PART. 1816, Fg. 8, Mapp. 3865, Via Resegone 3, PT, Cat. D/1 RM (ved. all. r3)c - pag. 170);

- **In data 1.1.1970**, nella fase di collegamento tra la mappa cessata e la nuova, il compendio in esame, con una superficie sempre pari a circa 3.000,00 mq. (3020,00) ha preso gli attuali identificativi catastali: fg. 14 - mapp. 385.

* * * * *

DESCRIZIONE DEI BENI

In risposta al "quesito n. 2): Provveda a fornire una sommaria descrizione del/i _____ riporta di seguito quanto richiesto.



1) Terreno in Cerro Maggiore, Via Virgilio, al Foglio 3 - Mapp. 51.

* * * * *

Trattasi di lotto della superficie di circa mq. 3.500,00 apparso non utilizzato al momento del sopralluogo, sistemato a verde primario.

Il P.R.G. vigente del Comune di Cerro Maggiore (ved. certificato di destinazione urbanistica - **All. v) - pag. 182**) e planimetrie di cui all' **all. I - pag. 87**) classifica tale immobile in parte a sede stradale ed in parte in zona di espansione residenziale C (art. 29 delle N.T.A) ricompreso nel comparto di perequazione denominato CP 4 - di cui è parte insieme con il confinante mapp. 49.

Pertanto l'edificazione potrà avvenire solamente previo convenzionamento ed approvazione di idoneo strumento urbanistico attuativo, in conformità alle disposizioni riportate e/o richiamate nel summenzionato certificato di destinazione urbanistica, ad iniziativa di una quota rappresentante il valore di almeno la maggioranza assoluta dei proprietari relativi all'intero comparto urbanistico ai sensi della L.R. Lombardia n. 12 dell' 11.3.2005, art. 12.

Superficie commerciale

VIA VIRGILIO, AL FOGLIO 3 - MAPP. 51

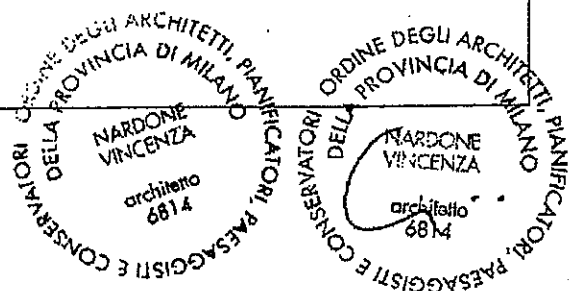
La superficie commerciale risulta essere pari a circa mq 3.500.

* * * * *

2) Complesso industriale in Legnano, composto da capannoni, uffici ed area pertinenziale in Via Resegone, 3/ Via Carlo Porta / Corso Sempione.

Trattasi di complesso industriale edificato in fasi successive a partire dagli anni '40 del secolo scorso, circondato dal Corso Sempione, Via Carlo Porta e Via Resegone, completamente recintato in muratura, con accesso da Via Resegone.

Si sviluppa prevalentemente al Piano Terreno con un piccolo vano al piano cantinato (alto ml. 2,40 circa) ed un ulteriore vano, all'epoca destinato a rifugio anti-aereo, con altezze ml. 325/2,50.



E' costituito da una palazzina destinata ad uffici e servizi e dal corpi dei capannoni destinati ad officine e relative attrezzature.

La palazzina destinata ad uffici (da cui si accede alla cantina ed al summenzionato rifugio) è stata realizzata contemporaneamente all'originario capannone industriale con sistema costruttivo e finiture di tipo tradizionale, con altezza dei locali pari a circa ml. 4,00 e copertura del tipo a shed.

In adiacenza si trovano il magazzino principale e la parte originaria del capannone (con altezza al plafone di circa ml.4,00 e luce netta sotto - trave di circa ml.4,50;

La facciata è rivestita prevalentemente in lastre di in marmo Travertino con il quale sono rivestiti anche i contorni delle finestre, con inserimenti di piastrelle ceramiche in colore azzurro. I serramenti esterni sono in legno verniciato a mano e sono dotati di avvolgibili in P.V.C.

I timpani degli shed sono finiti ad intonaco plastico graffiato.

Anche i serramenti interni sono in legno verniciato, spesso con inserite specchiature in vetro stampato.

I pavimenti sono prevalentemente in piastrelle ceramiche di varia pezzatura, in marmette di graniglia o in posa ad *opus incertum* di scaglie di marmo di vario tipo levigato e lucidato.

L'ingresso è pavimentato con lastre di serizzo lucidato con inserito lo zerbino in cocco.

I termosifoni sono in ghisa.

Gli ingressi sulla Via Resegone sono in profilati di alluminio ed in acciaio inossidabile spazzolato.

La pavimentazione del cortile è in parte in cubetti di porfido posati a coda di pavone ed in parte in ghiaietto.

Nel cortile sono inoltre state inferrate n. 3 cisterne destinate al contenimento del capiente e per il raffrescamento delle acque.



I capannoni sono stati realizzati in gran parte con strutture verticali e di copertura in calcestruzzo armato prefabbricato assemblato in opera.

Le coperture, a shed, sono rivestite in parte in tegole marsigliesi ed in parte sono state sostituite le precedenti lastre in eternit con materiali tipo "onduline".

I pavimenti della zona del capannone sono in battuto di cemento ed in piastrellino di cemento posate a spina di pesce.

I pavimenti del capannone sono comunque in più parti rovinati ed impregnati di olii di lavorazione.

Le pareti ed i soffitti presentano in varie parti distacchi parziali dell'intonaco.

La zona del capannone originaria è alta ml. 3,50 circa sotto-trave con un'altezza lorda di circa ml. 4,00.

La parte in ampliamento ha un'altezza pari a circa ml. 5,50 /5,80 sottorave ed un'altezza lorda pari a circa ml. 6,20/6,50.

Nel complesso lo stato generale del complesso in esame è in discrete condizioni di manutenzione.

* * * * *

Calcolo superficie commerciale

VIA RESEGONE, 3

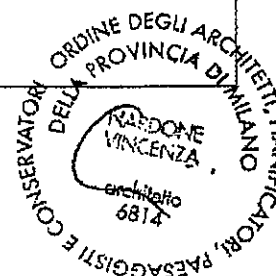
La superficie commerciale risulta la seguente:

superficie lorda funzioni compatibili:	= mq. 337,31
superficie lorda destinazione produttiva:	= mq. 1.906,00
superficie lorda cortili e tettoie:	= mq. 758,61

totale	= mq. 3.001,92

* * * * *

3) DESCRIZIONE appartamento e cantina in PIAZZA MOCCHETTI, 8 - LEGNANO.



Trattasi di un consistente complesso edilizio realizzato nei primi anni '60 del secolo scorso, dominato dalla presenza del corpo principale, un grattacielo di 19/20 piani fuori terra, unico esempio di questo tipo realizzato nel comune di Legnano.

Il piano terreno è destinato ad un'ampia portineria ed a spazi commerciali.

Al piano interrato ci sono le cantine, le autorimessa e vani tecnici vari.

Gli spazi comuni sono in condizioni molto buone rivestiti con materiali di alto livello: boiserie in legno, pavimenti in granito ed ottone, vetrate importanti, etc.

C'è un servizio di portineria attivo tutti i giorni dal lunedì al venerdì ed il sabato solo la mattina.

Sono presenti n. 2 ascensori principali ed uno di servizio.

Il riscaldamento (a pannelli sotto il pavimento) e la produzione di acqua calda sono del tipo centralizzato con teleriscaldamento.

L'appartamento in esame è sito al piano 8° della scala "A" in posizione praticamente baricentrica.

E' composto da un ampio ingresso, dalla zona notte costituita da un disimpegno, n. 2 camere ed il bagno padronale, dalla zona giorno in cui si trova un ampio salone, con disimpegno di servizio dal quale si accede alla cucina, alla stileria ed al bagno di servizio.

La zona di servizio accede ad un piccolo terrazzino posto sul retro.

L'altezza dei locali è di circa m. 3,00.

I pavimenti della zona notte sono in parquet di vario tipo ed i locali sono prevalentemente rivestiti con carta da parati.

L'ingresso è pavimentato in lastre di marmo.

Il bagno è rivestito pavimentato e rivestito in marmette chiare.

I rubinetti dei sanitari sono dotati di miscelatori a doppio comando.

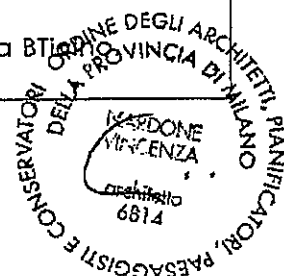
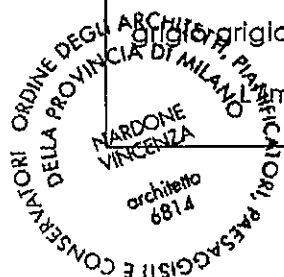
Il portoncino d'ingresso è blindato.

Le porte interne sono in legno con sopra luce in ferro.

I serramenti esterni sono in parte in legno, Douglas, verniciato tinta naturale o

in ferro grigio o in ferro chiaro e sono dotati di vetri normali.

L'impianto elettrico è composto da elementi della serie Magic della BTI.



Nel complesso le condizioni di manutenzione sono buone.

* * * * *

Calcolo superficie commerciale

PIAZZA MOCCHETTI, 8

La superficie commerciale risulta la seguente:

superficie lorda appartamento:	mq. 162,26 al 100%	= mq. 162,26
superficie lorda balcone:	mq. 4,04 al 50%	= mq. 2,02
superficie lorda cantina(*)	mq. 5,98 al 25%	= mq. 1,49

totale = mq. 165,77

cul va aggiunta una quota degli spazi comuni pari al 5% che porta a considerare la superficie commerciale dell'immobile in questione pari a mq. 174,05 =

* * * * *

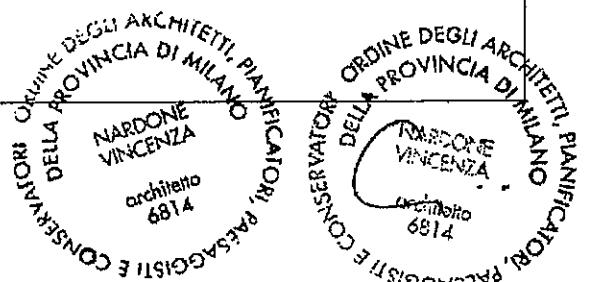
STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

In risposta al quesito n. 4: "Provveda a riferire sullo stato di possesso dell'/gli Immobile/i con indicazione -se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, effettuate le opportune ricerche presso la competente Agenzia delle Entrate, e dalle risultanze della visita peritale, le unità in oggetto sono risultate rispettivamente:

COMUNE DI CERRO MAGGIORE:

- 1) Piena proprietà della quota di 1/2 (un mezzo) di un terreno - contraddistinto al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 3 - Mapp. 51: è da considerarsi libero;

* * * * *



COMUNE DI LEGNANO:

2) **Plena proprietà della quota di ½ (un mezzo) di un fabbricato industriale con terreno pertinenziale** situato in Via Resegone, 3 - contraddistinto al Catasto Urbano di detto Comune al Foglio 14 - Mapp. 385: l'immobile è stato ed è tuttora occupato sin dall'origine della stessa azienda che ne occupa tutti gli spazi.

A tal proposito è stato reperito presso l'Agenzia delle Entrate di Legnano un contratto di locazione per uso commerciale registrato al N. 890 Serie 3 in data 17 febbraio 1998 della durata di anni 10 e cioè fino al giorno 31 gennaio 2008. Non sono stati reperiti ulteriori elementi comprovanti l'eventuale rinnovo dello stesso (da rinnovarsi tacitamente tra le parti). Nell'allegato verbale delle operazioni peritali il legale rappresentante dell'azienda in essere ha comunque dichiarato che era stato recentemente concordato con la signora _____ un contratto di comodato gratuito, probabilmente scaduto, ma che non è stato a tutt'oggi prodotto alla sottoscritta.

Si ritiene quindi con molta probabilità che la **quota di ½ (un mezzo) del suddetto bene sia formalmente libera da affitti ma sostanzialmente occupata dai macchinari e dagli addetti alla produzione dell'attività industriale in essere.**

* * * * *

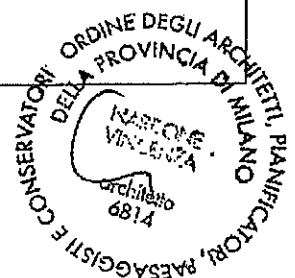
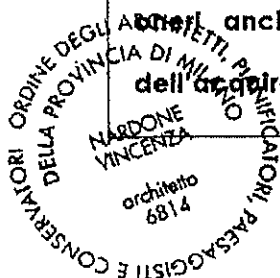
3) **Plena proprietà della quota di 99/100 (novantanove centesimi) di un appartamento** situato in Piazza Mocchetti, 8 - contraddistinto al Catasto Urbano di detto Comune al Foglio 32 - Mapp. 662 - Sub. 24, è da considerarsi libero in quanto normalmente abitato dalla Signora _____ non presente al sopralluogo in quanto ricoverata (ved. verbale operazioni peritali allegato).

* * * * *

FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE

In risposta al **quesito n. 5:** "Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o

oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:



- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all' edificabilità o diritti di prelazione;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;

Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso,abitazione), non si segnalano elementi di rilievo oltre quelli già riportati negli allegati atti di provenienza dei beni e nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al terreno di Cerro Maggiore.

Per ciò che concerne lo stato dei pagamenti delle spese condominiali alla data odierna, si fa rilevare che, per l'appartamento di Legnano, lo stato dei pagamenti ha un arretrato pari ad euro 1.719,91.= così come risulta dall' allegata dichiarazione dell'Amministrazione del Condominio di Piazza Mocchetti, 8 (ved. all. 1) - pag. 177).

* * * * *

In risposta al quesito n. 6: "Provveda A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.

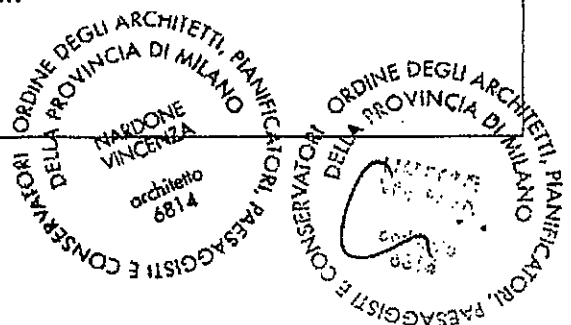
Non si ha nulla da rilevare.

* * * * *

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

In risposta al quesito n. 7): "Provveda a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.



Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01: Indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967, si espone quanto segue.

* * * * *

Comune di CERRO MAGGIORE (MI):

1) Terreno in Via VIRGILIO/VIA CATULLO:

Trattandosi di terreno non occorre indicare le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01.

In caso di trasferimento del diritto di proprietà del suddetto bene occorre invece, ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, art. 30 comma 2, allegare all'atto stesso il **certificato di destinazione urbanistica** contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata che conserva validità per un anno dalla data di rilascio se non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

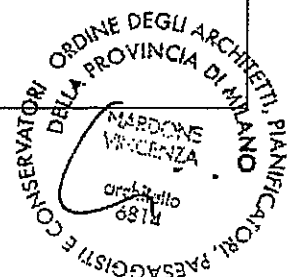
Poiché il suddetto certificato non è mai stato depositato nel fascicolo di cui alla presente procedura esecutiva, la sottoscritta ha provveduto a richiederlo e ad allegarlo agli atti (**ved. allegato v - pag. 182**)).

Si allega pertanto il certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 16 aprile 2009 - prot. n. 24/2009 dal Dirigente dell'Area Tecnica del Comune di Cerro Maggiore, Arch. Rossella De Zotti.

Ai sensi della normativa vigente in materia ambientale, si fa rilevare che sul suddetto certificato, non è riportato nulla di quanto eventualmente previsto dal D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, Norme in materia ambientale, Parte quarta, Titolo V- art. 251 comma 2, in relazione al censimento ed all'anagrafe regionale dei siti da bonificare e pertanto si può escludere che il sito possa avere problematiche di tipo ambientale.

* * * * *

Comune di LEGNANO (MI):



2) Complesso industriale composto da capannoni, uffici ed area pertinenziale in Via Resegone, 3/ Via Carlo Porta / Corso Sempione:

La parte originaria del complesso industriale è stata edificata in data anteriore all'anno 1941 (ved. denuncia di successione - all. r3)d - pagg. 172 e 173) ma non sono stati reperiti presso il Comune di Legnano gli originari atti di fabbrica.

Sono stati reperiti comunque i successivi seguenti titolo edilizi abilitativi, senza però poterne visionare gli allegati grafici:

- **Autorizzazione edilizia rilasciata dal Municipio di Legnano in data 14 novembre 1967** all' _____ per la "costruzione di capannone industriale in **ampliamento ad esistente** nella proprietà della

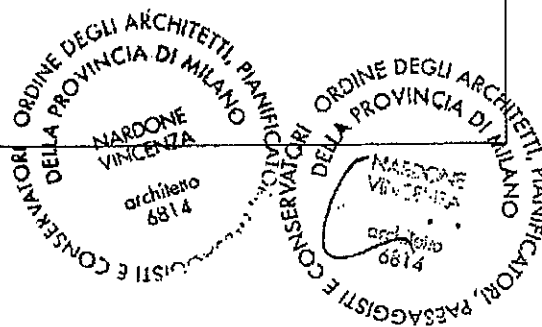
prospettante via Resegone 3 al mapp. 385 F. 4;

- **Agibilità (VERBALE DI AUTORIZZAZIONE all'uso)** dell' ampliamento dell'edificio sito in Via Resegone, 3 - mapp. 385 Foglio 4 - rilasciata in data 29 luglio 1969 dal Sindaco del Comune di Legnano, alla _____ **per capannone e servizi al piano terreno;**

- **Concessione edilizia n. 109/80 del 13/3/1981** rilasciata dal Sindaco del Comune di Legnano ai Signori _____ e _____ per lavori di ristrutturazione degli esistenti uffici e magazzino sulla proprietà, in via Resegone, 3 al mapp. 365 F. 14;

- **Variante alla concessione edilizia di cui sopra,** rilasciata dal Sindaco del Comune di Legnano ai Signori _____ e _____ In data 15 marzo 1984 prot. n. 6580/468;

L'ultimo provvedimento edilizio reperito presso il Comune di Legnano, con allegati grafici (ved. planimetria di cui all' **all. o)2 - pag. 107**), è la **concessione edilizia in sanatoria** rilasciata dal Sindaco del Comune di Legnano al Sig. _____ in data 3 dicembre 1990 - prot. n. 9213/1988 - pratica n. 1017/86, con allegata autorizzazione di agibilità rilasciata in pari atti ed in pari data, relativa alla realizzazione di n. 3 tettoie abusive .



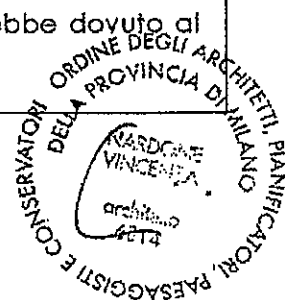
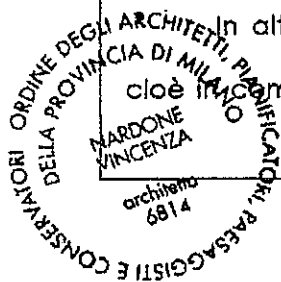
Rispetto a quanto rappresentato nella planimetria allegata al summenzionato ultimo titolo edilizio (ved. planimetria di cui all' **all. o)2 - pag. 107**) e che quindi deve intendersi, ai fini della regolarità edilizia ed urbanistica, quanto fino ad oggi regolarmente autorizzato, durante il sopralluogo effettuato in data 20 aprile 2009, sono state rilevate parziali difformità della distribuzione dei tavolati interni alla porzione del complesso destinato ad officina (ved. **allegato s) - pag. 176**).

La sottoscritta non è in grado di precisare con certezza l'epoca in cui le suddette variazioni sono state realizzate, comunque quasi sicuramente è successiva alla data **del 1° settembre 1967**.

In ogni caso, pur in quest'ultima ipotesi, la peggiora, si può sicuramente dichiarare che qualora le summenzionate variazioni non fossero ancora state regolarizzate dal punto di vista edilizio ed urbanistico e che quindi si qualificerebbero, ai sensi dell' art. 34 del D.P.R. del 6 giugno 2001 n. 380 - T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, come interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire, essendo le stesse conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della eventuale presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

In tale caso a tale importo dovrà essere aggiunto l'onorario per il professionista che dovrà istruire la pratica presso il competente ufficio tecnico comunale che potrà ammontare ad euro 750,00,= circa oltre ai diritti, I.V.A. e contributi di legge e per la presentazione dei necessari aggiornamenti presso il Catasto Fabbricati, affrontando un'ulteriore spesa, sempre per il professionista incaricato, pari a circa euro 750,00,= oltre ai relativi diritti, I.V.A. e contributi di legge.

In alternativa è possibile rendere tali uffici con caratteristiche ad "open space" cioè in comunicazione diretta con l'officina, ed in questo caso nulla sarebbe dovuto al



Comune ma andrebbero ugualmente presentate le richieste di cui sopra, sia all'Ufficio Tecnico comunale sia al Catasto fabbricati.

* * * * *

Comune di LEGNANO (MI):

3) Appartamento e cantina in PIAZZA MOCCHETTI, 8

La costruzione dell'edificio in cui è ubicato l'appartamento in oggetto è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente non sono state apportate modifiche che necessitassero di provvedimenti autorizzativi.

* * * * *

STIMA DEGLI IMMOBILI

In risposta al quesito n. 8): "Provveda ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota."

Si espone quanto di seguito descritto.

Nell'assegnare i seguenti valori immobiliari, oltre alla consistenza attuale degli immobili, si è tenuto conto, nella determinazione del valore, anche dell'ubicazione e delle caratteristiche di accessibilità e viabilità.

Il prezzo è stato ottenuto da un'indagine eseguita nella zona interessata e dall'analisi dei diversi listini prezzi proposti dagli operatori del mercato immobiliare.

I valori sono riferiti ai reali prezzi di compravendita, opportunamente valutati e corretti, in considerazione delle caratteristiche proprie degli immobili oggetto della presente stima, e cioè:

1) Terreno in Cerro Maggiore, Via Virgilio/Via Catullo, al Foglio 3 - Mapp. 51.

Secondo il listino n° 34 redatto dalla Borsa Immobiliare di Milano, valido per il secondo semestre 2008, i prezzi per i terreni residenziali nella periferia del Comune di Cerro Maggiore oscillano tra i 180 e i 200 euro al mq.



Considerato il livello di urbanizzazione della zona, la vicinanza a complessi industriali e la prossimità a reti viarie a intenso traffico si considera come valore medio di riferimento ai fini della presente stima un valore di 180 euro al mq, che deve essere decurtato del 30% in quanto, come scritto in precedenza, l'edificazione potrà avvenire solamente previo convenzionamento e approvazione di idoneo strumento urbanistico attuativo, in conformità alle disposizioni riportate e/o richiamate nel summenzionato certificato di destinazione urbanistica, ad iniziativa di una quota rappresentante il valore di almeno la maggioranza assoluta dei proprietari relativi all'intero comparto urbanistico ai sensi della L.R. Lombardia n. 12 dell' 11.3.2005, art. 12.

Il valore del terreno così determinato risulta essere il seguente:

$Mq\ 3.500 \times 180\ €/mq \times 70\% = €\ 441.000,00 =$

Se l'immobile si considerasse occupato tale valore subirebbe un decremento del 30% che ne porterebbe **il valore ad € 308.700,00 =**

Considerato, infine, che la presente procedura esecutiva riguarda la quota di 50% della proprietà del bene, ne deriva che la quota oggetto di pignoramento è la seguente:

Valore dell'immobile libero: € 441.000,00 x 50% = € 220.500,00.

Valore dell'immobile occupato: € 308.700,00 x 50% = € 154.350,00.

* * * * *

2) Complesso industriale in Legnano, composto da capannoni, uffici ed area pertinenziale in Via Resegone, 3/ Via Carlo Porta / Corso Sempione.

Le quotazioni riportate dal listino n° 34 relativo al secondo semestre 2008, della Borsa Immobiliare di Milano, attribuiscono un prezzo compreso tra i 500 e i 700 euro al mq per i capannoni vecchi.

Invece, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, attualmente i prezzi di mercato relativi ai capannoni industriali vecchi in zona periferica attestati tra i 600 e gli 800 euro al mq.



Pertanto, si considera come valore medio di riferimento ai fini della presente stima un valore di 600 euro al mq, che verrà di volta in volta aumentato o diminuito percentualmente in funzione delle caratteristiche dell' immobile a destinazione industriale preso in considerazione (geometria, accessibilità, condizioni del pavimento, del tetto, dei serramenti, delle strutture, etc).

Secondo la banca dati dell'Agenzia del Territorio, gli Uffici in periferia sono attestati in un valore compreso tra i 1000 e 1400 al mq.

Invece, secondo il listino n° 34 del secondo semestre 2008, della Borsa Immobiliare di Milano, gli uffici in periferia hanno prezzi che oscillano tra i 1150 e i 1450 euro al mq.

Pertanto si considera come valore medio di riferimento ai fini della presente stima un valore di 1.100 euro al mq che verrà di volta in volta aumentato o diminuito percentualmente in funzione delle caratteristiche dell' immobile a destinazione uffici preso in considerazione (geometria, accessibilità, condizioni del pavimento, del tetto, dei serramenti, delle strutture, etc).

Per gli edifici a destinazione industriale sono stati utilizzati i criteri di seguito esposti.

A) UFFICI PRINCIPALI, DIREZIONALE E SEGRETERIA

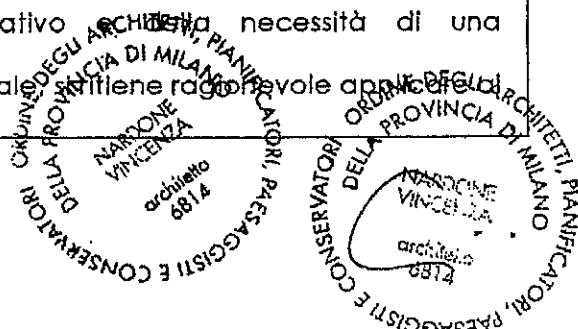
Lo stato di conservazione e le caratteristiche di questa parte del complesso Industriale portano a valutare questa zona al 100% del valore medio sopra riportato per gli uffici: 1.100 €/mq.

B) UFFICI RICAVALI ALL'INTERNO DELL'OFFICINA

Per tali fabbricati si ritiene congruo applicare al valore medio di 1.100 euro/mq. sopra riportato, un decremento del 30%, in relazione al loro grado di finitura e alla vicinanza con il settore produttivo e, quindi, all'esposizione al rumore dei macchinari. Pertanto, il valore attribuito agli uffici interni all'officina è di 770 €/mq.

C) SFOGLIATOI E SERVIZI IGIENICI

In considerazione dello stato conservativo dell'edificio, la necessità di una ristrutturazione di questa zona del complesso industriale si ritiene ragionevole applicare



valore medio di 1.100 euro/mq. sopra riportato, un decremento del 35%. Pertanto, il valore attribuito agli uffici interni all'officina è di 715 €/mq.

D) OFFICINE MECCANICHE CON PARTE ALTA DI 6,50 m SOTTOTRAVE

In considerazione della versatilità di tali spazi, si valuta questa zona al 100% del valore medio sopra riportato per i capannoni: 600 €/mq.

E) OFFICINE MECCANICHE CON PARTE ALTA DI 3,50 m SOTTOTRAVE

In questo caso, il valore medio ipotizzato per i capannoni subisce un decremento del 30%, in quanto l'utilizzo di questa parte di capannone è limitato a lavorazioni industriali leggere, residuali nel complesso del settore meccanico, che non necessitano di altezze elevate nel processo produttivo. Pertanto, il valore attribuito a questa parte del capannone industriale è di 420 €/mq.

F) POSSIBILITÀ DI AMPLIAMENTO

Esiste la possibilità, ai sensi delle N.T.A. del P.R.G. vigente, di ampliare la zona produttiva per 795,73 mq e la parte complementare (commerciale) per 563,26 mq.

Gli eventuali nuovi spazi derivanti dall'ampliamento, in quanto nuovi, verrebbero valutati con valori sensibilmente più elevati rispetto a quelli di partenza sopra riportati: 700 €/mq per il produttivo e 1200 €/mq per il complementare.

Per valorizzare la possibilità di tale ampliamento si ritiene ragionevole attribuire un coefficiente del 15% al valore di commercializzazione ad opere ultimate, in relazione alla relativa percentuale di incidenza di detto valore rispetto al valore della residua porzione di superficie fondiaria edificabile.

Le tettoie presenti sul lotto, per circa mq. 112,00 si ritengono comprese nel valore degli edifici.

Da tutte le considerazioni sopra svolte, si ottengono i seguenti valori:

A) UFFICI PRINCIPALI, DIREZIONALE E SEGRETERIA

Mq 192,03 x 1.100 €/mq = € 211.233,00 =

B) UFFICI RICAVATI ALL'INTERNO DELL'OFFICINA

Mq 94,79 x 770 €/mq = € 72.988,30 =

C) SPOGLIATOI E SERVIZI IGIENICI



Mq 71,66 x 715 €/mq = € 51.236,90 =

D) OFFICINE MECCANICHE CON PARTE ALTA DI 6,50 m SOTTOTRAVE

Mq 645,00 x 600 €/mq = € 387.000,00 =

E) OFFICINE MECCANICHE CON PARTE ALTA DI 3,50 m SOTTOTRAVE

Mq 1261,00 x 420 €/mq = € 529.620,00 =

F) POSSIBILITÀ DI AMPLIAMENTO

Mq 795,73 x 700 €/mq = € 557.011,00 =

Mq 563,26 x 1200 €/mq = € 675.912,00 =

(€557.011 + € 675.912) x 15% = € 184.938,45 =

TOTALE A) + B) + C) + D) + E) + F) = euro 1.437.016,60. =

Di conseguenza si ritiene di poter assegnare un valore dell' intero compendio Immobiliare libero, a corpo, pari ad euro 1.437.016,60. = complessivi.

Nel caso in cui tutto il complesso Immobiliare risultasse giuridicamente occupato dall'attuale azienda, operante nel settore metalmeccanico, che ne occupa *in toto* gli spazi, occorrerebbe operare un decremento del 30% a tale importo comportando un **valore dell'immobile occupato pari ad euro 1.005.911,60. =**

Considerato, infine, che la presente procedura esecutiva riguarda la sola quota del 50% della proprietà del bene, ne deriva che la quota oggetto di pignoramento è la seguente:

Valore dell'immobile libero: € 1.437.016,60 x 50% = € 718.508,30.

Valore dell'immobile occupato: € 1.005.911,60 x 50% = € 502.955,80.

* * * * *

3) Appartamento e cantina in PIAZZA MOCCHETTI, 8 sito in Legnano.

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio indica per le abitazioni civili con un ottimo stato conservativo prezzi compresi tra € 1.800 e € 2.400.



Mentre gli immobili con uno stato conservativo normale hanno prezzi che oscillano tra € 1.400 e € 1.600.

La "Rilevazione dei Prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia" redatta dalla Borsa Immobiliare di Milano indica, per il secondo semestre 2008 nel centro di Legnano, prezzi compresi tra € 1.350 e € 1.500 per gli appartamenti vecchi oltre 35 anni; tra € 1.550 e € 1.750 per gli appartamenti recenti entro i 35 anni; e, infine, prezzi tra € 2.100 e € 2.500 per gli appartamenti nuovi o ristrutturati.

L'immobile oggetto della presente stima dovrebbe rientrare nella categoria degli immobili vecchi oltre 35 anni. Tuttavia, considerando le peculiarità dello stabile e le caratteristiche intrinseche dell'appartamento, è ragionevole prendere in considerazione anche i prezzi indicati per gli immobili nuovi.

Se si calcola un valore mediano dei prezzi indicati dall'Agenzia del Territorio si ottiene un prezzo al mq pari a € 1.800. Lo stesso identico risultato si ottiene se si calcola il valore mediano fra il prezzo più alto per appartamenti oltre 35 anni (€ 1.500) e il prezzo più basso per appartamenti nuovi (€ 2.100) pubblicati dalla Borsa Immobiliare. Se si aggiunge un coefficiente prudenziale del 3%, **si ritiene congruo assegnare un valore commerciale pari a 1.850,00 euro/mq.**

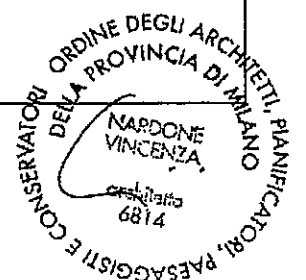
Tale valore risulta coerente con i prezzi degli annunci commerciali riscontrati, anche nello stesso stabile.

Per tutte le considerazioni sopra esposte, si considera il seguente come **il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto**

In cui si trova:

mq. 174,05 x Euro 1.850,00/mq. = Euro 321.992,50=

Se l'immobile si considerasse occupato tale valore subirebbe un decremento del 30% che ne porterebbe il valore ad Euro 225.394,75=



Considerato, infine, che la presente procedura esecutiva riguarda la quota di 99/centesimi della proprietà del bene, ne deriva che la quota oggetto di pignoramento è la seguente:

Valore dell'immobile libero: € 321.992,50 x 99% = € 318.772,57.

Valore dell'immobile occupato: € 225.394,75 x 99% = € 223.140,80.

* * * * *

Osservazioni e precisazioni finali per la vendita

La sottoscritta dichiara di aver depositato in Cancelleria, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice ed una copia su supporto informatico (CD) e rimane a disposizione dei creditori/debitori che ne facciano richiesta, anche telefonica, per trasmettere copia della relazione.

La presente relazione si compone di n. 29 pagine oltre ad allegati di vario formato per n. 189 frontespizi, per complessive n.215 facciate.

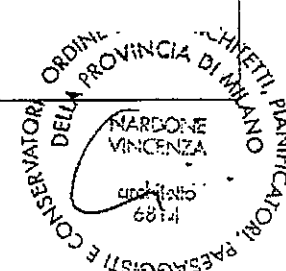
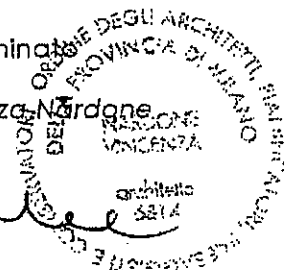
Quanto sopra ho l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Con osservanza.

Milano, 30 aprile 2009

L'Esperto nominato
C.T.U. Arch. Vincenza Nardone

Cisbelli
architetto
S&A



Dott. Arch. Vincenza Nardone

Via della Spiga, 32 – 20121 Milano
 Albo Architetti Prov. MI: n. 6814
 Albo C.T. del Giudice Trib. MI: n. 8763
 Albo Periti Penali Trib. MI: n. 790
 Albo dei Commissari ad acta della Provincia di Milano
 Albo Fornitori A.L.E.R. di Milano
 Tel. e Fax: (02) 76.00.63.18
 portatile: (333) 26.39.221
 e-mail: vincenza.nardone@cofi.com

R.G. 64710/09**TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO****Sezione III CIVILE****G.U. Dott.ssa Anna FERRARI**

* * * * *

INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**depositata in data 12 luglio 2012**

PARTE ATTRICE: ITALFONDIARIO S.P.A., con sede in Roma – via del Tritone n. 181 - - C.F.: 00399750587 rappresentata e difesa dall' **Avvocato Andrea AULETTA** – Tel. 031 570819 e Fax 031 570820 – e-mail : avv.auletta@ studiolam.eu - del Foro di Como e con lui elettivamente domiciliata , presso lo studio dell' **Avvocato Marco ALESSIO** – via priv. C. Battisti, 1 Tel. 02 55 12 847 – Fax 02 55 19 04 37– e-mail marco.alessio@studio-marconi.it;

PARTE CONVENUTA: _____

rappresentate e difese dall' **Avvocato Michele D'ANGELO** - ed elettivamente domiciliato presso lo studio di quest'ultimo sito in p.zza Volontari della Libertà, 8 – 21052 Busto Arsizio, Tel. 0331 67 95 63 - Fax 0331 67 23 40 – e-mail: iurisdatt@dangelom.191.it;

PARTE CONVENUTA: _____

_____ rappresentati e difesi dall' **Avvocato Bruno DELL'ACQUA** del Foro di Milano - ed elettivamente domiciliati presso lo studio di quest'ultimo sito in via A. Da Giussano, 19 – 20025 Legnano, Tel. 0331 54 64 22 - Fax 0331 54 77 80 – e-mail: bruno.dellacqua@studio-dellacqua.it – ref. Avv. Rosanna Mazzucchelli;

PARTE CONVENUTA: EQUITALIA NORD S.p.A., via dell'Innovazione, 1/b – 20126 Milano, Tel.

02 64 16 66 05. Indirizzo P.E.C. : contenzioso.lombardia@pec.equitalianord.it

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: Dott. Arch. Vincenza Nardone con studio in Milano, Via

della Spiga, 32 – Tel. e Fax. 02 76 00 63 18 – e.mail: vincenza.nardone@cofi.com.

Premesso che:

In data 4 novembre 2008 il G.E. dott.ssa CATERINA CANU nominava la sottoscritta Arch. Vincenza Nardone, con studio in Via della Spiga n. 32 a Milano, esperto nella procedura esecutiva n. 678/07, promossa da CASTELLO FINANCE s.r.l. contro la Sig.ra TERRAGNOLI ESTERINA;

In data 26 novembre 2008, innanzi all' Ill.ma G.E. dott.ssa CATERINA CANU, la sottoscritta accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito;

In data 30 aprile 2009 la sottoscritta depositava l'elaborato peritale;

Con atto di citazione depositato in data 17 settembre 2009 ITALFONDIARIO S.p.A. in qualità di procuratore di CASTELLO FINANCE s.r.l. promuoveva il presente giudizio di divisione contro la Sig.ra

nata il 1.

Si costituivano in giudizio tutte le parti chiamate in causa ed, a seguito del decesso della
avvenuto in data 10 marzo 2010, si costituiva l'erede, Sig.ra
nata il 23 giugno 1918, previa formale accettazione dell'eredità trascritta in data 16
dicembre 2011 ai nn. 143604/88398 (ved. [allegato a](#)) a pag. 1 e segg.)

Durante l'udienza in data 8 giugno 2010 la sottoscritta veniva nominata C.T.U.;

In data 17 aprile 2012 innanzi all' Ill.ma G.O.T. dott.ssa F. CATAUDELLA in sostituzione del G.I. dott.ssa Anna FERRARI, la sottoscritta ha accettato l'incarico **di depositare perizia con stima aggiornata nonché di acquisire la certificazione energetica** e, prestato il giuramento di rito, le veniva concesso il termine del 15 luglio 2012 per il deposito della perizia (90 giorni dall'udienza);

In data 12 luglio 2012 la sottoscritta ha provveduto a depositare il proprio elaborato peritale;

Durante l'udienza del 16 ottobre 2012 l'Ill.ma G.U. dott.ssa Anna Ferrari ha disposto che "lo stimatore integri la stima in relazione alla comoda divisibilità o meno dei beni immobili per cui è causa" fissando termine di 60 giorni da tale udienza per il deposito dell'integrazione richiesta, termine alla quale la sottoscritta ottempera con il deposito della presente relazione integrativa.

* * * * *

Tutto ciò premesso, in ossequio all'incarico ricevuto si espone di seguito l'aggiornamento alla perizia depositata in data 12 luglio 2012 nell'ambito del presente procedimento di divisione, a sua volta depositato in aggiornamento della perizia depositata in data 30 aprile 2009 nell'ambito alla procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 678/97.

* * * * *

La causa in esame riguarda i seguenti beni immobili, le cui quote di proprietà degli eredi della sig.ra Esterina Terragnoli - eseguita deceduta nelle more della causa *de quo* - sono state colpite da pignoramento, siti rispettivamente in:

- **COMUNE DI CERRO MAGGIORE:**

1) **proprietà per la quota di ½ (un mezzo) di un terreno** - contraddistinto al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 3 - Mapp. 51;

- **COMUNE DI LEGNANO:**

2) **proprietà per la quota di ½ (un mezzo) di un fabbricato industriale** situato in Via Resegone, 3 - contraddistinto al Catasto Urbano di detto Comune al Foglio 14 - Mapp. 385;

3) **proprietà per la quota di 99/100 (novantanove centesimi) di un appartamento** situato in Piazza Mocchetti, 8 - contraddistinto al Catasto Urbano di detto Comune al Foglio 32 - Mapp. 662 - Sub. 24;

* * * * *

§ 1. PARERE TECNICO DI COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE SITO in via Resegone, 3/ via Carlo Porta / corso Sempione, in LEGNANO, contraddistinto al Catasto Urbano di detto Comune al **Foglio 14 - Mapp. 385, Categoria D/7.**

Complesso industriale composto da capannoni, uffici ed area pertinenziale

* * * * *

Premesso che la quota pignorata del suddetto bene è pari ad un mezzo del complesso, **l'immobile, lo stesso non risulta comodamente divisibile per i motivi di seguito esposti.**

Nel riprendere brevemente la descrizione del compendio in esame riportata nella perizia 30 aprile 2009 si evince che trattasi di complesso industriale edificato in fasi successive a partire

dagli anni '40 del secolo scorso, circondato dal Corso Sempione, Via Carlo Porta e Via Resegone, completamente recintato in muratura, con accesso da Via Resegone.

Anche a questo probabilmente si deve il fatto che " già vi sono n. 2 impianti di riscaldamento separati e che le altre utenze hanno un unico ingresso da via Resegone, di fianco al passo carraio" come dichiarato nel verbale (pag. 92 degli allegati alla perizia depositata in data 12 luglio 2012) del sopralluogo dal rag. Giuseppe Scarpa.

Il compendio si sviluppa prevalentemente al Piano Terreno con un piccolo vano al piano cantinato (alto ml. 2,40 circa) ed un ulteriore vano, all'epoca destinato a rifugio anti-aereo, con altezze ml. 325/2,50.

E' costituito da una palazzina destinata ad uffici e servizi e dai corpi dei capannoni destinati ad officine e relative attrezzature.

La palazzina destinata ad uffici (da cui si accede alla cantina ed al summenzionato rifugio) è stata realizzata contemporaneamente all'originario capannone industriale con sistema costruttivo e finiture di tipo tradizionale, con altezza dei locali pari a circa ml. 4,00 e copertura del tipo a shed.

In adiacenza si trovano il magazzino principale e la parte originaria del capannone (con altezza al plafone di circa ml.4,00 e luce netta sotto – trave di circa ml.4,50;

Nel cortile sono inoltre state interrate n. 3 cisterne destinate al contenimento del carburante e per il raffrescamento delle acque.

I capannoni sono stati realizzati in gran parte con strutture verticali e di copertura in calcestruzzo armato prefabbricato assemblato in opera.

Le coperture, a shed, sono rivestite in parte in tegole marsigliesi ed in parte sono state sostituite le precedenti lastre in eternit con materiali tipo "onduline".

I pavimenti della zona del capannone sono in battuto di cemento ed in piastrellino di cemento posate a spina di pesce.

I pavimenti del capannone sono comunque in più parti rovinati ed impregnati di olii di lavorazione.

Le pareti ed i soffitti presentano in varie parti distacchi parziali dell'intonaco.

La zona del capannone originaria è alta ml. 3,50 circa sotto-trave con un'altezza lorda di circa ml. 4,00.

La parte in ampliamento ha un'altezza pari a circa ml. 5,50 /5,80 sottorave ed un'altezza lorda pari a circa ml. 6,20/6,50.

Sebbene le porzioni edilizie di cui si compone il complesso risultino costruite in tempi successivi, di fatto, lo si riscontra solo guardando semplicemente la planimetria allegata alla precedenti perizie (ad es. pag. 39 degli allegati alla perizia 12 luglio 2012), il compendio presenta allo stato attuale una netta destinazione funzionale tra i vari ambienti: zona uffici suddivisa in attività amministrativa e terziaria ed in attività di supporto tecnico alla produzione, magazzini di vario tipo, diversa tipologia di attività produttiva anche all'interno delle zone dei capannoni ed infine un unico blocco servizi, con accesso dal cortile posto sul retro, per gli operai.

Anche il cortile principale, in adiacenza a via Resegone è già di dimensione appena sufficiente per la manovra dei mezzi di trasporto per il carico e lo scarico dei materiali, oltretutto è anche emerso che sotto il medesimo vi siano n. 3 cisterne destinate al contenimento del carburante e per il raffrescamento delle acque.

In sintesi, il complesso industriale è di tipo tradizionale (attualmente è prassi realizzare i capannoni per schemi modulari in cui risulta agevole l'accorpamento e la separazione fisica degli stessi in qualsiasi momento e senza particolari oneri) **cioè un unico organismo edilizio in cui nessuna delle porzioni di cui è composto potrebbe avere un'autonomia funzionale e strutturale** ne consegue che anche individuando lotti diversi, non è possibile formare porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento in quanto si verrebbero oltretutto a creare sicuramente servitù, pesi o limitazioni eccessive.

A ciò si aggiunga anche la difficoltà nel disciplinare gli accessi carrai, sia nel caso che il cortile sia diviso in due porzioni (sarebbe necessario posizionare un secondo passo carraio demolendo parzialmente la recinzione ed anche la tettoia verso via Resegone) perché i passi carrai devono tenere ragionevoli distanze tra di essi per motivi di sicurezza stradale) sia utilizzandolo in comune.

Per rendere pertanto autonome funzionalmente porzioni separate del compendio,

l'intervento edilizio (di cui si dirà più avanti) ed impiantistico di adattamento funzionale sarebbe sicuramente impegnativo, costoso ed infine, altamente gravoso per l'attività produttiva in essere.

* * * *

A questa prima disamina si aggiunge un ulteriore elemento ostativo di prevalente importanza derivante dalla nuova strumentazione urbanistica generale di cui si è dotato il Comune di Legnano.

Il complesso industriale di via Resegone, 3, in base al nuovo strumento urbanistico è assoggettato all'art. 14 delle N.T.A. del Piano delle Regole (ved. allegato d)7 a pag. 44 e segg. della perizia 12-7-2012).

In particolare l'area su cui insistono detti immobili è classificata da detto nuovo strumento urbanistico "B3 – Insedimenti produttivi sparsi nel tessuto consolidato a prevalente vocazione residenziale" per cui sono ammessi, alternativamente, o il mantenimento della destinazione in atto (nel caso di specie industriale) senza incrementi di S.L.P. oppure la conversione a residenza e/o attività compatibili (settore terziario, pubblici servizi, produzione di beni e servizi purché non inquinanti) con un indice fondiario compreso tra 0,40 o 0,50 mq/mq.

Da ciò deriva che l'attività industriale in essere è in contrasto con la destinazione urbanistica attuale e pertanto:

1) Richiamato il contenuto del paragrafo risposta al quesito n. 7) della perizia 30 aprile 2009, in particolare sulla disamina relativa alla possibilità di regolarizzare le rilevate parziali difformità della distribuzione dei tavolati interni alla porzione del complesso destinato ad officina (ved. allegato s) – pag. 176 della suddetta perizia 2009) si evidenzia che, stante la nuova strumentazione urbanistica generale, non è più possibile la loro regolarizzazione attivando l'art. 36 del T.U. Edilizia – DPR 380/2001 – non essendo verificato il requisito della doppia conformità – e pertanto, in caso di assegnazioni a terzi della porzione edilizia in esame, trattandosi di opere abusive, occorrerà o procedere ottemperando, ove ricorra il caso, a quanto contenuto nell'art. 34 del summenzionato T.U. – decisamente costoso – oppure alla previa demolizione della parte realizzata in difformità posto che non sono emersi titoli edilizi abilitativi durante le operazioni peritali;

2) In base al nuovo strumento urbanistico sull'area su cui insistono detti immobili **sono ammessi, alternativamente, o il mantenimento della destinazione in atto** (nel caso di specie industriale) **senza incrementi di S.L.P. oppure la conversione a residenza e/o attività compatibili** (settore terziario, pubblici servizi, produzione di beni e servizi purché non inquinanti) con un indice fondiario compreso tra 0,40 o 0,50 mq/mq. pertanto, nel caso di divisione dell'immobile, gli interventi non potrebbero superare l'ambito prescritto dall'art. 3 c. 1 lettere b) e c) altrimenti, qualora comportassero la presenza di interventi di ristrutturazione edilizia, lett. d) di cui sopra, non sarebbe più ammissibile l'attuale destinazione d'uso ma tutto il compendio dovrebbe conformarsi a quanto prescritto dall'art. 14 delle N.T.A. del Piano delle Regole del Comune di Legnano (pag. 46 e 47 allegate alla perizia 12 luglio 2012). Anche nell'ipotesi in cui si potesse procedere alla divisione del compendio, è chiaro che non sarebbe possibile procedere per porzioni del lotto attuale con interventi edilizi consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale di fabbricati residenziali in quanto le norme in materia di altezze, distanze, vedute sarebbero difficilmente rispettate.

Dalla sopraesesa disamina ne consegue che dividendo il compendio in esame in due o più porzione ne deriverebbe un sensibile deprezzamento del bene in quanto rimarrebbe congelata l'attuale destinazione industriale, che comunque pur allo stato attuale deve essere contenuta in ristretti ambiti di attività – art. 14.5.1 NTA del Piano delle Regole del Comune di Legnano (pag. 46 e 47 allegate alla perizia 12 luglio 2012) – anche in considerazione del tessuto circostante, a prevalente destinazione residenziale, compromettendo la possibilità di un intervento edilizio unitario di adeguamento del lotto alla destinazione residenziale ed ad attività compatibili previste dal nuovo strumento di governo del territorio di cui si è da poco dotato il Comune di Legnano.

Da quanto sopraesesto **ne consegue che l'immobile sito in via Resegone, 3/ via Carlo Porta / corso Sempione, in LEGNANO**, contraddistinto al Catasto Urbano di detto Comune al **Foglio 14 - Mapp. 385, Categoria D/7** - Complesso industriale composto da capannoni, uffici ed area pertinenziale, **non è comodamente divisibile.**

* * * * *

§ 2. PARERE TECNICO DI COMODA DIVISIBILITA' DEL TERRENO sito in via

VIRGILIO, situato nel Comune di Cerro Maggiore - contraddistinto al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 3 - Mapp. 51, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie m2 3.500,

* * * * *

Premesso che la quota pignorata del suddetto bene è pari ad un mezzo del terreno, lo stesso non risulta comodamente divisibile per i motivi di seguito esposti.

Trattasi di lotto della superficie di circa mq. 3.500,00 apparso non utilizzato al momento del sopralluogo, sistemato a verde primario.

La strumentazione urbanistica generale classifica tale immobile in parte a sede stradale ed in parte in zona di espansione residenziale, ricompreso nel comparto di perequazione denominato CP 4 – di cui è parte, insieme con il confinante mapp. 49 (ved. allegati da pag. 14 a pag. 24 degli allegati alla perizia depositata in data 12 luglio 2012).

In particolare, per il terreno sito a Cerro Maggiore, il nuovo strumento urbanistico – P.G.T. (Piano di Governo del Territorio) in attesa di pubblicazione di approvazione definitiva - ha confermato la precedente destinazione (ved. perizia 30 aprile 2009)

Pertanto l'edificazione potrà avvenire solamente previo convenzionamento ed approvazione di idoneo strumento urbanistico attuativo, in conformità alle disposizioni riportate e/o richiamate nel summenzionato certificato di destinazione urbanistica, ad iniziativa di una quota rappresentante il valore di almeno la maggioranza assoluta dei proprietari relativi all'intero comparto urbanistico ai sensi della L.R. Lombardia n. 12 dell' 11.3.2005, art. 12.

Le stime redatte nell'ambito dei procedimenti giudiziari in esame è stata redatta sulla scorta di tale potenzialità edificatoria ed un ulteriore frazionamento del terreno comporterebbe un ulteriore impedimento all'avvio delle procedure per la definizione di uno strumento urbanistico di dettaglio, sarebbe quindi attuato in contrapposizione con tale strumento di gestione del

territorio e conseguentemente si determinerebbe un sensibile deprezzamento del bene da utilizzarsi eventualmente per coltivazioni agricole o similari.

Da quanto sopraesposto **ne consegue che l'immobile sito in via Virgilio**, situato nel **Comune di Cerro Maggiore** - contraddistinto al Catasto Terreni di detto Comune al **Foglio 3 - Mapp. 51**, terreno in edificato **non è comodamente divisibile**.

* * * * *

§ 3. PARERE TECNICO DI COMODA DIVISIBILITA'

dell' **appartamento e cantina** sito in piazza **MOCCHETTI, 8 a Legnano** contraddistinti al Catasto Urbano di detto Comune al **Foglio 32 - Mapp. 662 - Sub. 24, Categoria A/2**.

* * * * *

Premesso che la quota pignorata del suddetto bene è pari alla **quota di 99/100 (novantanove centesimi) del bene in esame**, risulta già per questo evidente, trattandosi di un appartamento di media dimensione, di non poter procedere con una comoda divisibilità di detto bene (ved. planimetria allegata a pag. 71 degli allegati alla perizia 12 luglio 2012).

Peraltro, anche volendo dividere secondo quote diverse, lo **stesso non risulta comodamente divisibile** in quanto ancorché dotato di n. 2 ingressi, l'ingresso di servizio dà sulla loggia e quindi non può essere utilizzato come ingresso autonomo per una seconda unità immobiliare.

Inoltre le modifiche impiantistiche ed edilizie che necessiterebbero ne ridurrebbero sensibilmente il valore.

Da quanto sopraesposto **ne consegue che l'immobile sito in piazza MOCCHETTI, 8 a Legnano** contraddistinto al Catasto Urbano di detto Comune al **Foglio 32 - Mapp. 662 - Sub. 24, Categoria A/2**. - appartamento e cantina - **non è comodamente divisibile**.

* * * * *

Osservazioni e precisazioni finali per la vendita

Rese nei capitoli precedenti le risposte dovute, anche alla luce degli atti di causa, si confida di aver dato riscontro in modo adeguatamente esaustivo al quesito posto dall'III.mo Sig. Giudice e pertanto **la scrivente rassegna la presente Relazione di CTU integrativa di quella depositata in data 12 luglio 2012**, restando a disposizione del Sig. Giudice per ogni eventuale chiarimento sul lavoro espletato.

La sottoscritta dichiara di aver depositato in Cancelleria, oltre all'originale della presente integrazione, una copia semplice mentre provvede ad inviare a tutti i legali delle parti in causa copia telematica tramite le caselle di posta elettronica dagli stessi indicate alla scrivente.

La presente relazione si compone di n. 10 pagine.

Quanto sopra ho l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Con osservanza.

Milano, 13 dicembre 2012

L'Esperto nominato

C.T.U. Arch. *Vincenza Nardone*



Bollo
competente

COMUNE DI LEGNANO

Alle. 0/1

V. Prof. Gen. _____ / 5375

Pratica N. 208/60

VERBALE DI AUTORIZZAZIONE

IL SINDACO

Vista la domanda presentata in data 27/12/63 dal SIN IMMOBILIARE TORRE S.p.A.
e per conto il sig. PISO ROCCHETTI

allo scopo di ottenere la concessione di abitabilità del la costruzione (1)

dell'edificio sito in Piazza Rocchetti sul mappale _____

da servire ad uso abitazione e negozi (2).

Visto il risultato favorevole dell'ispezione tecnica-sanitaria; in data 30/12/1963

Considerato che la casa di cui sopra si trova nelle condizioni volute dal Testo Unico delle Leggi Sanitarie 27 Luglio 1934 n. 1265 (art. 221 - 222 - 226);

Visto che il richiedente ha prodotto la ricevuta di effettuato versamento sul c/c Postale dell'Ufficio del Registro, comprovante il pagamento della tassa di concessione governativa;

AUTORIZZA

che la medesima sia adibita all'uso suindicato.

DESCRIZIONE DELLA CASA

PIANI	ABITABILI	ALTRI VANI
Interiore		rustici, servizi e 6 magazzini
Terreno		3 negozi e servizi
Primo	23 locali	servizi
Secondo	21 locali	servizi
Terzo	21 locali	servizi
Quarto	21 locali	servizi
Quinto	21 locali	servizi
Sesto	21 locali	servizi
dal 7° al 16°	(21x10) 210 locali	servizi
17°	17 locali	servizi
TOTALE N.	292 locali	N. 6 negozi, rustici, 6 magazz. e servizi

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI
DELLA PROVINCIA DI MILANO
MARDONE VINCENZA
architetto
6814

Legnano, li 12 Novembre 1970



IL SINDACO

[Signature]

Prot. 1121



Il Sindaco di Legnano

- Vista la domanda di fabbrica in data 12.7.1960 P.G. n° 15559 del 12.7.1960;
- Vista la domanda di variante architettonica in data 25.3.1961 P.G. n° 7484 del 25.3.1961;
- Sentito il parere della Commissione di P.R.G., nella seduta del 13.11.1959, sul piano planivolumetrico interessante l'intero comparto edilizio di cui il fabbricato in oggetto fa parte;
- Sentito il parere della Commissione Edilizia nelle sedute del 12 e 20.7.1960 e del 29.3.1961;
- Esperito l'iter previsto dalle norme vigenti, per quanto riferisci eccezi alle deroghe in altezza richiesta, e
- Visto il nulla-osta al rilascio della LICENZA EDILIZIA da parte del Ministro del LL.PP. con n. 4676 del 2.1.1962 (giusto nota del Ministero del LL.PP. Direzione Generale Urbanistica ed Opere Igieniche - Divisione 23ª - Protoc. 4676/1629/4959 del 2.1.1962) P.G. Comunale n. 982 del 10 gennaio 1962;
- Salvo ed impregiudicati i diritti dei terzi

A U T O R I Z Z A

la S.A. IMMOBILIARE "TORRE" - Sede A.L.I. - Via Lampugnani 1 - , a dare esecuzione ai lavori indicati nella domanda succitata.

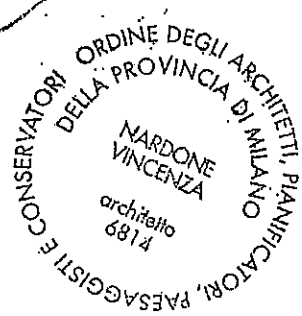
Costruzione di un fabbricato civile di 18 piani fuori terra, del 1ª altezza complessiva di m. 61,50 (estradosso soletta ultimo piano), nella proprietà della Soc. Immob. TORRE S.A., compresa fra le vie Concordia, Lega, Alberto da Giussano e corso Italia.

Richiedere all'Ufficio Tecnico Comunale la visita a lavori ultimati a rustico.

Legnano, 11 gennaio 1962



IL SINDACO



riborse di ordine dell'ing. *[firma]*



MUNICIPIO DI LEGNANO

IL SINDACO

Vista la domanda di fabbrica in data 12 Luglio 19 60

N. 208/15559

Sentito il parere della Commissione Edilizia

Vista la denuncia del c.a. n°2093 del 3.8.1960;

Vista l'autorizzazione dei VV.FF. n°E/6070 del 9/7/1960;

salvo ed impregiudicati i diritti dei terzi

A U T O R I Z Z A

Sig. S.A. TORRE e S.A. CONCORDIA Immobiliari

Via Sede A.L.I. - via Lampugnani

N.

a dare esecuzione ai lavori indicati nella domanda suscitata, fino al raggiungimento dell'altezza consentita dal vigente Regolamento, in attesa dell'autorizzazione alla deroga in altezza per l'edificio di pertinenza dell'Immobiliare Torre, da parte delle Superiori Autorità Ministeriali, e nelle more della stipulanda convenzione con lo scrivente Comune per lo schema planivolumetrico - prot.n°13269 del 14.6.1960 - di cui fan parte gli edifici in oggetto.

Legnano, 27 settembre 19 60

IL SINDACO



CONDOMINIO TORRE

LEGNANO

all. 2) 6.2

REGOLAMENTO DI CONDOMINIOARTICOLO 1 - Oggetto del Regolamento

Il presente regolamento disciplina i rapporti condominiali dell'edificio Torre in Legnano, Piazza Mezzetti.

Ciascun Comproprietario è obbligato per sé, eredi, successori nel titolo di proprietà, ed aventi causa all'osservanza delle norme in appresso sancite e di tutte le disposizioni del Codice Civile in materia di Condominio e proprietà di Edifici.

ARTICOLO 2 - Proprietà comune del Condominio

Sono di proprietà ed uso comune, indivisibile ed irrinunciabile di tutti i Condomini:

- l'area su cui sorge l'edificio eretto in condominio
- la struttura di Fondazione
- la struttura portante dell'edificio, le murature di contenimento esterne, le solai
- tutte le murature interne che delimitano vani di uso comune per scale, ascensori e camere di servizio
- le intercapedini con il relativo griglia e opere di copertura e tubi pluviali, le canalizzazioni di scarico dell'acqua piovana, i manufatti di decantazione, le fognature in comune
- i depositi di ramondizie e relative opere di dissecazione
- le tubazioni per acqua potabile calda e fredda
- le tubazioni del gas e le linee di luce e forze motriche sino agli ingressi delle private proprietà
- i tetti d'attico ed il rivestimento dei prospetti dell'edificio sino agli ingressi, le scale, le murature di contenimento degli ascensori, i corridoi e vani di passaggio per accesso alle private proprietà sia nei piani in elevazione che nei sotterranei
- il locale destinato a centrale termica ed idrica,
- i locali per contatori energia elettrica
- l'alloggio del portiere
- l'impianto idrico, autoclavi e pompe
- l'impianto per la produzione e distribuzione acqua calda

- l'impianto di riscaldamento, caldaia, tubazioni, bruciatori, serbatoi deposito nafta, pompe ed apparecchiature elettriche inerenti l'impianto
- le canne fumarie ed i relativi comignoli
- l'impianto elettrico
- i locali macchine per ascensori
- gli ascensori e relative apparecchiature elettriche
- l'antenna centralizzata TV, apparecchiature inerenti, linee di discesa ai singoli alloggi
- tutto o quanto altro, anche non compreso nell'elenco che precede, di uso e destinazione comune al Condominio.

ARTICOLO 3 - La proprietà individuale

La proprietà individuale di ciascun Condomino è costituita dalle unità immobiliari in proprietà identificate per ciascun piano nei tipi planimetrici del fabbricato. Le quote di proprietà sono espresse in millesimi a rapporto, e per ciascuna unità immobiliare nella allegata tabella.

ARTICOLO 4 - Uso delle parti comuni

È vietato occupare spazi e vani di uso comune anche per depositi temporanei. È vietato eseguire lavori di alcun genere anche se intesi al miglioramento e ad uso più comodo senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea del Condominio.

ARTICOLO 5 - Uso delle proprietà individuali

- i negozi al piano terreno ed i relativi sottonegozi dovranno essere adibiti soltanto alla vendita con assoluto divieto di impianti per lavorazioni di attività notturne, di sale da bel-fo, e di qualunque attività comunque rumorosa, molesta e contraria al decoro dell'edificio.
- gli uffici al piano terreno dovranno essere adibiti ad uso privato o collettivo con decorose sistemazioni che abbiano comunque a rispettare l'estetica esterna dell'edificio.
- è fatto divieto di impiegare il piano terreno ad uso di abitazione.



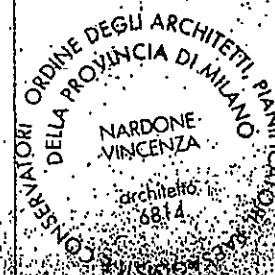
gli appartamenti potranno essere a libito soltanto ad abitazioni private od a studi professionali con assoluto divieto di adibire i locali ad emporio o negozi commerciali, laboratori, sartorie, scuola di musica o di canto o di ballo, ambulatori per mutui, pensioni, ed in genere a tutti gli usi contrari al decoro ed alla tranquillità del Condominio.

- le cantine quali accessori degli appartamenti non possono essere locuste separatamente ad est. anzi ed è fatto divieto di alloggiarvi animali e di depositarvi materie infiammabili o maleodoranti che costituiscano pregiudizio all'igiene.

ARTICOLO 6 - Limitazione e divieti nell'uso della proprietà individuale

Tutti i Condomini sono obbligati a fare uso della proprietà individuale in modo da non creare disturbi ai vicini con particolare divieto a:

- sovraccaricare i pavimenti dei locali e dei terrazzi
- fare ristagnare acque od altri liquidi che provochino infiltrazioni nei sottostanti piani
- suonare, cantare, usare radio, televisori o strumenti musicali in genere con tonalità che possa disturbare i vicini ed in modo particolare dopo le ore 22 e prima delle ore 9
- battere tappeti o materassi nell'interno dell'appartamento nonché eseguire riparazioni, robure o rifacimenti prima delle ore 9 e dopo le ore 18
- praticare nei muri e serramenti di prospetto aperture per prese d'aria o per esalazioni
- applicare sui prospetti insegne luminose
- esporre cartelli pubblicitari



apporre targhe senza l'autorizzazione dell'assemblea nei ri-
guardi della forma, della dicitura e del luogo di espositio-
ne

deposporre biciclette, carrozzine od altro negli ingressi, sui
piani delle scale, sui ripiani di sovrapposizione

scendere dai balconi con conseguente caduta dei rifiuti sui
balconi e terrazze sottostanti

inaffiare piante con caduta sottostante di acque

rompere in qualunque modo il governo singolo e collettivo
degli appartamenti contigui, sovrastanti e sottostanti da
parte degli altri Condomini

eseguire innovazioni che possano compromettere la statica
dello edificio o delle strutture in divisorio

non mettere gli impianti ed in particolare aumentare il nu-
mero degli elementi riscaldanti installati nell'appartamento
senza l'autorizzazione dell'assemblea

tenere animali domestici o da cortile anche per limitati pe-
riodi di tempo



ARTICOLO 7 - 0551 ogni di ciascun Condomino

Comunicare all'Amministratore il proprio domicilio nel caso
in cui non abiti nell'unità condominiale

Comunicare all'Amministratore le generalità del nuovo om-
niario e la copia dell'atto di vendita, in caso di aliena-
zione totale o parziale della sua quota di condominio

consegnare le chiavi del l'appartamento e degli accessori al
notaiere od a persona di sua fiducia facilmente reperibile
nel caso intendesse assentarsi per più di due giorni dando
un avviso all'Amministratore e affinché in caso di necessità
possa accedere ai locali di abitazione per riparazioni urgenti
o per l'eliminazione di inconvenienti di ogni genere

eseguire nei locali di sua proprietà le opere e le riparazioni
necessarie ad evitare danni ad altri Condomini od alle
cose comuni

consentire a che l'Amministratore acceda nei locali di
sua proprietà per le opportune ispezioni e per verifica
del lavoro

STUDIO CERINI
PIAZZA S. PIETRO
10121 ROMA

fare immediata comunicazione all'Amministratore di cui in
 que questo che per qualsiasi ragione vesso a ver i carat
 nei locali di sua proprietà con tutte le responsabilità in
 nerenti ed incumbenti nel caso di omessa denuncia
 acconsentire l'accesso ai suoi locali e l'esecuzione di o
 nere di riparazione che interessassero anche il Condominio
 confinante

chiudere le prese di acqua, luce e gas nel caso di assenza
 anche inferiori a due giorni di tempo.

presentare agli eventuali propri inquilini, richiedendone
 l'osservanza, la copia delle norme limitative all'uso della
 unità condominiale contenute nel presente regolamento.

ARTICOLO 8 - Inadempienze e penalità

L'inadempienza a quanto è stato prescritto nei precedenti arti
 col comporta sempre fatto salvo il diritto di riscossione
 dei danni, l'ammenda variabile da L. 5.000 a L. 20.000, nella
 misura che stabilirà caso per caso l'assemblea dei
 condomini.

ARTICOLO 9 - Vendita o affitto

Il Condomino che affitti o venda i locali di sua proprietà
 dovrà preggiere comodatari ed inquilini di incanalare
 qualità personali di morale e decoro in ogni caso essere
 posto contrattualmente l'obbligo della osservanza del presen
 te regolamento ed in particolare dei propri inquilini il dovere
 di subaffitto.

ARTICOLO 10 - Manutenzione degli impianti e spese di esercizio

Impianto riscaldamento

La manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto e le
 spese di esercizio sono a carico delle singole unità condomi
 niali con ripartizione millesimale come da allegata apposta
 tabella

Impianto elettrico per luce e forza

La manutenzione ordinaria e straordinaria sarà ripartita tra
 tutte le unità condominiali in rapporto ai millesimi di con

CONDOMINIO
 S.p.A. S.p.A.
 S.p.A. S.p.A.
 S.p.A. S.p.A.

proprietà.
 Il consumo energia sarà suddiviso in tre parti per le quote imputabili rispettivamente ai servizi generali, al funzionamento ascensori ed al funzionamento impianto riscaldamento.
 In particolare si precisa:
 l'importo delle bolle ENEL sarà addebitato nei mesi da novembre ad aprile per il 30% ai servizi generali, per il 30% agli ascensori e per il 40% al riscaldamento. Nei mesi da maggio ad ottobre per il 50% ai servizi generali e per il 50% agli ascensori.
 La quota imputabile ai servizi generali sarà ripartita in rapporto ai millesimi di comproprietà.
 Le quote imputabili al funzionamento degli ascensori e dell'impianto di riscaldamento saranno ripartite come da tabella milligrammi allegata.

Impianto idrico e consumo acqua fredda e calda

La manutenzione dell'impianto segue i millesimi di comproprietà generale. La spesa per il consumo dell'acqua sarà suddivisa pro numero in parti uguali fra le unità condominiali occupate da proprietari o da inquilini, esclusi le unità sfitte.
 Per i negozi la cui destinazione dovesse richiedere un consumo d'acqua eccedente il normale verrà stabilito un addebito in proporzione e la differenza suddivisa come in precedenza esposto. Costo produzione ed erogazione acqua calda ripartito e scluso le unità sfitte.

Ascensori e scale

I negozi al piano terreno sono esclusi dal concorso per spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché per spese di esercizio.
 Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria saranno ripartite tra le unità condominiali servite con partecipazioni al riparto anche delle unità sfitte, ed in base alla tabella "Ascensori".
 Lo stesso dicasi per la ripartizione delle spese di esercizio.

Impianto centralizzato TV

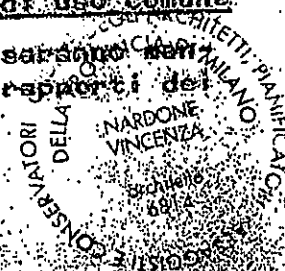
Spese ripartite pro numero tra le unità immobiliari che ne usufruiscono.

Impianto Fognatura

Manutenzione ordinaria e straordinaria, spurghi e canone immissione con spese ripartite in base ai millesimi di comproprietà.

ARTICOLO II - Manutenzioni di locali ed accessori di uso comune

Tutti i locali e vani di uso comune al Condominio saranno tenuti a spese di tutte le unità condominiali nei rapporti del



millesimi di comproprietà.

ARTICOLO 12 - Manutenzione dei prospetti ed opere esterne

- Le impennate di vetrina ed i relativi cristalli saranno mantenute a cure e spese dei proprietari dei relativi negozi, obbligati alla esecuzione di tutte le opere deliberate dall'assemblea dei Condomini, al riguardo del decoro dell'edificio.
- La verniciatura generale, rifacimento o sostituzione degli avvolgibili, dei serramenti e dei grigliati di prospetto, deliberate dalla maggioranza delle quote di comproprietà è obbligatoria per tutti i Condomini, ognuno dei quali pagherà il costo di quanto di sua pertinenza.
- La spesa per i rifacimenti e manutenzione del rivestimento e delle applicazioni di acciaio inossidabile sarà ripartita pro quote millesimali di comproprietà.
- Le spese per manutenzione e rifacimento dei marciapiedi e relative cordature perimetrali all'edificio saranno ripartite pro quote millesimali di comproprietà.

ARTICOLO 13 - Spesa per portinaio, pulizia e sorveglianza impianti

Le spese per stipendi, previdenza sociale, assicurazione infortuni e indennità di licenziamento portinaio, nonché quelle inerenti ad eventuali aiuti al portinaio per pulizia e sorveglianza impianti saranno ripartite pro numero tra tutte le unità condominiali, negozi compresi.

ARTICOLO 14 - Assicurazione del fabbricato

Il fabbricato è assicurato contro i danni derivanti da incendio, da caduta di filari, da scoppio di gas nonché per le responsabilità civili derivabili per eventuali danni a terzi. La spesa relativa sarà divisa tra i Condomini, tutti, in base alle quote millesimali di comproprietà.

Le indennità liquidate in conseguenza di incendio saranno di norma reimpiegate per il ripristino del fabbricato e delle parti del fabbricato sinistrate.

Nel caso di indennità inferiore alla spesa di ripristino la differenza sarà integrata con il concorso del singolo condomino sinistrato e nel caso di più condomini, dai condomini stessi nei rispettivi rapporti di comproprietà millesimale.

ARTICOLO 15 - Obbligo dei Condomini a sottostare alla ripartizione e ripulizione spese

Nei casi di cui all'art. 10, il Condominio può sottrarsi all'obbligo di partecipare alle ripartizioni delle spese condominiali nel caso di non godimento dei locali in proprietà per assenza prolungata o ostruzione degli stessi.

L'assemblea dei Condomini ha comunque la facoltà di esaminare e, in ogni caso, di escludere, caso per caso, il condono di spesa, in base a giudizio circa l'accoglimento e l'adempimento della domanda di esonerazione dal condono spese.

ARTICOLO 16 - Partimento dell'Edificio

In caso di partimento totale o parziale di un quarto dell'edificio, il Condominio può richiedere la vendita al posto del quarto di materiale.

Il prezzo dell'immobile deve essere pari al valore di mercato, determinato dalla Commissione di Valutazione, e deve essere superiore al valore del quarto di materiale.

Il prezzo dell'immobile deve essere superiore al valore del quarto di materiale, e deve essere superiore al valore del quarto di materiale.

Il prezzo dell'immobile deve essere superiore al valore del quarto di materiale, e deve essere superiore al valore del quarto di materiale.

Il prezzo dell'immobile deve essere superiore al valore del quarto di materiale, e deve essere superiore al valore del quarto di materiale.

ARTICOLO 17 - Rappresentanza ed amministrazione

- 1. Amministratore
- 2. Consigliere
- 3. Assemblea

ARTICOLO 18 - L'Amministratore

L'Amministratore del condominio viene nominato o revocato dall'assemblea dei Condomini con deliberazione approvata con la maggioranza dei voti che rappresenta la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

L'Amministratore dura in carica per un anno. L'assemblea può rinnovare il mandato come può revocarlo in qualsiasi momento.

L'Amministratore ha la facoltà di rendersi dimissionario in qualsiasi momento. In questo caso come per l'eventuale revoca del mandato egli dovrà consegnare al suo successore ed in mancanza al consiglio del condominio nel termine di giorni 15 tutti i documenti ed atti amministrativi.

All'Amministratore compete il compenso che sarà determinato annualmente dall'assemblea.

ARTICOLO 19 - Funzioni dell'Amministratore

L'Amministratore provvede alle spese ordinarie di custodia, di nettezza e di illuminazione dell'edificio ed in genere alle spese per il funzionamento dei servizi comuni e per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio.

Allo scopo egli compila un preventivo delle spese occorrenti durante l'anno preventivo che deve essere sottoposto all'approvazione dell'Assemblea del Condominio.

Per i compiti inerenti la gestione, conservazione e uso delle cose comuni è necessario l'approvazione dell'Amministratore in adempimento del fondo di riserva il cui importo è modifiable di corrispondenza con i saboliti dall'assemblea o il fatto dell'approvazione del preventivo di cui al secondo comma del presente articolo.

ARTICOLO 20 - Compiti dell'Amministratore

L'Amministratore provvede altresì:

- a) all'esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea e ad assicurare l'osservanza del regolamento;
- b) alla riscossione dei contributi, delle rendite, delle indennità di assicurazione e al pagamento delle spese alle rispettive scadenze;
- c) all'assunzione o al licenziamento del portiere, sentito il parere del Consiglio o dell'Assemblea del Condominio e, se il Consiglio avrà ritenuto di convocarla, nonché alla sorveglianza sui medesimi;
- d) a determinare, se possibile, le eventuali divergenze fra Condomini;
- e) agli atti che abbiano per scopo la conservazione di tratti comuni.

L'Amministratore non può ordinare riparazioni straordinarie.

STUDIO CERINI
P. VIA DELLA VIGNA 10
00187 ROMA

salvo che esse abbiano carattere urgente ed inderogabile, fermo restando l'obbligo di convocare il più presto l'Assemblea per la ratifica.
Egli, alla fine di ogni anno, deve rendere conto della gestione all'Assemblea.

ARTICOLO 21 - Disciplina dei servizi comuni

L'Amministratore stabilirà le norme e gli orari e i turni per i servizi comuni, in relazione alle disposizioni del presente Regolamento, sentito il Consiglio dei Condomini.
Le norme da lui date, nell'ambito dei suoi poteri, sono obbligatorie per i Condomini, salvo il ricorso al Consiglio dei Condomini e, in seconda istanza, all'Assemblea, da parte del Condominio che si ritenga lesa.
Tutti i reclami devono essere diretti all'Amministratore.

ARTICOLO 22 - Nomina del Consiglio

Il Consiglio è nominato dall'Assemblea.
I Consiglieri saranno cinque, dei quali due scelti tra i Condomini della scala A, due tra i Condomini della scala B, ed uno tra i Condomini delle unità al piano terreno.
Il loro mandato ha la durata di un anno e può essere rinnovato per uguale periodo o revocato in qualunque momento dall'Assemblea.

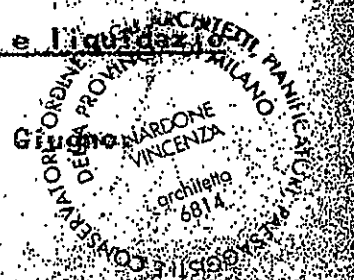
ARTICOLO 23 - Atti e documenti per l'amministrazione del Condominio

L'Amministratore deve tenere:

- a) registro dei verbali;
 - b) libro cassa entrate e uscite;
 - c) un elenco dei proprietari con le loro generalità e l'indicazione del domicilio o della residenza, qualora non abbiano dimora abituale nell'edificio;
 - d) un elenco degli inquilini;
 - e) gli estremi del titolo di acquisto di ogni Condominio;
 - f) un tipo planimetrico per ogni piano dell'immobile;
 - g) un inventario delle cose mobili di proprietà comune.
- I libri di cui alle lettere a), b), e g) devono essere vidimati annualmente da almeno un Membro del Consiglio dei Condomini.

ARTICOLO 24 - Chiusura dell'esercizio finanziario e liquidazione delle quote

L'esercizio finanziario si chiude ogni anno il 30



La somma risultante a debito dei singoli Condomini dovrà essere versata entro quindici giorni dalla comunicazione dell'Amministratore.

ARTICOLO 25 - Rappresentanza legale

L'Amministratore ha la rappresentanza legale del Condominio a norma dell'art. 1131 del C.C.

ARTICOLO 26 - Riunione del Consiglio

L'Amministratore del Condominio ha la facoltà di convocare almeno ogni tre mesi il Consiglio di Amministrazione per le necessarie consultazioni.

ARTICOLO 27 - Convocazione dell'Assemblea

L'Assemblea dei Condomini si riunisce in via ordinaria non più di 30 giorni dalla chiusura dell'anno finanziario e in via straordinaria quando l'Amministratore lo reputi necessario o ne abbia la richiesta scritta e motivata da un Consiglio di Condominio. L'Amministratore e il Consiglio dei Condomini possono convocare l'Assemblea ordinaria in qualsiasi luogo del territorio del Condominio, con le formalità di cui sopra.

ARTICOLO 28 - Formalità preliminari dell'Assemblea

Le convenute all'Assemblea dei Condomini nominano il Presidente ed un Segretario dell'Assemblea stessa e vedono partecipanti al Condominio. L'Amministratore non può essere nominato Presidente.

ARTICOLO 29 - Diritto di voto e di delega

Ogni Condomino ha il diritto di farsi rappresentare nell'Assemblea da altra persona anche estranea al Condominio che non sia l'Amministratore, con delega scritta in calce all'avviso di convocazione. Qualora una quota di condominio appartenga in proprietà indivisa a più persone queste hanno diritto ad un solo rappresentante in Assemblea, che sarà designato dagli interessati di fatto o di che si provvederà per sorteggio da parte del Presidente.

ARTICOLO 30 - Validità della costituzione dell'Assemblea

L'Assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti Condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'edificio espresso in millesimi e almeno la metà del numero dei partecipanti al Condominio.

Sono valide le deliberazioni approvate con numero di voti che rappresenti l'ammaggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Se l'Assemblea di prima convocazione non può deliberare per mancanza di numero, dovrà essere convocata entro 10 giorni una seconda assemblea di seconda convocazione per la validità di tale Assemblea e delle sue deliberazioni occorrerà l'intervento di tanti Condomini che rappresentino la metà del valore dell'edificio e almeno un terzo dei Condomini.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'Amministratore e le deliberazioni relative a materie che spettano alla attribuzione dell'Amministrazione straordinaria che le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o deliberazioni straordinarie di notevole entità nonché quelle che al Regolamento devono essere sempre prese con le modalità stabilite al secondo comma dell'articolo precedente.

Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dal primo comma dell'articolo 20 del Regolamento devono essere approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al Condominio e i due terzi del valore dell'edificio.

Le Assemblee non può deliberare se non consta che tutti i condomini siano stati invitati alla riunione con comune avviso scritto almeno cinque giorni prima della data di convocazione. La validità della costituzione dell'Assemblea di seconda convocazione è subordinata al principio dell'adunanza ed è efficace per tutta la sua durata.

ARTICOLO 31 - Verbale dell'Assemblea

Delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale in quale deve contenere:

- a) il luogo, la data dell'adunanza e l'ordine del giorno;
 - b) il cognome e nome dei Condomini intervenuti o rappresentati con l'indicazione del valore delle rispettive quote di Condominio;
 - c) la scelta del Presidente e del Segretario e la constatazione della validità dell'Assemblea;
 - d) un sommario rendiconto della discussione e il testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della maggioranza tenuta da ciascuna;
 - e) qualunque dichiarazione di cui si chiede l'incorporazione.
- Il verbale deve essere trascritto in apposito registro e deve

essere firmato dal Presidente, dal Segretario e dai Membri del Consiglio dei Condomini.

Copia conforme del verbale deve essere rilasciata dall'Amministratore a chi ne faccia richiesta, entro cinque giorni dalla richiesta stessa, a meno che venga disposto dall'Assemblea l'invio ad ogni Condomino di copia del verbale.

ARTICOLO 32 - Obbligatorietà delle deliberazioni prese dall'Assemblea

Le deliberazioni prese dall'Assemblea sono obbligatorie anche per le minoranze dissenzienti e per gli assenti, salvo il diritto di opposizione di cui all'art. 1137 del C.C.

ARTICOLO 33 - Separazione di responsabilità da soccombenza in giudizio

Quando l'Assemblea dei Condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere in giudizio, i Condomini dissenzienti con atto giudiziale notificato all'Amministratore, possono separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite, per il caso di soccombenza.

Se dell'esito favorevole di una lite, promossa dal Condominio, derivano vantaggi al dissenziente, questi è obbligato a concorrere, per le quote spettantegli, nelle spese della lite che non era stato possibile resistere all'avversario.

ARTICOLO 34 - PAGAMENTO DELLE SPESE CONDOMINIALI

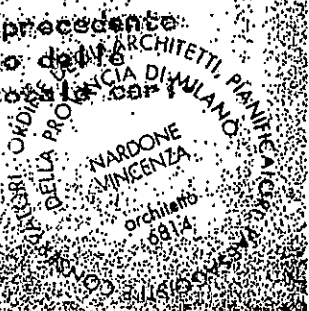
Le spese condominiali dovranno essere corrisposte all'Amministratore direttamente dai proprietari dei singoli alloggi o negozi, escluso ogni e qualsiasi rapporto al riguardo tra l'amministrazione e gli inquilini non proprietari.

Entro giorni 15 -quindici- dalla approvazione del preventivo di spesa di ciascun esercizio annuale i Condomini sono obbligati a versare all'Amministratore la metà della quota risultante dal preventivo a loro carico.

Entro giorni 15 -quindici- dall'inizio del settimo mese di ciascun esercizio annuale i Condomini dovranno effettuare il versamento della seconda metà della quota spese preventivate entro giorni 15 -quindici- dalla approvazione del rendiconto finale di ciascun esercizio i Condomini dovranno effettuare all'Amministratore il versamento delle eventuali differenze che risultassero a loro carico per maggior spesa tra il preventivo ed il consuntivo finale.

ARTICOLO 35 - ESAZIONE FORZOSA SPESE CONDOMINIALI

Trascorsi i giorni 15 -quindici- concessi dall'articolo precedente l'Amministratore ha la facoltà di richiedere il pagamento delle somme dovute a mezzo di decreto ingiuntivo con spese a totale carico dei Condomini morosi.





COPIA

cerro maggiore *all.e)1*

area tecnica – settore territorio e ambiente

consegna a mano

Protocollo: *41633*
Titolo 6 Classe 2
Cerro Maggiore, 26 giugno 2012

Arch. Nardone Vincenza
via Della Spiga 32
20121 MILANO
=====

Oggetto: Richiesta di certificato di destinazione urbanistica prot. n. 10778 del 18.06.2012 relativa al mappale 51 del foglio 3.

A riscontro dell'istanza in oggetto richiamata in allegato alla presente si provvede alla consegna del certificato di destinazione urbanistica richiesto, predisposto in data 26/06/2012 e registrato con il numero progressivo annuale 43/2012.

Distinti saluti.



IL DIRIGENTE AREA TECNICA
(Arch. Rossella De Zotti)

Rossella De Zotti

Allegato: certificato di destinazione urbanistica n. 43/2012 del 26.06.2012

via san carlo, 17
20023 cerro maggiore – mi
codice fiscale e partita i.v.a. 01230310151
tel 0331 423 611 fax 0331 423 750
www.cerromaggiore.org
per informazioni, settore territorio e ambiente
arch. donatella marazzini - tel 0331 423 693
arch. silvana landoni - tel 0331 423 675





cerro maggiore

area tecnica



Certificato n. 42/2012

DM/dm

Prot. n. 4434

IL DIRIGENTE AREA TECNICA

Vista la richiesta dell' arch. Nardone Vincenza presentata con posta certificata in data 18/06/2012, prot. n. 10778,

Visto l'art. 30 del D.P R. 6 giugno 2001 n. 380;

Visto il Decreto del Sindaco del 08/07/2011 relativo al conferimento della Dirigenza dell'Area Tecnica all'Arch. Rossella De Zotti;

Sulla base degli atti tecnico urbanistici d'ufficio;

c e r t i f i c a

che l' immobile distinto col mappale 51 del foglio 3 di questo comune censuario, è classificato:

- secondo il Piano Regolatore Generale, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. VII/9615 del 28.06.02, ai sensi del comma 1° dell'art. 13 della L.R. 23/97, pubblicata sul B.U.R.L. s.i. n. 41 del 9 ottobre 2002- e successive variante parziali di seguito elencate:
 - variante parziale approvata con atto del Consiglio Comunale n. 44 del 29.05.03, pubblicata sul BURL s.i. n. 30 del 23.07.2003;
 - variante parziale relativa ai nuclei di antica formazione, approvata con atto del Consiglio Comunale n. 62 del 17.09.2003, pubblicata sul BURL s.i. n. 43 del 22.10.2003;
 - variante parziale al PRG vigente, ai sensi dell'art. 2, della L.R. 23/97, approvata con delibera del C.C. n. 57 del 28.09.2005, pubblicata sul BURL s.i. n. 42 del 19.10.2005;
 - variante parziale al PRG vigente, ai sensi dell'art. 2, comma 2, lett. a) della L.R. 23/97, relativa alla localizzazione del nuovo tracciato tangenziale di collegamento tra la SS 33 "Sempione" e la SS n. 527 "Bustese", approvata con delibera del C.C. n. 29 del 30.04.2010, pubblicata sul BURL s.i. n. 20 del 19.05.2010;
 - **parte in zona di espansione residenziale C** (art. 29 delle NTA).
In tale zona il PRG si attua esclusivamente a mezzo di comparto di perequazione, esteso al comparto perimetrato nelle tavole di azionamento (comparto di perequazione denominato CP 4).
I parametri specifici di utilizzazione riferiti all'intero comparto (CP 4), sono i seguenti (art. 29 delle NTA):
 - 1 area vincolata all'uso pubblico SR per le attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali m² 4.688;
 - 2 superficie per strade m² 213;
 - 3 superficie fondiaria m² 3.283;
 - 4 indice di utilizzazione territoriale *tut* pari a m²/m² 0,2.
- parte di sede stradale esterna al CP4.





cerro maggiore

area tecnica

- secondo il Piano di Governo del Territorio, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 65 del 29/09/2011 ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/05 s.m.i., ed approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 05 del 16.03.2012, la cui efficacia è subordinata alla pubblicazione sul BURL dell'avviso di approvazione definitiva degli atti di piano ai sensi del comma 11 dell'art.13 della L.R. 12/2005 e s.m.i.:
- **parte** del mappale in oggetto è ricompreso nelle *zone dei piani attuativi già conformati* ricomprendente le aree di trasformazione già conformate relative ai Piani Attuativi già previsti dal previgente PRG, non ancora attuati, riproposte nel PGT ed individuate nella Tavola C3 del Piano delle Regole.
La specifica disciplina d'intervento all'interno di tali aree è contenuta oltre che nelle norme del Piano delle Regole nell'elaborato C.10 *Schede dei Piani Attuativi -Aree di Trasformazione Conformate*. Nel medesimo elaborato sono inoltre previste, nei casi puntualmente individuati, modalità attuative per parti funzionali, che consentono di differire nel tempo l'attuazione dei Piani Attuativi stessi. (art. 24 delle norme del Piano delle Regole).
Parte del mappale in oggetto risulta ricompreso nel CP4 le cui modalità di intervento ed i dati progettuali sono riportati nella relativa scheda inserita nell'elaborato C.10 che si allega al presente certificato a farne parte integrante
- **parte** a sede stradale esterna al CP4.

Il suddetto mappale risulta altresì classificato - secondo il Piano di Zonizzazione Acustica del territorio comunale - approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 87 del 27.11.2003 e successivo aggiornamento approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 20/06/2008: parte in *Classe III - aree di tipo misto*, parte in *classe II - aree destinate ad uso prevalentemente residenziale e Fascia A per strade cat. A, B, Ca, Cb Da e Db* - ai sensi del D.P.C.M. 14.11.97 e del D.P.R. n.142 del 30.03.2004.

Si rilascia il presente attestato in carta resa legale per gli usi consentiti dalla normativa vigente.

Cerro Maggiore. 26 giugno 2012



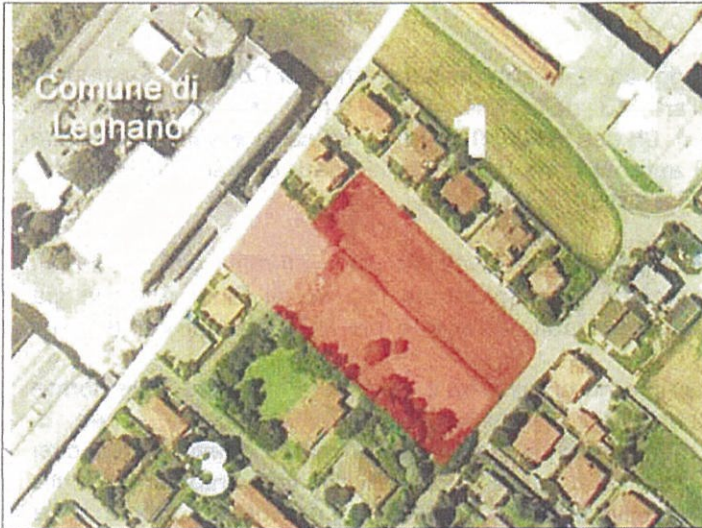
IL DIRIGENTE AREA TECNICA
(Arch. Rossella De Zetti)

Ai sensi dell'art. 15 della Legge 12 novembre 2011, n. 183 il presente certificato non può essere prodotto agli uffici della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.



CP 4

ANALISI TERRITORIALE

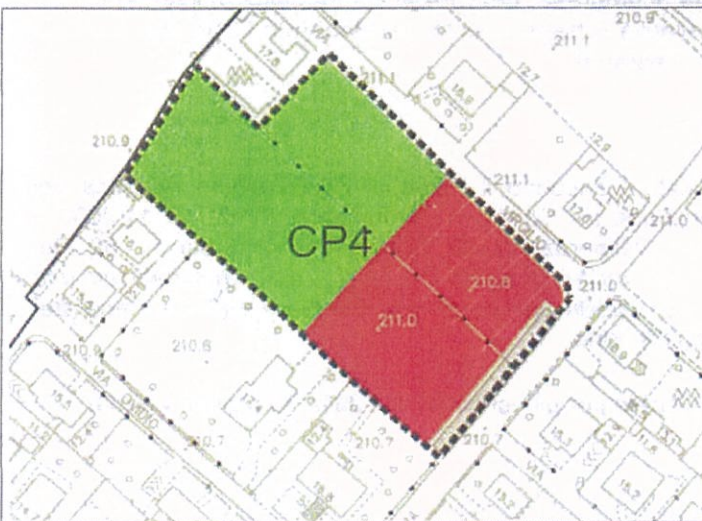


LOCALIZZAZIONE INTERVENTO



- 1 Confine comunale. Comune di Legnano.
- 2 Ambito di trasformazione TR2.
- 3 Intorno urbano a carattere misto.

MODALITA' DI INTERVENTO



LEGENDA

- Area da destinare alle costruzioni
- Aree da destinare a servizi
- Parcheggi



DATI PROGETTUALI

Superficie Territoriale S_t	8.184 mq	Indice I_{ut}	0,20 mq/mq
Volume	4.911 mc	H max degli edifici	10,00 m
Rapporto di copertura R_c	40 %	Standard	4.688 mq
Destinazioni d'uso	Residenziale come definito all'art. 6 delle norme del Piano delle Regole		



ULTERIORI INDICAZIONI PROGETTUALI

- Le modalità di intervento sopra indicate hanno esclusivamente un valore esemplificativo. Fatti salvi i dati progettuali riportati, i Piani Attuativi potranno proporre all'Amministrazione Comunale soluzioni diverse salvaguardando comunque la funzione delle aree pubbliche quali elementi di qualificazione degli interventi.

all. c)2



COMUNE DI CERRO MAGGIORE (Provincia di Milano)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della Legge Regionale per il Governo del Territorio del 11/03/2005 n°12

PIANO DELLE REGOLE



OGGETTO: NORME

MODIFICATA A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI

Progetto: Massimo Giuliani	Sindaco: Antonio Lazzati	Segretario Comunale: Giovanna Gallotta
Valutazione ambientale strategica: N.Q.A. Luca Bisogni	Assessore Urbanistica ed Edilizia Privata: Valentino Del Grande	Dirigente area Tecnica: Rossella De Zotti
		Responsabile del Procedimento: Donatella Marazzini

Data:

MARZO 2012

-18-

Tavola:

C.9

ART. 23. ZONE DEI PIANI ATTUATIVI IN CORSO DI ATTUAZIONE O ATTUATI

1. Le aree ricomprese nel perimetro dei Piani attuativi approvati o in corso di attuazione alla data di adozione del presente PGT, sono sottoposte alle prescrizioni stabilite dai piani attuativi medesimi per il loro periodo di validità. Essi conservano efficacia sino alla loro scadenza convenzionale, nel rispetto comunque degli impegni convenzionali sottoscritti.
2. E' consentito il rilascio dei permessi di costruire previsti nei piani di lottizzazione decaduti per decadenza del periodo di validità secondo quanto previsto dagli stessi piani, solo ed unicamente se siano stati attuati gli impegni a carico degli originari lottizzanti in ordine alla cessione delle aree e/o la loro monetizzazione e la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione stabilite nella convenzione.
3. Qualora non si verificano le condizioni di cui sopra dovrà essere predisposto un nuovo piano di lottizzazione che preveda il completamento delle cessioni e delle opere di urbanizzazione previste, nonché della edificazione privata mantenendo inalterati i parametri e gli indici propri del piano decaduto.
4. Allo stesso modo i Piani Attuativi approvati e non convenzionati entro 1 anno dall'atto di approvazione sono da considerarsi decaduti e conseguentemente sono soggetti alla presentazione di un nuovo Piano di lottizzazione nel rispetto dei parametri e dei presupposti individuati nelle Schede dei Piani attuativi di cui all'elaborato C10 (cessione delle aree a standard, altezze massime, rapporti di copertura) e dei parametri e indici come individuati dai Piani attuativi originariamente approvati e mai perfezionati.
5. Gli ambiti residenziali e produttivi definiti dai Piani esecutivi già attuati mantengono le caratteristiche planivolumetriche ed edilizie definite dalle rispettive convenzioni, senza possibilità di aumento di volumetria.

ART. 24. ZONE DEI PIANI ATTUATIVI GIÀ CONFORMATI

1. Sono individuate nella Tavola C3 le Aree di trasformazione già conformate relative a Piani Attuativi già previsti dal previgente PRG, non ancora attuati, che il PGT ripropone con o senza modifiche normative.
2. Tali aree sono da considerare parte integrante del presente Piano delle Regole sotto il profilo della conformazione delle previsioni di trasformazione.
3. La specifica disciplina d'intervento all'interno delle aree di cui ai precedenti commi è contenuta, oltre che nella presente normativa, nell'elaborato C10 Schede dei Piani Attuativi. Nello stesso elaborato C10 sono inoltre previste, nei casi puntualmente individuati, ipotesi di modalità attuative per parti funzionali, che consentono di differire nel tempo l'attuazione dei Piani attuativi stessi.
4. All'interno dei Piani dovrà essere garantita una quota di superficie verde filtrante pari ad almeno il 20% per le aree residenziali e il 10% per quelle produttive, così come disposto dal regolamento locale d'igiene.
5. Il perimetro dei piani di cui al presente articolo è indicativo e può essere variato in relazione all'esatta perimetrazione dei mappali ricompresi nei piani stessi, purché la variazione sia compresa entro \pm 5% del perimetro individuato nella tavola di azionamento.



5. Nel caso le aree di pertinenza comprendessero parti di proprietà diverse da quelle interessate dall'intervento, i proprietari promotori dell'intervento dovranno dimostrare e documentare che le proprietà delle aree asservite all'intervento siano consenzienti a trasferire in tutto o in parte la propria quota edificabile; per tale trasferimento dovrà essere stipulata un'apposita convenzione a cura e spese dei privati, che sarà registrata e trascritta.
6. Nel caso non sia stata a suo tempo definita e registrata, agli edifici esistenti sarà attribuita - all'atto di richiesta di permesso di costruire o di intervento attuativo - un'area di pertinenza fondiaria in base agli indici di zona previsti dal PGT.
7. I fondi agricoli e gli appezzamenti, anche inedificati, ma la cui superficie sia stata a suo tempo computata nel complesso dell'azienda agricola ai fini dell'applicazione dei parametri di insediamento edilizio di zona, restano inedificabili anche in caso di frazionamento successivo dell'azienda agricola, finché permene la struttura edilizia relativa.

ART. 5. EDIFICABILITÀ

1. Si intende edificabile l'area dotata delle opere di urbanizzazione primaria come definite all'interno del Piano dei Servizi.
2. Fatto salvo quanto previsto dal Documento di Piano in materia di conformazione delle aree, la sola previsione del Piano delle Regole non è sufficiente a conferire la possibilità edificatoria ove manchino le opere di urbanizzazione primaria, salvo che i richiedenti si impegnino, con fideiussione, a realizzarle a scomputo degli oneri di urbanizzazione a propria cura e spese e con le stesse scadenze della costruzione di cui viene richiesto il permesso ad edificare.

ART. 6. DESTINAZIONI D'USO

1. Il PGT definisce le destinazioni d'uso compatibili con le diverse zone.
2. E' consentito mantenere le destinazioni d'uso in essere alla data di adozione del PGT anche se non compatibili con le destinazioni d'uso di zona ed eventualmente in deroga alla quantità minima fissata per ogni funzione primaria.
3. Le destinazioni d'uso consentite nelle diverse zone omogenee si riferiscono alle funzioni sotto elencate:

● A. Funzione residenziale:

Le attività compatibili con la funzione residenziale sono:

- commerciali (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita non alimentari da 251 a 800 mq di superficie di vendita, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande con SLP inferiore o uguale a 500 mq);
- terziarie (uffici privati);
- ricettive (alberghi, ostelli, case di cura)
- di servizio pubblico (centri di assistenza sociale, ambulatori, farmacie, scuole private, palestre);
- di servizio pubblico (circoli culturali e ricreativi) da convenzionare con L'Amministrazione Comunale;

NORMATIVA



- laboratori artigianali, le cui attività non risultino fra quelle insalubri elencate in prima classe (decreto 05.09.1994 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.L.L.S.S."), secondo la normativa vigente.
- Attività orto florovivaistiche.

Quanto sopra a condizione che vengano reperiti idonei spazi per parcheggi in relazione alla destinazione da insediare senza possibilità di monetizzare.

B. Funzione terziario-commerciale e di servizio:

La funzione terziaria include:

- le attività direzionali relative a: uffici pubblici e privati, amministrativi, finanziari ed assicurativi, centri di elaborazione dati, istituti di credito;
- le attività commerciali relative a: attività di commercio al dettaglio di cui agli artt. 7, 8 e 9 d.lgs. 31 marzo 1998, n. 114, come meglio definite all'ART. 52 delle presenti NTA; depositi al servizio delle attività commerciali insediate;
- le attività di servizio relative a: pubblici esercizi come meglio definiti all'art. 52 delle presenti, centri sociali, culturali, ricreativi, da convenzionare con L'Amministrazione Comunale; studi professionali; ambulatori; strutture ricettive.

Nelle sottozone DT e DT1 sono ammesse Medie Strutture di Vendita *no food*.

Nella zona DT1 sono ammesse Attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande con Superficie Lorda di Pavimento (Slp) inferiore o uguale a 500 mq.

Nella zona DT sono ammesse attività di trattenimento e svago o comunque assoggettate alla disciplina di cui al Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza e attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande con Superficie Lorda di Pavimento (Slp) superiore a 500 mq.

E' sempre ammessa la residenza pertinenziale sino ad una dimensione massima di 150 mq. di Slp, a condizione che comunque non risulti superiore al 30% della funzione principale terziario commerciale.

C. Funzione produttiva:

La funzione produttiva include edifici adibiti alle attività manifatturiere (industriali ed artigianali), magazzini, depositi e i silos al servizio delle attività produttive.

Le attività compatibili sono :

- di natura ricreativa aziendale;
- di servizio delle attività produttive;
- di commercio di beni di propria produzione o del settore produttivo di appartenenza;
- abitazioni fino ad un massimo di mq.150 di superficie lorda complessiva di pavimento per ogni unità produttiva al servizio dei titolari (o preposti) e del custode.

Sono esclusi interventi che prevedono insediamenti di logistica.

D. Funzione polifunzionale:

Integrazione di funzioni produttive, terziarie direzionali e commerciali, come definite al presente articolo alle lettere B e C, nel rispetto delle normative in vigore circa la sicurezza delle attività industriali e della compatibilità di ogni attività con le altre funzioni insediabili.

Per tutte le funzioni sopra elencate, è consentita la sostituzione di una funzione complementare con un'altra ammessa dalle norme della relativa zona omogenea. Non è ammesso l'insediamento della sola funzione complementare in assenza della funzione principale.

