

**TRIBUNALE DI MILANO - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedura R.G. 1652-18 + RG 1980-18**

**Ill.mo G.E. Dott. Giacomo Puricelli**

**Creditore Procedente:** Fallimento F [REDACTED] in  
liquidazione

**Debitori Esecutati:** [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
LOTTO UNICO**



**Esperto alla stima:** Barbara Marchesi

**Email:** [REDACTED]

**Pec:** [REDACTED]

## Beni in Mesero

### Porzione di complesso industriale – Mesero, Via Kennedy 24

#### PREMESSE

oggetto di procedura è una porzione di complesso immobiliare, costituito da Fabbricati costruiti per esigenze industriali, sito in Mesero (MI), via Kennedy 24, censito al Catasto fabbricati di detto Comune al Foglio 1, particella 323, sub. 701 graffiato alla particella 685 e alla particella 687 e più precisamente:

Complesso immobiliare sito in Mesero, via Kennedy 24, al piano terreno, censito al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 1, part. 323, sub. 701, Foglio 1, part. 685 e Foglio 1, part. 687, categoria D/7 in via di classamento in conseguenza della dichiarazione di variazione del 24/5/2016, protocollo n. MI0250988 in atti dal 24/5/2016 Variazione di Classamento (N. 80662.1/2016) di proprietà di ██████████ per una quota di 38/100, di ██████████ per una quota di 13/100 e di ██████████ per una quota di 49/100".

Detta porzione di complesso, parzialmente dismesso ed in modesto stato di conservazione, deriva da sentenza di divisione a cui ha fatto seguito atto di identificazione catastale e vendita di quote.

Trattasi di ampia porzione di area/cortile NON materialmente divisa dalla restante parte (generatasi a seguito della sentenza di divisione) sulla quale insistono un capannone centrale, una cisterna interrata, alcune tettoie/rustici con copertura in eternit ed una porzione di capannone NON materialmente divisa dalla restante porzione (generatasi a seguito della sentenza di divisione).

Inoltre la porzione di complesso in oggetto, così come generata dalla sentenza di divisione, NON ha un proprio accesso autonomo dalla strada, in quanto il cancello pedonale e il cancello carraio di accesso al complesso ricadono nella porzione non oggetto della presente.

- o Si ritiene pertanto che andrà redatto apposito atto di servitù di passaggio, pedonale e carraio.

## LOTTO UNICO

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

#### Identificativo CORPO A

#### **Quota e tipologia del diritto**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di:

██████████, c.f. ██████████ per quota di 38/100 in regime di separazione dei beni;

██████████, c.f. ██████████, per quota di 13/100 in regime di separazione dei beni;

██████████, c.f. ██████████ per quota di 49/100 in regime di separazione dei beni.

#### Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

#### intestazione:

██████████ nato a Inveruno il 02/10/1942, c.f. ██████████ per quota di 38/100 in regime di separazione dei beni;

██████████ Carla nata a Inveruno il 21/08/1940, c.f. ██████████, per quota di 13/100 in regime di separazione dei beni;

██████████ nato a Inveruno il 26/04/1933, c.f. ██████████, per quota di 49/100 in regime di separazione dei beni.

**Descrizione:**

**Comune di Mesero**

**Fabbricati per speciali esigenze di attività industriale: Fg.1 Mapp. 323, Sub. 701 graffiati ai mappali 685 e 687, Cat D/7 - rendita € 7.090,00- VIA KENNEDY n. 24 piano: T;**

Derivante da:

- Variazione nel Classamento del 24/05/2016 protocollo n. MI0250988 in atti dal 24/05/2016 Variazione di Classamento (n. 80662.1/2016)

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F155 - Sezione - Foglio 1 - Particella 323

- Variazione del 30/06/2015 protocollo n. MI0500261 in atti dal 30/06/2015 Divisione-Ampliamento Variazione Di Toponomastica (n. 265154.1/2015);

- Classamento del 18/01/1990 in atti dal 04/01/2000 FIN.98/99 (n. 20344/1990)

- Costituzione in atti dal 10/09/1990

**Precedenti identificativi catastali:**

Il sub. 701 del mapp. 323 graffiato ai mappali 685 e 687 deriva da Variazione del 30/06/2015 protocollo n. MI0500261 in atti dal 30/06/2015 Divisione-Ampliamento-Variazione di Toponomastica (n. 265154.1/2015) con cui è stato soppresso l'originario sub.1;

Il sub. 1 del mapp. 323 deriva da:

- Classamento del 18/01/1990 in atti dal 04/01/2000 FIN.98/99 (n. 20344/1990)

- Costituzione in atti dal 10/09/1990

L'area distinta al NCT al fg 1, mappale 323 - ente urbano di 10 are 70ca deriva da:

- Tipo mappale del 10/06/2015 protocollo n. MI0462715 in atti dal 10/06/2015 presentato il 09/06/2015 (n. 462715.1/2015) con cui sono stati variati i seguenti immobili: foglio 1 particella 685 - foglio 1 particella 686 - foglio 1 particella 687 - foglio 1 particella 688

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune F155 - Sezione - SezUrb - Foglio 1 - Particella 323

- FRAZIONAMENTO del 10/06/2015 protocollo n. MI0462715 in atti dal 10/06/2015 presentato il 09/06/2015 (n. 462715.1/2015);

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 1 particella 685 - foglio 1 particella 686 - foglio 1 particella 687 - foglio 1 particella 688

- TIPO MAPPALE in atti dal 14/12/1994 (n. 34992.1/1989)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 1 particella 329

- VERIFICA STRAORDINARIA in atti dal 10/02/1992 I. S. N.1484/90 (n. 1484.2/1990)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 1 particella 39 - foglio 1 particella 91 - foglio 1 particella 92 - foglio 1 particella 93 - foglio 1 particella 94 - foglio 1 particella 95 - foglio 1 particella 96 - foglio 1 particella 97 - foglio 1 particella 99 - foglio 1 particella 100 - foglio 1 particella 101 - foglio 1 particella 102 - foglio 1 particella 103 - foglio 1 particella 104 - foglio 1 particella 105 - foglio 1 particella 106 - foglio 1 particella 107 - foglio 1 particella 109 - foglio 1 particella 110 - foglio 1 particella 113 - foglio 1 particella 124 - foglio 1 particella 125 - foglio 1 particella 141 - foglio 1 particella 142 - foglio 1 particella 147 - foglio 1 particella 148 - foglio 1 particella 149 - foglio 1 particella 150 - foglio 1 particella 151 - foglio 1 particella 152 - foglio 1 particella 153 - foglio 1 particella 154 - foglio 1 particella 157 - foglio 1 particella 200 - foglio 1 particella 223 - foglio 1 particella 225 - foglio 1 particella 228 - foglio 1 particella 229 - foglio 1 particella 231 - foglio 1 particella 237 - foglio 1 particella 238 - foglio 1 particella 252 - foglio 1 particella 264 - foglio 1 particella 265 - foglio 1 particella 266 - foglio 1 particella 267 - foglio 1 particella 268 - foglio 1 particella 269 - foglio 1 particella 270 - foglio 1 particella 271 - foglio 1 particella 272 - foglio 1 particella 273 - foglio 1 particella 274 - foglio 1 particella 276 - foglio 1 particella 282

- FRAZIONAMENTO in atti dal 11/07/1988 MOD 12 NUM 6/88 (n. 6.1/1988)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 1 particella / - foglio 1 particella 39

- FRAZIONAMENTO in atti dal 23/09/1987 (n. 12183)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: **foglio 1 particella 39**

il fg 1, mappale 39 - SEMIN IRRIG 1 di 96 are 20ca deriva da:

- Impianto meccanografico del 02/01/1974

L'area distinta al NCT al fg 1, mappale 685 - ente urbano di 25 are 60ca deriva da:

- Tipo mappale del 10/06/2015 protocollo n. MI0462715 in atti dal 10/06/2015 presentato il 09/06/2015 (n. 462715.1/2015) con cui sono stati variati i seguenti immobili: foglio 1 particella 323 - foglio 1 particella 686 - foglio 1 particella 687 - foglio 1 particella 688

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune F155 - Sezione - SezUrb - Foglio 1 - Particella 685

- FRAZIONAMENTO del 10/06/2015 protocollo n. MI0462715 in atti dal 10/06/2015 presentato il 09/06/2015 (n. 462715.1/2015);

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 1 particella 323 - foglio 1 particella 686 - foglio 1 particella 687 - foglio 1 particella 688

- TIPO MAPPALE in atti dal 14/12/1994 (n. 34992.1/1989)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 1 particella 329

- VERIFICA STRAORDINARIA in atti dal 10/02/1992 I. S. N.1484/90 (n. 1484.2/1990)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 1 particella 39 - foglio 1 particella 91 - foglio 1 particella 92 - foglio 1 particella 93 - foglio 1 particella 94 - foglio 1 particella 95 - foglio 1 particella 96 - foglio 1 particella 97 - foglio 1 particella 99 - foglio 1 particella 100 - foglio 1 particella 101 - foglio 1 particella 102 - foglio 1 particella 103 - foglio 1 particella 104 - foglio 1 particella 105 - foglio 1 particella 106 - foglio 1 particella 107 - foglio 1 particella 109 - foglio 1 particella 110 - foglio 1 particella 113 - foglio 1 particella 124 - foglio 1 particella 125 - foglio 1 particella 141 - foglio 1 particella 142 - foglio 1 particella 147 - foglio 1 particella 148 - foglio 1 particella 149 - foglio 1 particella 150 - foglio 1 particella 151 - foglio 1 particella 152 - foglio 1 particella 153 - foglio 1 particella 154 - foglio 1 particella 157 - foglio 1 particella 200 - foglio 1 particella 223 - foglio 1 particella 225 - foglio 1 particella 228 - foglio 1 particella 229 - foglio 1 particella 231 - foglio 1 particella 237 - foglio 1 particella 238 - foglio 1 particella 252 - foglio 1 particella 264 - foglio 1 particella 265 - foglio 1 particella 266 - foglio 1 particella 267 - foglio 1 particella 268 - foglio 1 particella 269 - foglio 1 particella 270 - foglio 1 particella 271 - foglio 1 particella 272 - foglio 1 particella 273 - foglio 1 particella 274 - foglio 1 particella 276 - foglio 1 particella 282

- FRAZIONAMENTO in atti dal 11/07/1988 MOD 12 NUM 6/88 (n. 6.1/1988)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 1 particella / - foglio 1 particella 39

- FRAZIONAMENTO in atti dal 23/09/1987 (n. 12183)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: **foglio 1 particella 39**

il fg 1, mappale 39 - SEMIN IRRIG 1 di 96 are 20ca deriva da:

- Impianto meccanografico del 02/01/1974

L'area distinta al NCT al fg 1, mappale 687 - ente urbano di 00 are 55ca deriva da:

- Tipo mappale del 10/06/2015 protocollo n. MI0462715 in atti dal 10/06/2015 presentato il 09/06/2015 (n. 462715.1/2015) con cui sono stati variati i seguenti immobili: foglio 1 particella 323 - foglio 1 particella 685 - foglio 1 particella 686 - foglio 1 particella 688

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune F155 - Sezione - SezUrb - Foglio 1 - Particella 687

- FRAZIONAMENTO del 10/06/2015 protocollo n. MI0462715 in atti dal 10/06/2015 presentato il 09/06/2015 (n. 462715.1/2015)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- **foglio 1 particella 323** - foglio 1 particella 685 - foglio 1 particella 686 - foglio 1 particella 688

il fg 1, mappale 323 - ente urbano di 48 are 10ca deriva da:

- TIPO MAPPALE in atti dal 14/12/1994 (n. 34992.1/1989)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 1 particella 329

- VERIFICA STRAORDINARIA in atti dal 10/02/1992 I. S. N.1484/90 (n. 1484.2/1990)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 1 particella 39 - foglio 1 particella 91 - foglio 1 particella 92 - foglio 1 particella 93 - foglio 1 particella 94 - foglio 1 particella 95 - foglio 1 particella 96 - foglio 1 particella 97 - foglio 1 particella 99 - foglio 1 particella 100 - foglio 1 particella 101 - foglio 1 particella 102 - foglio 1 particella 103 - foglio 1 particella 104 - foglio 1 particella 105 - foglio 1 particella 106 - foglio 1 particella 107 - foglio 1 particella 109 - foglio 1 particella 110 - foglio 1 particella 113 - foglio 1 particella 124 - foglio 1 particella 125 - foglio 1 particella 141 - foglio 1 particella 142 - foglio 1 particella 147 - foglio 1 particella 148 - foglio 1 particella 149 - foglio

1 particella 150 - foglio 1 particella 151 - foglio 1 particella 152 - foglio 1 particella 153 - foglio 1 particella 154 - foglio 1 particella 157 - foglio 1 particella 200 - foglio 1 particella 223 - foglio 1 particella 225 - foglio 1 particella 228 - foglio 1 particella 229 - foglio 1 particella 231 - foglio 1 particella 237 - foglio 1 particella 238 - foglio 1 particella 252 - foglio 1 particella 264 - foglio 1 particella 265 - foglio 1 particella 266 - foglio 1 particella 267 - foglio 1 particella 268 - foglio 1 particella 269 - foglio 1 particella 270 - foglio 1 particella 271 - foglio 1 particella 272 - foglio 1 particella 273 - foglio 1 particella 274 - foglio 1 particella 276 - foglio 1 particella 282

- FRAZIONAMENTO in atti dal 11/07/1988 MOD 12 NUM 6/88 (n. 6.1/1988)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 1 particella 329

- VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 16/06/1988 MOD 26 NUM 6543/83 (n. 6542.1/1983)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 1 particella / - foglio 1 particella 39

- FRAZIONAMENTO in atti dal 23/09/1987 (n. 12183)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 1 particella 39

- Impianto meccanografico del 02/01/1974

### **Informazioni in merito alla conformità catastale:**

Alla data del sopralluogo il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU del 30/06/2015, ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta.

\*\*\*

Coerenze in un sol corpo da nord come da scheda e da estratto di mappa:

a nord: altra proprietà,

ad est: porzione di mapp. 323, area mapp. 688, proprietà al mappale 686

a sud: via Kennedy

ad ovest: mapp. 39

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi.

*(All. C catastali: scheda catastale in atti al NCEU, visure catastali storiche e soppresse, estratto di mappa)*

\*\*\*\*\*

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

### **Caratteristiche zona:**

L'immobile oggetto di esecuzione si trova a Mesero, comune posto ad ovest di Milano, nell'ambito "Magentino", in Via Kennedy n. 24, appena fuori dal centro di Mesero; la zona è caratterizzata dalla presenza di alcuni edifici di tipo industriale e residenziale lungo la strada e da zone a verde dalle quali iniziano le campagne circostanti.

**Area urbanistica:** a basso traffico locale, con sufficiente possibilità di parcheggio.

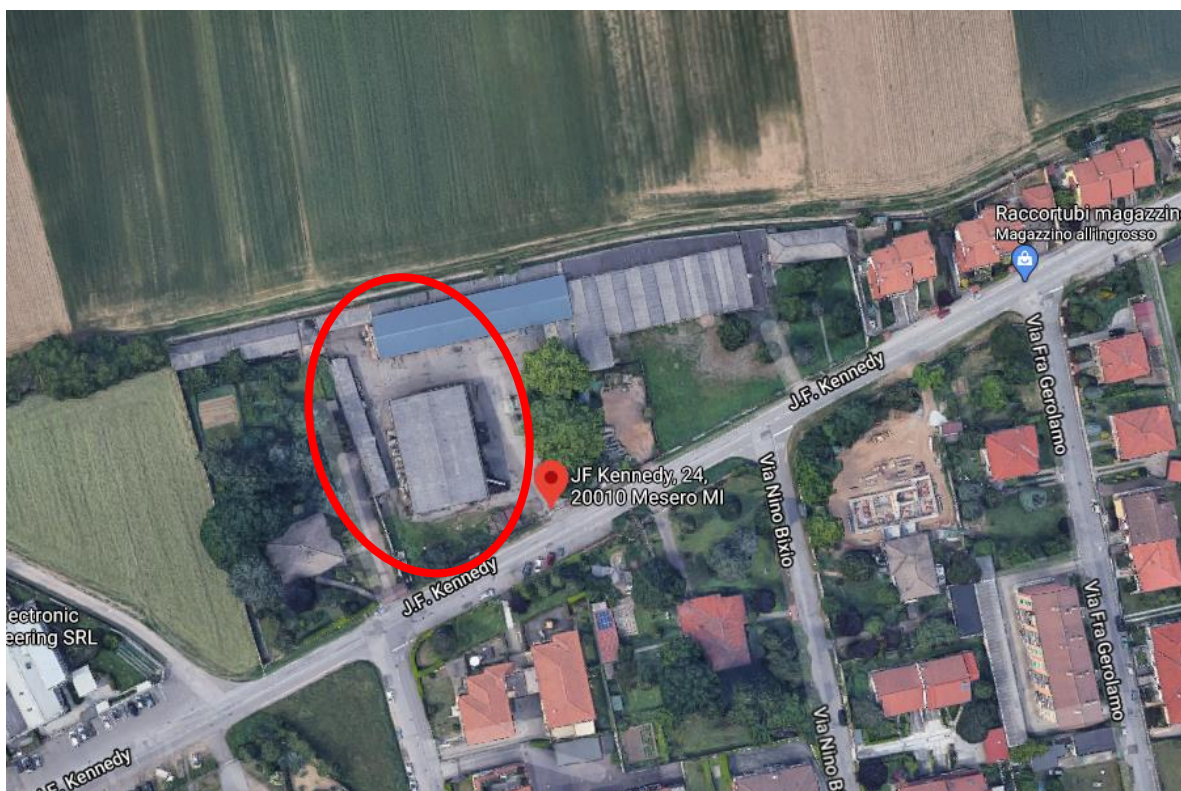
La zona è caratterizzata da una medio/bassa densità edilizia a carattere prevalentemente residenziale di tipo civile, completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari.

**Caratteristiche zone limitrofe:** prevalentemente residenziale

**Principali collegamenti pubblici:** il comune di Mesero si trova sull'asse direzionale Milano-Torino. Nelle vicinanze corre la strada statale SS11 Milano-Torino, oltre che l'autostrada Torino-Milano-Venezia con casello autostradale di Marcallo Mesero.

Il collegamento ferroviario con Milano e zona Ovest della Lombardia è servito dalla stazione di Magenta, sulla linea S6 delle Ferrovie Trenord che dista circa 6 Km dal centro di Mesero.

**Servizi offerti dalla zona:** la microzona non è servita nelle immediate vicinanze da negozi, presenti solo alcune attività commerciali; tutti i servizi di supporto alla residenza (scuole, negozi, attività commerciali) si trovano nel centro del paese.



### **3. STATO DI POSSESSO:**

La scrivente, in data 24.10.2019, unitamente al custode nominato, si recava sul posto e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico, alla presenza degli esecutati.

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 19/05/2021, non risultano in essere contratti di locazione/comodato, per l'immobile in oggetto, a nome dei debitori quali danti causa.

*(all. A: ispezione agenzia entrate e risposta uffici competenti)*

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dal certificato notarile in atti al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister presso l'Agenzia del Territorio Pavia aggiornato da ultimo alla data del 24.01.2020 sintetici per nominativi con estrazione di note, si riporta quanto segue:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

/

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

/

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:

/

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

##### **4.2.1 Iscrizioni:**

Nessuna

#### 4.2.2 Pignoramenti:

TRASCRIZIONE CONTRO del 29/10/2018 ai nn. 18359/11728 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di "[REDACTED] E [REDACTED]", contro i signori [REDACTED], per la quota di 37/100, [REDACTED] per la quota di 13/100 e [REDACTED] per la quota di 50/100;

TRASCRIZIONE CONTRO del 05/11/2018 ai nn. 18739/11935- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di "[REDACTED] E [REDACTED]", contro i signori [REDACTED], per la quota di 38/100, [REDACTED] per la quota di 13/100 e [REDACTED] per la quota di 49/100;

Altre trascrizioni:

/

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Effettuata dalla scrivente da ultimo al 24.01.2020, rispetto alla certificazione notarile in atti, non risultano ulteriori formalità.

*Misure Penali*

Nessuna risultante dai RR.II

*(all. B: ispezione Agenzia Territorio Pavia mediante servizio di consultazione telematica sintetici per nominativo con estrazione di note)*

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese scadute:**

**Posizione condominiale:**

il complesso immobiliare non è eletto a condominio

#### Ulteriori informazioni

Si evidenzia che, dal sommario esame a semplice vista con successiva indagine tramite Google maps e come confermato dagli esecutati, le coperture delle tettoie e del rustico (a falde inclinate) relative a porzioni del bene in oggetto, presentano lastre di eternit (amianto). Pertanto l'eventuale futuro aggiudicatario, dovrà provvedere, secondo normative vigenti, alla notifica presso la ATS di competenza (già Asl), con verifiche sull'Indice di Degrado (I.D.), eventuale adeguata rimozione e smaltimento da parte di tecnici certificati.

La scrivente, al riguardo del corpo di fabbrica centrale, molto alto, non è in grado di indicare se la copertura sovrastante sia o meno in eternit, né se vi sia incapsulamento di eventuale eternit.

La scrivente, non potendo stimare la necessità nonché i tempi (e quanto meno i costi) di un eventuale intervento, ritiene dover tenere conto, in via prudenziale, della problematica suddetta nella valutazione complessiva dell'immobile.

Inoltre si riporta la presenza di una cisterna interrata nella sottostante area cortilizia, in prossimità della "ideale" linea di demarcazione del lotto in oggetto, dal contiguo non oggetto di procedura, che non si è potuto ispezionare e i cui confini interrati non sono noti. Al sopralluogo è stato riferito alla scrivente ed al custode che detta cisterna è vuota da tempo.

Si specifica inoltre che, nei limiti del mandato ricevuto, durante il sopralluogo non è stato possibile verificare l'eventuale presenza di eventuali sostanze tossiche nocive/materiali inquinanti sia nelle aree che nel sottosuolo; verifica che se dovuta, potrà essere eseguita solo da tecnici specializzati, con campionamenti e analisi da eseguirsi in laboratori abilitati.

Pertanto le eventuali bonifiche, compresi gli adempimenti amministrativi che si dovessero

rendere opportuni/necessari saranno ad esclusivo e totale carico dell'eventuale futuro acquirente.

Si ricorda inoltre, come da premesse, che tra l'area cortilizia di proprietà, mapp. 685, ed il cortile confinante, posto immediatamente a nord-est (mapp. 686 NON in oggetto) dello stesso, non è presente alcuna separazione fisica/recinzione; occorrerà pertanto verificare in loco l'esatta ubicazione del confine dell'area pertinenziale in oggetto, eventualmente in contraddittorio con il confinante ed eventualmente tramite anche appositi strumenti di rilevazione, con eventuale onere e spesa a carico dell'eventuale acquirente, non essendo appunto i limiti di proprietà del suddetto appezzamento di terreno chiaramente identificabile a vista, e che la porzione di complesso in oggetto, così come generata dalla sentenza di divisione, NON ha un proprio accesso autonomo dalla strada, in quanto il cancello pedonale e il cancello carraio di accesso al complesso ricadono nella porzione non oggetto della presente.

Si ritiene pertanto che andrà redatto apposito atto di servitù di passaggio, pedonale e carraio

Si specifica che, nei limiti del mandato ricevuto, stanti le caratteristiche dell'area pertinenziale, la consistenza è stata verificata sulla base dell'estratto di mappa, della scheda catastale e della visura.

#### **Attestazione Prestazione Energetica:**

L'immobile oggetto della presente, è risultato, a seguito di consultazione al CEER, sprovvisto, di Attestato di Prestazione Energetica.

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Dal certificato notarile in atti al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister presso l'Agenzia del Territorio Pavia aggiornato da ultimo alla data del 24.01.2020 sintetici per nominativi con estrazione di note, si riporta, come da certificato notarile in atti, quanto segue:

##### **6.1. Attuali proprietari + 6.2 precedenti proprietari**

La piena proprietà dell'immobile è pervenuta ai Sigg. ri [REDACTED] per quota di 38/100 in regime di separazione dei beni, [REDACTED] per quota di 13/100 in regime di separazione dei beni e [REDACTED] per quota di 49/100 in regime di separazione dei beni, come segue:

- ✓ fino al 20 agosto 2001, i beni in oggetto risultavano di piena proprietà della signora [REDACTED], nata a Inveruno (MI) il 27 novembre 1927, c.f. [REDACTED], proprietaria da oltre un ventennio;
- ✓ in data 20 agosto 2001 è deceduta la predetta signora [REDACTED] (Dichiarazione di successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Magenta in data 22 aprile 2004 al n. 69/514 - Certificato di denunciata successione trascritto a Pavia in data 23 agosto 2004 ai nn. 18023/10873), lasciando a sé superstiti, in qualità di eredi legittimi e in pari quota tra loro, i propri cinque fratelli signori [REDACTED], nato a Inveruno (MI) il 31 ottobre 1935, c.f. [REDACTED], [REDACTED], nata a Inveruno (MI) il 16 ottobre 1925, c.f. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]
- **NOTE:** Non risulta trascritto a favore dei chiamati signori [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] alcun atto di accettazione di eredità, né espressa né tacita, riguardante l'eredità relitta dalla propria sorella signora [REDACTED].



- ✓ In data 14 giugno 2005 è deceduta la signora [REDACTED] (Dichiarazione di successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Magenta in data 13 luglio 2006 al n. 72/532 - Certificato di denunciata successione trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pavia in data 16 agosto 2007 ai nn. 20667/11879), legando al proprio fratello signor [REDACTED], sopra generalizzato (giusto testamento olografo datato 3 giugno 2005, pubblicato con verbale a rogito Notaio [REDACTED] di Novate Milanese (MI) in data 20 luglio 2005, Rep. n. 2314, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 1 in data 5 agosto 2005 al n. 6907-serie 1 e **trascritto a Pavia in data 9 agosto 2005 ai nn. 18096/10050**), la propria quota di comproprietà sugli immobili in Comune di Mesero.
- ✓ In data 26 luglio 2011 è stata emessa dal Tribunale Ordinario di Milano - Sezione Distaccata di Rho, Sentenza di Divisione Rep. n. 912/2011 (R.G. n. 160683/2005), con la quale il medesimo Tribunale ha:
  - dichiarato lo scioglimento della comunione, tra gli altri beni, *sul "complesso immobiliare sito in Mesero Via Kennedy identificato al foglio 1 mappali 323 e 337 del NCEU e NCT del comune di Mesero"*;
  - assegnato, tra gli altri beni, la *"porzione immobiliare Ovest sita in Mesero Via Kennedy identificata al foglio 1 parte del mappale 323 del NCEU e NCT del comune di Mesero della superficie complessiva di 1183 mq"* congiuntamente ai signori [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], nonché agli eredi della signora [REDACTED], signori [REDACTED], nato a Inveruno (MI) il giorno 8 luglio 1924, c.f. [REDACTED], [REDACTED], nato a Cuggiono (MI) il 2 giugno 1953, c.f. [REDACTED], [REDACTED], nata a Inveruno (MI) il giorno 11 dicembre 1957, c.f. [REDACTED] e [REDACTED], nato a Inveruno (MI) il 28 gennaio 1964, c.f. [REDACTED];
  - disposto il versamento a carico dei signori [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] e a favore del signor [REDACTED] della somma di euro 1.885,00 oltre interessi legali a titolo di conguaglio.

OSSERVAZIONI:

- 1) Con atto autentificato Notaio [REDACTED] di Milano in data 19 febbraio 2015, Rep. n. 131561/17836, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 1 in data 26 febbraio 2015 al n. 4512 - serie 1T, il Sig. [REDACTED] ha rilasciato quietanza del conguaglio previsto dalla sopra citata sentenza, con espressa rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale.
  - 2) Si dà atto che la sopra citata sentenza di divisione, prima della formalizzazione del frazionamento catastale degli immobili in Mesero, è stata **trascritta a Pavia in data 9 marzo 2015 ai nn. 2503/1617** a favore dei signori [REDACTED] per la quota di 1/3, [REDACTED] per la quota di 1/3, [REDACTED] per la quota di 1/3 e [REDACTED] per la quota di 1/1 e contro i medesimi soggetti, rispettivamente per le quote di 1/4 ciascuno, sul terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Mesero al Foglio 1, Particella 323.  
La suddetta nota di trascrizione è stata successivamente oggetto di rettifica, come di seguito precisato.
- ✓ In data 21 marzo 2017 è deceduto il signor [REDACTED] (Dichiarazione di successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Magenta in data 30 aprile 2018 al n. 454 vol. 9990 - Certificato di denunciata successione trascritto a Pavia in data 4 settembre 2018 ai nn. 15265/9858), lasciando a sé superstiti, in qualità di eredi legittimi, i propri tre figli signori [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], sopra generalizzati.
- NOTE:** Non risulta trascritto a favore dei chiamati signori [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] alcun atto di accettazione di eredità, né espressa né tacita, riguardante l'eredità relitta dal proprio padre signor [REDACTED]

- ✓ In data 26 aprile 2018, a seguito della stipula dell'atto di identificazione catastale e di vendita a rogito Notaio [REDACTED] di Rho (MI), Rep. n. 49345/20356, **trascritto a Pavia in data 9 maggio 2018 a nn. 7783/5061 e 7784/5062**, si è proceduto **alla trascrizione della nota in rettifica** della precedente nota di trascrizione **in data 9 marzo 2015 ai nn. 2503/1617**, sopra citata, eseguita presso la medesima Agenzia del Territorio di Pavia in data 7 maggio 2018, ai nn. 7535/4889.

Al quadro "D" della suddetta nota in rettifica quanto segue:

"PRIMA CHE FOSSE FORMALIZZATO IL FRAZIONAMENTO CATASTALE DEGLI IMMOBILI IN MESERO, VIA FRATELLI KENNEDY, LA DETTA SENTENZA FU TRASCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DI MILANO 2 IN DATA 9 MARZO 2015 AI NUMERI R.G. 20411 E R.P. 13807 E PRESSO LA CONSERVATORIA DI PAVIA IN DATA 9 MARZO 2015 AI NUMERI R.G. 2503 E R.P. 1617. INOLTRE NELLE NOTE DI TRASCRIZIONE: A) LE QUOTE IN ASSEGNAZIONE FURONO INDICATE IN MODO NON CORRISPONDENTE A QUANTO RISULTA DALLA CITATA SENTENZA; B) NON FURONO INSERITI TUTTI I CONDIVIDENTI; FURONO INFATTI OMESSI NELLA NOTA TRASCRITTA A PAVIA I SIGNORI [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] CONSEGUENTEMENTE GLI IMMOBILI EFFETTIVAMENTE ASSEGNATI AI CONDIVIDENTI NON FURONO IVI CORRETTAMENTE INDIVIDUATI. SUCCESSIVAMENTE, IN DATA 10 GIUGNO 2015 (PROTOCOLLO NUMERO M10462715 CATASTO TERRENI) E IN DATA 30 GIUGNO 2015 (PROTOCOLLI NUMERO M10500261 E M10500262 CATASTO FABBRICATI) FURONO EFFETTUATI I FRAZIONAMENTI, REDATTI SECONDO LE INDICAZIONI DELLA PERIZIA ALLEGATA ALLA SENTENZA, CON PRECISA INDIVIDUAZIONE DELLE PORZIONI ASSEGNATE;...OMISSIS.....IN DATA 21 MARZO 2017 È DECEDUTO IL SIGNOR [REDACTED], NATO A INVERUNO IL GIORNO 8 LUGLIO 1924, COD. FISCALE [REDACTED] [REDACTED], LASCIANDO A SUCCEDERGLI PER LEGGE I FIGLI SIGNORI [REDACTED], [REDACTED] E [REDACTED].

TUTTO CIÒ PREMESSO DICHIARATO E CONFERMATO, SI È CONVENUTO QUANTO SEGUE.

ATTO DI PRECISAZIONI CATASTALE - RETTIFICA DI TRASCRIZIONE

I SIGNORI [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], QUEST'ULTIMO COME SOPRA RAPPRESENTATO, ED I SIGNORI [REDACTED], [REDACTED] E [REDACTED], ANCHE QUALI EREDI DEL DEFUNTO [REDACTED], HANNO RICONOSCIUTO E DATO ATTO CHE LE ASSEGNAZIONI DISPOSTE DALLA PREDETTA SENTENZA, ANCHE A SEGUITO DELLE REGOLARIZZAZIONI CATASTALI INTERVENUTE E IN PREMESSA CITE, SONO QUELLE QUI TRASCRITTE.

INOLTRE, I SIGNORI [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], DATO ATTO CHE LA SENTENZA NULLA DISPOSE CIRCA L'AMMONTARE DELLE QUOTE A CIASCUNO DI ESSI SPETTANTE SULLA MASSA INDI-VISAMENTE LORO ASSEGNATA, HANNO, CON L'ATTO QUI UNITO, CONVENUTO, RICONOSCIUTO E DATO ATTO CHE ESSI SONO TITOLARI DELLE QUOTE DI PIENA PROPRIETÀ SUI BENI COSTITUENTI I LOTTI 1, 3 E 4, DETERMINATE IN PROPORZIONE AI VALORI DI PERIZIA GIUDIZIALE DEI BENI PRECEDENTEMENTE DA ESSI POSSEDUTE SUI SINGOLI CESPITI, NELLE SEGUENTI MISURE, DA TUTTI CONCORDEMENTE DETERMINATE ED ACCETTATE: [REDACTED] QUOTA DI 49/100 (QUARANTANOVE CENTESIMI) DI PIENA PROPRIETÀ, [REDACTED] QUOTA DI 37/100 (TRENTASETTE CENTESIMI) DI PIENA PROPRIETÀ, [REDACTED] QUOTA DI 13/100 (TREDICI CENTESIMI) DI PIENA PROPRIETÀ, [REDACTED] QUOTA DI 3/900 (TRE NOVECENTESIMI) DI PIENA PROPRIETÀ, [REDACTED] QUOTA DI 2/900 (DUE NOVECENTESIMI) DI PIENA PROPRIETÀ, [REDACTED] QUOTA DI 2/900 (DUE NOVECENTESIMI) DI PIENA PROPRIETÀ, [REDACTED] QUOTA DI 2/900 (DUE NOVECENTESIMI) DI PIENA PROPRIETÀ.

I SIGNORI [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] IN PROPRIO E COME SOPRA RAPPRESENTATI, ED I SIGNORI [REDACTED], [REDACTED] E [REDACTED], ANCHE QUALI EREDI DEL DEFUNTO PADRE [REDACTED], HANNO AUTORIZZATO LE CONSEGUENTI TRASCRIZIONE E VOLTURA CATASTALE, CON ESONERO DEI COMPETENTI UFFICI DA RESPONSABILITÀ, CON RINUNCIA AD OGNI DIRITTO DI IPOTECA LEGALE, RICHIAMATO ALTRESÌ L'ATTO DI RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE IN AUTENTICA NOTAIO [REDACTED] [REDACTED] GIÀ DEPOSITATO PRESSO LA CONSERVATORIA. OGGETTO DI DIVISIONE SONO ANCHE I BENI IN INVERUNO, CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO 2".

- ✓ In data 26 aprile 2018, con il medesimo atto di identificazione catastale e di vendita a rogito Notaio [REDACTED] di Rho (MI), Rep. n. 49345/20356, sopra citato, i predetti signori [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] hanno venduto, tra gli altri beni, al signor [REDACTED] la propria quota di comproprietà indivisa pari a 1/300 ciascuno e unitamente la quota di 1/100 sull'immobile oggetto della presente. **Atto trascritto a Pavia in data 09.05.2018 ai nn. 7784-5062**

(all. B1: copia titolo del 2018, note di trascrizioni)

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Dalla visione degli atti prodotti dall'ufficio tecnico preposto del Comune di Mesero, a seguito di istanza Accesso Atti, il lotto di cui sono parte i beni in oggetto, risulta edificato posteriormente al 1 settembre 1967, come segue:

- Concessione edilizia N. 19/81 del 07.04.1981; per capannone prefabbricato per deposito
  - Concessione edilizia N. 59/81 del 05.01.1982; per box e recinzione
- Per quanto riguarda gli atti di fabbrica con i tipi grafici relativi al capannone ubicato sul confine a nord-ovest (porzioni nn. 2 e 3 da scheda), nulla è stato reperito dagli uffici preposti.
- Si riporta tuttavia che nelle pratiche visionate per costruzione di "Ufficio, magazzino, spogliatoio, direzione, servizi, deposito gomme, servizi" dell'adiacente porzione di complesso immobiliare (non in oggetto), il capannone suddetto era già rappresentato graficamente nella planimetria generale del contesto come da:
- Licenza di Abitabilità e usabilità N. 11/81 del 28.02.1974 rilasciata a seguito di licenza edilizia n. 11 del 16/03/1971.
- Per quanto riguarda gli atti di fabbrica/pratiche edilizie con i tipi grafici relativi al rustico ubicato sul confine a nord-ovest (porzione n. 3 da scheda) alle tettoie (porzioni nn. 5 e 6 da scheda) ed alla cisterna interrata, nulla è stato reperito dagli uffici preposti.

Note:

La scrivente esprime riserve sulla completezza dei documenti del fascicolo prodotti dagli uffici, nonché riserve sulla completezza di quanto rinvenuto/non rinvenuto dagli uffici stessi.

La scrivente pertanto non si assume responsabilità per eventuali informazioni mancanti o incomplete ricevute dagli uffici preposti

*(allegati sotto C: istanza accesso atti, pratiche edilizie citate con stralcio tavole significative)*

**7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale**

Alla data del sopralluogo le porzioni immobiliari facenti parte del bene in oggetto sono risultate sostanzialmente corrispondenti alla scheda catastale in atti al NCEU del 30/06/2015 (ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalla planimetria in scala ridotta).

Alla data del sopralluogo le porzioni immobiliari facenti parte del bene in oggetto sono risultate solo parzialmente corrispondenti ai tipi grafici allegati alle pratiche edilizie dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) rinvenute dagli uffici preposti (ved. punto 7)

Le difformità consistono in:

Capannone centrale (porzione n. 4 da scheda):

- demolizione/mancata formazione della muratura perimetrale e del vano porta/carraio sul fronte nord-ovest a favore di un unico passaggio aperto a tutta altezza;
- formazione di n. 2 vani porta/carrai sul fronte nord-est anziché di uno solo;
- diversa posizione del vano porta/carraio sul fronte sud-est
- formazione di n. 1 piccolo vano porta sul fronte sud-ovest
- formazione di piccolo locale wc in muratura non a tutta altezza all'interno del capannone

Recinzione lato sud-ovest (porzione n. 10 da scheda):

- prolungamento della recinzione fino al confine a nord-ovest

Si ricorda che per le restanti porzioni del fabbricato (rustico e capannone ubicati sul confine a nord-ovest, tettoie e cisterna interrata) non si è potuto verificare l'esatta conformità edilizia dei beni rispetto a quanto rappresentato nei titoli autorizzativi (ved. Punto n. 7) poiché le pratiche edilizie di edificazione degli stessi non sono state rinvenute dal Comune di Mesero.

Pertanto, per regolarizzare le difformità riscontrate, il futuro eventuale aggiudicatario potrà provvedere (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio professionista di fiducia in concerto con i tecnici comunali) con pratica edilizia onerosa a sanatoria per le opere eseguite in difformità (previa verifica presso la PA della realizzabilità delle medesime) e per le opere da eseguirsi per ripristinare lo stato dei luoghi dichiarato nei titoli edilizi ove gli abusi non possano essere sanati (con rimozione/demolizione di tutte le opere non licenziate); il tutto fatte salve eventuali future diverse determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste.

Si riporta che tra l'area cortilizia di proprietà, mapp. 685, ed il cortile confinante, posto immediatamente a nord-est (mapp. 686 NON in oggetto) dello stesso, non è presente alcuna separazione fisica/recinzione; occorrerà pertanto verificare in loco l'esatta ubicazione del confine dell'area pertinenziale in oggetto, eventualmente in contraddittorio con il confinante ed eventualmente tramite anche appositi strumenti di rilevazione, con eventuale onere e spesa a carico dell'eventuale acquirente, non essendo appunto i limiti di proprietà del suddetto appezzamento di terreno chiaramente identificabile a vista, e che la porzione di complesso in oggetto, così come generata dalla sentenza di divisione, NON ha un proprio accesso autonomo dalla strada, in quanto il cancello pedonale e il cancello carraio di accesso al complesso ricadono nella porzione non oggetto della presente.

Si ritiene pertanto che andrà redatto apposito atto di servitù di passaggio, pedonale e carraio

Si specifica che, nei limiti del mandato ricevuto, stanti le caratteristiche dell'area pertinenziale, la consistenza è stata verificata sulla base dell'estratto di mappa, della scheda catastale e della visura.

Inoltre si riporta la presenza di una cisterna interrata nella sottostante area cortilizia, in prossimità della "ideale" linea di demarcazione del lotto in oggetto, dal contiguo non oggetto di procedura, che non si è potuto ispezionare e i cui confini interrati non sono noti. Al sopralluogo è stato riferito alla scrivente ed al custode che detta cisterna è vuota da tempo.

Si ricorda infine (come precedentemente esposto al punto 5 della presente) che le coperture delle tettoie e del rustico (a falde inclinate) relative alle porzioni del bene in oggetto, presentano lastre di eternit (amianto); pertanto l'eventuale futuro aggiudicatario, dovrà provvedere secondo normative vigenti, alla notifica presso la ATS di competenza (già Asl), con verifiche sull'Indice di Degrado (I.D.), eventuale adeguata rimozione e smaltimento da parte di tecnici certificati e provvedere alla realizzazione di altro manto di copertura.

La scrivente, al riguardo del corpo di fabbrica centrale, molto alto, non è in grado di indicare se la copertura sovrastante sia o meno in eternit, né se vi sia incapsulamento di eventuale eternit.

La scrivente, non potendo stimare la necessità nonché i tempi (e quanto meno i costi) di un eventuale intervento, ritiene dover tenere conto, in via prudenziale, della problematica suddetta nella valutazione complessiva dell'immobile.

Si specifica inoltre che durante il sopralluogo, dal sommario esame a semplice vista (nei limiti del mandato ricevuto) non è stato possibile verificare l'eventuale presenza di sostanze tossiche nocive/materiali inquinanti sia nei manufatti edilizi che nelle aree esterne e nel sottosuolo (nel cortile è inoltre presente una cisterna interrata). Tale verifica preliminare potrà essere eseguita, solo da tecnici specializzati, con campionamenti e analisi da eseguirsi in laboratori abilitati

- La scrivente, pertanto, alla luce di tutto quanto sopra esposto, ritiene operare nel caso di specie, un abbattimento, per tutte le problematiche sopra esposte (comprehensive delle difformità edilizie) del valore del 12%

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azionato secondo le norme del PGT di Mesero in ARU 2: Funzione produttiva dismessa- emergenze puntuali da riconvertire al sistema dell'abitare (ARU- aree di conversione urbanistica)

## 8 Descrizione - calcolo della consistenza

### **Caratteristiche descrittive**

Trattasi di ampia porzione di area/cortile NON materialmente divisa dalla restante parte (generatasi a seguito della sentenza di divisione) sulla quale insistono un capannone centrale, una cisterna interrata, alcune tettoie/rustici con copertura in eternit ed una porzione di capannone NON materialmente divisa dalla restante porzione (generatasi a seguito della sentenza di divisione); il tutto identificato al Fg.1, mapp. 323, Sub. 701 graffiati ai mappali 685 e 687.

Inoltre la porzione di complesso in oggetto (completamente recintata), così come generata dalla sentenza di divisione, NON ha un proprio accesso autonomo dalla strada, in quanto il cancello pedonale e il cancello carraio di accesso al complesso ricadono nella porzione non oggetto della presente.

Il capannone centrale (porzione n. 4 da scheda) con pianta rettangolare ha struttura portante in cemento armato con elementi prefabbricati e serramenti in ferro con vetri singoli, assente tamponamento di chiusura sul fronte nord-ovest così come assenti sono serramenti/portelloni a chiusura dei varchi di accesso; pavimento in lisciata di cemento

La porzione del capannone sul confine a nord-ovest (porzioni nn. 2 e 3 da scheda) con pianta rettangolare e diverse altezze interne (H. max 2,56 mt circa la porzione n. 2 ed H max 5,74 mt la porzione n. 3) ha struttura portante in cemento armato con elementi prefabbricati con porzioni di tamponamento in mattoni e serramenti in ferro con vetri singoli, pavimento in battuto di cemento; le serrande sono di tipo a rullo in alluminio in modesto stato di conservazione.

Le tettoie (porzioni nn. 5 e 6 da scheda) hanno struttura in ferro e copertura in eternit/amianto.

Il rustico sul confine a nord-ovest (porzione n. 3 da scheda) ha struttura portante in parte in cemento armato ed in parte a mattoni, copertura in eternit/amianto, serramenti in ferro con vetri singoli e pavimento in piastrelle; la porta di ingresso è in alluminio ad anta singola a battente.

Sempre sul confine nord-ovest, tra il rustico (porzione 5 da scheda) e la tettoia (porzione 6 da scheda) è presente, lungo la recinzione, un cancello pedonale metallico, di passaggio ad altra proprietà non oggetto della presente, che dovrà essere rimosso con conseguente chiusura della recinzione.

L'area cortilizia di proprietà è risultata, al momento del sopralluogo, in parte asfaltata ed adibita a cortile ed in parte lasciata a verde; quest'ultima risultata incolta e caratterizzato dalla presenza di una folta vegetazione spontanea e da un albero di altro fusto.

Su retro dei capannoni lato nord è presente una piccola striscia di terreno (mapp. 687)

E' presente una cisterna interrata, nella sottostante area di cortile, in prossimità della "ideale" linea di demarcazione del lotto in oggetto, dal contiguo non oggetto di procedura, che non si è potuto ispezionare e i cui confini interrati non sono noti. Al sopralluogo è stato riferito alla scrivente ed al custode che detta cisterna è vuota da tempo.

Si specifica inoltre che, nei limiti del mandato ricevuto, durante il sopralluogo non è stato

possibile verificare l'eventuale presenza di eventuali sostanze tossiche nocive/materiali inquinanti sia nelle aree che nel sottosuolo; verifica che se dovuta, potrà essere eseguita solo da tecnici specializzati, con campionamenti e analisi da eseguirsi in laboratori abilitati.

Pertanto le eventuali bonifiche, compresi gli adempimenti amministrativi che si dovessero rendere opportuni/necessari saranno ad esclusivo e totale carico dell'eventuale futuro acquirente.

Le suddette unità, parzialmente dismesse, dal sommario esame a semplice vista, si sono presentate in stato di conservazione e manutenzione modesto, così come lo stato di manutenzione degli spazi esterni.

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: mobili-lavabo, box-doccia, macchine aria condizionata, porte, placchette imp. elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.

Si rimanda al rilievo fotografico allegato sotto D per una descrizione più esaustiva

\*\*\*\*

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro mq	Sup. reale lorda <b>circa</b>	Coeff.	Sup. commerciale lorda <b>circa</b>
capannone N.4	sup. lorda di pavimento	603,00	100%	603,00
capannone N.1	sup. lorda di pavimento	285,00	100%	285,00
capannone N.2	sup. lorda di pavimento	121,70	90%	109,53
rustico N.3	sup. lorda di pavimento	29,60	50%	14,80
tettoia n.6	sup. lorda di pavimento	168,30	20%	33,66
tettoia n.5	sup. lorda di pavimento	36,30	20%	7,26
area di proprietà	sup. lorda di pavimento	1848,70	7%	129,41
<b>TOTALE</b>		<b>3092,60</b>		<b>1182,66</b>
			<b>arrotondati</b>	<b>1183,00</b>

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 %, ininfluenza ai fini della stima.)

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

## 9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 9.1 Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto:

- o dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico - sanitarie, della dotazione d'impianti, del piano e dell'esposizione, della regolarità o meno edilizia e catastale, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda

immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che condizionano il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, in diminuzione o in aumento.

#### 9.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella zona per tipologie consimili,; borsinoimmobiliare.it
- Osservatori del mercato:  
Comune di Mesero: O.M.I. -2° semestre 2020 –Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria. (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

#### 9.3 VALUTAZIONE LOTTO UNICO:

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Sup. commerciale lorda <b>circa</b>	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
complesso industriale con manufatti e aree accessorie e pertinenziali	1.183,00	€ 450,00	€ 532.350,00
			<b>€ 532.350,00</b>

#### 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Attenendosi a quanto richiesto, la scrivente riporta un adeguamento della stima 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito e del 12% per quanto riportato ai punti 5 e 7.

• <b>VALORE LOTTO UNICO</b>	€ 532.350,00
• Riduzione del valore del 17% (5% + 12%) per assenza di garanzia per vizi e per eventuali differenze costi/oneri di sanatoria e catastali e per quanto riportato ai punti 5 e 7	-€ 90.499,50
• <b>Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO</b>	€ 441.850,50
	<b>arrotondato € 442.000,00</b>
• Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato (non ricorre il caso)	€ 0,00

**N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.**

\*\*\*\*\*

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

Con osservanza  
Milano 25.05.2021

l'Esperto nominato  
**arch. Barbara Marchesi**

*Si allegano i seguenti documenti, che formano parte integrante della relazione:*

**Allegato A**

- ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti;

**Allegato B**

- Note di trascrizione dei pignoramenti;

- ispezione Agenzia Territorio Milano2 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + estrazione di note -

**Allegato B1**

Copia conforme Atto di provenienza con nota di trascrizione; note di trascrizioni dei precedenti titoli

**Allegato C**

- Visure catastali, schede catastali, estratto di mappa;

- istanza accesso atti, pratiche edilizie citate con stralcio tavole significative

**Allegato D**

- Rilievo fotografico

invio perizia alle parti