

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura R.G. 571-20

Ill.mo G.E. Dott.ssa Mennuni

Creditore Procedente: XXXX E PER ESSA XXXXX

Debitore Esecutato: XXXX.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO UNICO



Esperto alla stima: Barbara Marchesi
Email: arch.marchesi@gmail.com
Pec: barbara.marchesi@pec.architettifirenze.it



Aree/terreni in Bollate con capannoni industriali dismessi

Trattasi di ampia area edificabile in zona centrale posta tra i binari della ferrovia e la via Madonna in Campagna a vocazione residenziale, composta da più mappali con sovrastanti capannoni industriali dismessi e due piccoli edifici in parte dismessi (ex casa custode ed ex mensa Cral) nota come area "XXXXXX", oltre a area a folta boscaglia posta più a nord, internamente al parco delle Groane, confinante con area con sovrastanti capannoni industriali di altra proprietà.

Su tale amplissima area, in assai scarse condizioni, in via Madonna in Campagna, sviluppante una superficie catastale di oltre 50.000,00 mq, insistono numerosi capannoni industriali in buona parte dismessi ed in parte a ruderi in assai precarie condizioni che all'epoca della loro attività venivano utilizzati per attività di trattamenti ferrosi e non con rifiuti pericolosi e non.

Nel sito sono presenti numerose centinaia di tonnellate di materiali/rifiuti ferrosi e non, pericolosi e non, oltre a diversi macchinari. Allo stato il sito è locato alla ditta "XXXXX" con contratto di locazione anteriore al pignoramento (si rimanda al punto 3 della presente).

La scrivente ritiene pertanto formare un unico lotto per la vendita:

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 XXXXXX con sede in XXXXXX

Identificato in Catasto fabbricati come segue:

Intestazione:

- XXXX con sede in XXXX c.f. XXXX Proprieta` per 1/1

Descrizione:

Comune di Bollate

Fabbricati per attività industriali: fg.42 part.IIa16 sub.703 – part.IIa 22 sub.702 – part.IIa 31 sub.702 – part.IIa 35 sub.702 – part.IIa 100 sub.704 – part.IIa 104 sub.703 – part.IIa 398 sub.701 (graffate) – cat. D/7 – rendita euro 49.358,20 - Via Madonna in Campagna,4 piano terra

Derivante da:

- Variazione nel classamento del 21/09/2020 protocollo n. mi 0242275 in atti dal 21/09/2020 variazione di classamento (n. 88175.1/2020)
- Variazione del 30/09/2019 protocollo n. mi0319275 in atti dal 01/10/2019 ampliamento-demolizione parziale- frazionamento e fusione (n. 92171.1/2019)

Derivante dai precedenti identificativi soppressi:

fg.42 part.IIa 12 sub.701 graffata con part.IIe 13 sub.701; 16 sub.702; 18 sub.701; 22 sub.701; 35 sub.701; 100 sub.702; 104 sub.702; part.IIa 398; fg.42 part.IIa 31 sub.701; fg.42 part.IIa 16 sub.2 graffata con part.IIa 100 sub.2.

Identificativo corpo B



Quota e tipologia del diritto

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di XXXXXXXX con sede in XXXXXX

Identificato in Catasto fabbricati come segue:

intestazione:

XXXXXX con sede in XXXX c.f. XXXXXX Proprieta` per 1/1

Descrizione:

Comune di Bollate

fg.42 part.IIa 12 sub.702 Unità Collabenti, Via Madonna in Campagna,4 piani terra, primo e S1 derivante da:

- Variazione del 30/09/2019 protocollo n. mi0319275 in atti dal 01/10/2019 ampliamento-demolizione parziale- frazionamento e fusione (n. 92171.1/2019)

Derivante dai precedenti identificativi soppressi:

fg.42 part.IIa 12 sub.701 graffata con part.IIe 13 sub.701; 16 sub.702; 18 sub.701; 22 sub.701; 35 sub.701; 100 sub.702; 104 sub.702; part.IIa 398; fg.42 part.IIa 31 sub.701; fg.42 part.IIa 16 sub.2 graffata con part.IIa 100 sub.2.

N.B:

- per quanto riguarda il corpo B (palazzina ex mensa Cral) risalente ai primi decenni del '900, composta da piano seminterrato, rialzato e primo, si riporta che dato lo stato di degrado dell'area con presenza di folta sterpaglia e dell'immobile, in parte dismesso ed in parte crollato e pericolante, oggetto di varie occupazioni abusive nel tempo, con potenziale pericolo per l'incolumità, non si sono potuti visionare gli interni del fabbricato né le aree circostanti.
- Inoltre si riporta che alla data della presente, data la classificazione a unità collabente, non si sono rinvenute le planimetrie catastali attuali atteso che le stesse non sono presenti a Sistema, e che a seguito di verifica non sono presenti presso gli archivi cartacei provinciali del catasto di Milano. Sono state rinvenute le schede soppresse, che hanno generato gli attuali identificativi sia del corpo A che del corpo B, nelle quali è rappresentata anche la palazzina corpo B in oggetto.

Identificativo corpo C

Quota e tipologia del diritto

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di XXXXXX con sede in XXXXXX

Identificato in Catasto fabbricati come segue:

intestazione:

- XXXXXX con sede in XXXXXX c.f. XXXXXX Proprieta` per 1/1

Descrizione:

Comune di Bollate

fg.42 part.IIa 18 sub.702 Unità Collabenti, Via Madonna in Campagna,4 piano terra derivante da:

- Variazione del 30/09/2019 protocollo n. mi0319275 in atti dal 01/10/2019 ampliamento-demolizione parziale- frazionamento e fusione (n. 92171.1/2019)

Derivante dai precedenti identificativi soppressi:

fg.42 part.IIa 12 sub.701 graffata con part.IIe 13 sub.701; 16 sub.702; 18 sub.701; 22 sub.701; 35 sub.701; 100 sub.702; 104 sub.702; part.IIa 398; fg.42 part.IIa 31 sub.701; fg.42 part.IIa 16 sub.2 graffata con part.IIa 100 sub.2.



Identificativo corpo D

Quota e tipologia del diritto

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di XXXX con sede in XXXXXX

Identificato in Catasto fabbricati come segue:

intestazione:

- XXXXXXXX con sede in XXX c.f. XXXXX Proprieta` per 1/1

Descrizione:

Comune di Bollate

fg.42 part.IIa 16 sub.704 Unità Collabenti, Via Madonna in Campagna,4 piano terra
derivante da:

- Variazione del 30/09/2019 protocollo n. mi0319275 in atti dal 01/10/2019 ampliamento-
demolizione parziale- frazionamento e fusione (n. 92171.1/2019)

Derivante dai precedenti identificativi soppressi:

fg.42 part.IIa 12 sub.701 graffata con part.IIe 13 sub.701; 16 sub.702; 18 sub.701; 22 sub.701; 35
sub.701; 100 sub.702; 104 sub.702; part.IIa 398; fg.42 part.IIa 31 sub.701; fg.42 part.IIa 16 sub.2
graffata con part.IIa 100 sub.2.

Identificativo corpo E

Quota e tipologia del diritto

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di XXXX con sede in XXXXXX

Identificato in Catasto fabbricati come segue:

intestazione:

- XXXX con sede in XXXXX c.f. XXXXX Proprieta` per 1/1

Descrizione:

Comune di Bollate

fg.42 part.IIa 100 sub.703 Unità Collabenti, Via Madonna in Campagna,4 piano terra
derivante da:

- Variazione del 30/09/2019 protocollo n. mi0319275 in atti dal 01/10/2019 ampliamento-
demolizione parziale- frazionamento e fusione (n. 92171.1/2019)

Derivante dai precedenti identificativi soppressi:

fg.42 part.IIa 12 sub.701 graffata con part.IIe 13 sub.701; 16 sub.702; 18 sub.701; 22 sub.701; 35
sub.701; 100 sub.702; 104 sub.702; part.IIa 398; fg.42 part.IIa 31 sub.701; fg.42 part.IIa 16 sub.2
graffata con part.IIa 100 sub.2.

Identificativo corpo F

Quota e tipologia del diritto

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di XXXXX con sede in XXXXX

Identificato in Catasto fabbricati come segue:

intestazione:

- XXXXX con sede in Bollate c.f. XXXXX proprietà per 1/1

Descrizione:

Comune di Bollate

fg.42 part.IIa 100 sub.705 Unità Collabenti, Via Madonna in Campagna,4 piano terra
derivante da:

- Variazione del 30/09/2019 protocollo n. mi0319275 in atti dal 01/10/2019 ampliamento-
demolizione parziale- frazionamento e fusione (n. 92171.1/2019)

Derivante dai precedenti identificativi soppressi:



fg.42 part.IIa 12 sub.701 graffata con part.IIe 13 sub.701; 16 sub.702; 18 sub.701; 22 sub.701; 35 sub.701; 100 sub.702; 104 sub.702; part.IIa 398; fg.42 part.IIa 31 sub.701; fg.42 part.IIa 16 sub.2 graffata con part.IIa 100 sub.2.

Identificativo corpo G

Quota e tipologia del diritto

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di XXXXXX con sede in XXXXXX

Identificato in Catasto fabbricati come segue:

intestazione:

- XXXXX con sede in XXXXX c.f. XXXXX Proprieta` per 1/1

Descrizione:

Comune di Bollate

fg.42 part.IIa 16 sub.705 Unità Collabenti, Via Madonna in Campagna,4 piano terra derivante da:

- Variazione del 30/09/2019 protocollo n. mi0319275 in atti dal 01/10/2019 ampliamento-demolizione parziale- frazionamento e fusione (n. 92171.1/2019)

Derivante dai precedenti identificativi soppressi:

fg.42 part.IIa 12 sub.701 graffata con part.IIe 13 sub.701; 16 sub.702; 18 sub.701; 22 sub.701; 35 sub.701; 100 sub.702; 104 sub.702; part.IIa 398; fg.42 part.IIa 31 sub.701; fg.42 part.IIa 16 sub.2 graffata con part.IIa 100 sub.2.

Identificativo corpo H

Quota e tipologia del diritto

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di XXXXXX con sede in XXXXXX

Identificato in Catasto fabbricati come segue:

intestazione:

- XXXXX con sede in XXXXX c.f. XXXXX Proprieta` per 1/1

Descrizione:

Comune di Bollate

fg.42 part.IIa 16 sub.706 Unità Collabenti, Via Madonna in Campagna,4 piano terra derivante da:

- Variazione del 30/09/2019 protocollo n. mi0319275 in atti dal 01/10/2019 ampliamento-demolizione parziale- frazionamento e fusione (n. 92171.1/2019)

Derivante dai precedenti identificativi soppressi:

fg.42 part.IIa 12 sub.701 graffata con part.IIe 13 sub.701; 16 sub.702; 18 sub.701; 22 sub.701; 35 sub.701; 100 sub.702; 104 sub.702; part.IIa 398; fg.42 part.IIa 31 sub.701; fg.42 part.IIa 16 sub.2 graffata con part.IIa 100 sub.2.

Identificativo corpo I

Quota e tipologia del diritto

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di XXXXXX con sede in XXXXXX

Identificato in Catasto fabbricati come segue:

intestazione:

- XXXXX con sede in XXXXX c.f. XXXXX Proprieta` per 1/1

Descrizione:

Comune di Bollate

Fabbricati per fini ricreativi, sportivi, dopolavoro -fg.42 part.IIa 33 sub.1 – Cat. Ctg. C/4 – classe 2 – Consistenza 202 mq – Rendita € 479,89; Via Madonna in Campagna,4/F, piani 1 e S1



derivante da:

- Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- Istrumento (atto pubblico) del 28/11/1988 in atti dal 02/02/1995 (n. 275298.2/1990)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Identificativo corpo L

Quota e tipologia del diritto

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di XXXXX con sede in XXXXX

Identificato in Catasto fabbricati come segue:

intestazione:

- XXXXX con sede in XXXXX c.f. XXXXX Proprieta` per 1/1

Descrizione:

Comune di Bollate

Abitazione di tipo popolare - fg.42 part.IIa 33 sub.2 – cat. A/4 - Classe 3 – consistenza vani 2,5, Rendita € 121,37 - Via Madonna in Campagna, 4/F, primo 1

derivante da:

- Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

N.B.:

- per quanto riguarda i corpi **I** e **L** (palazzina ex casa custode) risalente ai primi decenni del '900 composta da piano seminterrato, rialzato e primo, si riporta che alla data della presente, trattandosi di palazzina in assai scarse condizioni interne, al fine di garantire l'incolumità dei presenti, non si sono potuti visionare compiutamente tutti gli interni.

- Inoltre si riporta che, alla data della presente, non si sono rinvenute le planimetrie catastali, atteso che le stesse non sono presenti a Sistema, e che a seguito di verifica non sono presenti presso gli archivi cartacei provinciali del catasto di Milano, responsabile di tutta la provincia a meno, pare, da quanto si è appreso recentemente, del comune di Bollate. Si è in attesa di riscontro presso gli uffici catastali del comune di Bollate.

Con riserva di integrazione.

Identificativo corpo M

Quota e tipologia del diritto

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di XXXXXX con sede in XXXXXX

Identificato in Catasto terreni come segue:

intestazione:

- XXXXX con sede in XXXXX c.f. XXXXX Proprieta` per 1/1

Descrizione:

bosco ceduo: fg.42 part.IIa 26 Bosco Ceduo, Classe 1, Are 02.50, Reddito Dominicale € 0,52, Reddito Agrario € 0,08

derivante da:

- impianto meccanografico del 01.02.1964.

N.B.: si precisa che, per quanto concerne li mappale 26, si tratta di piccole aree residuali, da lungo tempo acquisite dal comune di Bollate all'uso pubblico, quali marciapiedi lungo la via Madonna in Campagna.

Identificativo corpo N

Quota e tipologia del diritto

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di XXXXX con sede in XXXXX

Identificato in Catasto terreni come segue:



intestazione:

- XXXXX con sede in XXXXX c.f. XXXXX Proprieta` per 1/1

Descrizione:

terreno: fg.42 part.IIa 34 Seminativo, Classe 1, Are 04.70, Reddito Dominicale € 3,03, Reddito Agrario € 2,91

derivante da:

- Impianto meccanografico del 01/02/1964

Identificativo corpo O

Quota e tipologia del diritto

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di XXXXXX con sede in XXXXXX

Identificato in Catasto terreni come segue:

intestazione:

- XXXXX con sede in XXXXX c.f. XXXXX Proprieta` per 1/1

Descrizione:

fabbricato non agibile (già rurale): fg.42 part.IIa 232 Costr. No Ab – are 00.00

derivante da:

- Variazione d'ufficio del 22/03/2017 protocollo n. mi0149286 in atti dal 22/03/2017 bonifica f. r. (n. 6816.1/2017)

- Variazione del 19/05/2014 protocollo n. MI0229725 in atti dal 19/05/2014 bonifica identificativo catastale (n. 6165.1/2014)

- Impianto meccanografico del 01/02/1964

N.B.: si precisa che, per quanto concerne il mappale 232, si tratta di piccole aree residuali, da lungo tempo acquisite dal comune di Bollate all'uso pubblico, quali marciapiedi lungo la via Madonna in Campagna.

Al catasto terreni i mappali 12, 16, 18, 22, 31, 33, 35,100, 104, 398, - aree di enti urbani e promiscui - come segue:

Fg. 42 mappale 12 – ente urbano – are 3 ca 20

Fg. 42 mappale 16 – ente urbano – h 1 are 66 ca 45

Fg. 42 mappale 18 – ente urbano – are 12 ca 66

Fg. 42 mappale 22 – ente urbano – are 2 ca 79

Fg. 42 mappale 31 – ente urbano – h 3 are 04 ca 99

Fg. 42 mappale 33 – ente urbano – are 10 ca 80

Fg. 42 mappale 35 – ente urbano – are 00 ca 16

Fg. 42 mappale 100 – ente urbano – are 43 ca 40

Fg. 42 mappale 104 – ente urbano – are 14 ca 20

Fg. 42 mappale 398 – ente urbano – are 00 ca 15

Coerenze dell'intero lotto come da estratto di mappa:

mapp. 391, mapp. 408, mapp. 262, Via Madonna in Campagna, via Maria Montessori, mapp. 307, mapp. 306, mapp. 161, mapp. 158, mapp. 322, mapp. 321, mapp. 320, mapp. 96, mapp. 318, mapp. 316, mapp. 93 ferrovia Milano-Saronno
Salvo errori e come meglio in fatto.



Identificativo corpo P

Quota e tipologia del diritto

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di XXXXX con sede in XXXXX

Identificato in Catasto terreni come segue:

intestazione:

- XXXXX con sede in XXXXX c.f. XXXXX Proprieta` per 1/1

Descrizione:

bosco ceduo: fg.25 part.lla 34 Bosco Ceduo, Classe 1, Are 49.00, Reddito Dominicale € 10,12, Reddito Agrario € 1,52

derivante da:

- Frazionamento del 10/01/1992 in atti dal 15/01/1992 (n. 660.2/1992)
- Impianto meccanografico del 01/02/1964

Coerenze come da estratto di mappa:

da nord mapp 19, 20, fontanile san giacomo, mapp. 339 viale Lombardia, torrente. Salvo errori e come meglio in fatto.

(All. C.; estratti di mappa, visure catastali storiche sia alò catasto fabbricati che terreni, scheda catastale in atti al NCEU del comparto industriale composta da n. 4 pagine, di cui la prima rappresentante il quadro di unione, sopresse schede con anche il quadro di unione.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:





Trattasi di ampia area edificabile, composta da numerose porzioni di terreni (mappali) pressoché pianeggianti posta nel comune di Bollate, confinante con i binari della ferrovia e la via Madonna in Campagna, zona centrale del comune.

Su tale area insistono numerosi capannoni industriali in buona parte dismessi e in assai precarie condizioni, oltre a due palazzine in assai precarie condizioni e porzioni di aree a terreno con folte sterpaglie.

L'area, precedentemente azzonata in Ambito di trasformazione 7, a seguito della variante 2019/20 del Piano delle Regole, Norme Tecniche di Attuazione viene azzonata in Ambiti di rigenerazione urbana (AR) con una propria scheda dedicata (lettera b)

- Si riporta che data la natura dei beni, la loro notevole dimensione, lo stato assai scarso di alcune porzioni, la presenza di porzioni a terreno con folte sterpaglie, – al fine di garantire l'incolumità dei presenti, non è stato possibile visionare compiutamente tutte le porzioni, in particolare al riguardo della palazzina "ex casa custode" in scarse condizioni, di cui si potuto effettuare un sopralluogo interno sommario e della palazzina "ex mensa Cral" con aree annesse, atteso che dato lo stato di degrado dell'area con presenza di folta sterpaglia e dell'immobile, in parte dismesso ed in parte crollato e pericolante, oggetto di varie occupazioni abusive nel tempo, con potenziale pericolo per l'incolumità, non si sono potuti visionare gli interni del fabbricato né le aree circostanti, e che, pertanto, ci si è avvalsi anche



degli estratti di mappa, delle schede e visure catastali e degli estratti aero- fotogrammetrici regione lombardia e viste aeree google maps

- Si specifica 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 e nel sottosuolo nel quale risultano, dalla documentazione ricevuta, essere presenti due serbatoi interrati.
Verifiche ed interventi di bonifica che potranno essere eseguita solo da tecnici specializzati, con campionamenti e analisi da eseguirsi in laboratori abilitati, in accordo e di concerto con gli organi preposti.

Area urbanistica:

La zona circostante il lotto in oggetto presenta un tessuto edilizio di media densità ed è costituita da edifici con una destinazione prevalentemente di natura residenziale e con presenza di attività commerciali e attività ricettive

Principali collegamenti pubblici:

Trasporto pubblico gestito da ATM

Stazione ferroviaria Bollate centro, passante linee S1 e S3

SS233 Varesina che garantisce i collegamenti con la rete autostradale

Servizi offerti dalla zona:

Discreta presenza nella microzona di servizi di sostegno alla residenza e Commerciale.

Nelle vicinanze sono presenti attività commerciali, ricettive e scolastiche

Per quanto riguarda l'area posta più a nord, in viale Lombardia, lungo la direttrice della ferrovia, trattasi di area a folta boscaglia, internamente al Parco Regionale delle Groane, rientrando nel P.T.C.P. (Piano territoriale di Coordinamento Provinciale, di fatto "reliquato" di terreno, confinante con area con sovrastanti capannoni industriali di altra proprietà.

- Si riporta che data la natura dei beni, la loro notevole dimensione, la presenza di recinzioni - trattasi di terreno a folta boscaglia - non è stato possibile visionare gli stessi internamente, ma solo esternamente che ci si è avvalsi degli estratti di mappa, delle visure catastali e degli estratti aero- fotogrammetrici regione Lombardia e viste aeree google maps
- Si specifica 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 e nel sottosuolo. Verifica che se dovuta, potrà essere eseguita solo da tecnici specializzati, con campionamenti e analisi da eseguirsi in laboratori abilitati, in accordo e di concerto con gli organi preposti.





3. STATO DI POSSESSO:

La scrivente, in data 01.02.2012 e successivamente in data 13.05.2021, si recava sul posto - area in via Madonna in Bollate - unitamente al custode nominato e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo a vista e fotografico.

Si riporta che data la natura dei beni, la loro notevole dimensione, lo stato assai scarso di alcune porzioni, la presenza di porzioni a terreno con folte sterpaglie, - al fine di garantire l'incolumità dei presenti, non è stato possibile visionare compiutamente tutte le porzioni, in particolare al riguardo della palazzina "ex casa custode" in scarse condizioni, di cui si potuto effettuare un sopralluogo interno sommario e della palazzina "ex mensa Cral" con aree annesse, atteso che dato lo stato di degrado dell'area con presenza di folta sterpaglia e dell'immobile, in parte dismesso ed in parte crollato e pericolante, oggetto di varie occupazioni abusive nel tempo, con potenziale pericolo per l'incolumità, non si sono potuti visionare gli interni del fabbricato né le aree circostanti, e che, pertanto, ci si è avvalsi anche degli estratti di mappa, delle schede e visure catastali e degli estratti aero-fotogrammetrici regione lombardia e viste aeree google maps

Si specifica 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 e nel sottosuolo, nel quale risultano, dalla documentazione ricevuta, essere presenti due serbatoi interrati.

Verifica ed interventi di bonifica che potranno essere eseguite solo da tecnici specializzati, con campionamenti e analisi da eseguirsi in laboratori abilitati, in accordo e di concerto con gli organi preposti.

Alle date dei sopralluoghi il sito è risultato locato alla ditta "XXXXX" con contratti di locazione stipulato in data 10.10.2016 con scadenza in data 10.10.2022 con rinnovo tacito di sei anni in sei anni, registrato presso l'ufficio territoriale di Legnano, in data 02.11.2016 al N.004008 serie 3T, con canone annuo di euro 50.000,00, senza applicazione Iva.

La ditta, che si occupava di gestione di rifiuti ferrosi e non, come riportato da un suo rappresentante in occasione del primo sopralluogo e come anche da documentazione ricevuta, si occupa dal 2019 delle operazioni di dismissioni del sito, dello smaltimento rifiuti, pericolosi (comprensivi di lastre di eternit sulle coperture dei capannoni e non solo) e non, nonché della dismissione degli impianti, la caratterizzazione dell'area e la successiva eventuale bonifica.

Alle date dei sopralluoghi erano presenti ancora numerosi macchinari e numerose tonnellate di materiale.

Sempre in occasione del primo accesso lo stesso dichiarò espressamente che in forza di intervenuto accordo, sembrerebbe verbale, con l'esecutata, la ditta si è impegnata a dismettere e svuotare il sito (comprese le sostanze pericolose e amianto) dietro compensazione totale del canone di locazione.

Di detto accordo non si ha traccia, atteso che alla data della presente nulla è stato fornito.

Il custode ha richiesto i canoni di locazione, che non sono stati versati, dando formale disdetta del contratto al 11.10.2022

Si rimanda alle relazioni del custode sul punto.

La XXXXX, a seguito di varie richieste, anche dell'ill.mo GE, ha fornito documentazione circa lo smaltimento e carteggi con la Città metropolitana, il Comune di Bollate e l'Arpa, al riguardo del programma della dismissione del sito (macchinari, amianto, materiali ferrosi e rifiuti) e smaltimento (si rimanda al punto 7)



Dalla ultima documentazione ricevuta, risultano in giacenza alla data del 29.09.2021, ancora circa 422 tonnellate di materiali.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dal certificato notarile al ventennio in atti, facente stato al 20.08.2020, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all' esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister presso l'Agenzia del Territorio Milano 2 con estrazione di note, si espone quanto segue, così come riportato nella certificazione notarile in atti:

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:

- **Iscrizione a Milano 2 ai nn.22038/87650 del 04.07.2008 - IPOTECA VOLONTARIA** - a garanzia di mutuo fondiario del 30.06.2008 a rogito del Dott. D'Ippolito Salvatore, Notaio in Saronno, ep.14804/23568, per la complessiva somma di € 18.000.000,00 di cui € XXXXX capitale da restituire in 3 anni, a favore di XXXXX - Milano Pi. XXXXX, a carico dell'esecutata, gravante sui beni della presente adesclusione dei beni di cui al corpo P , per la piena proprietà, identificati con le sopresse particelle fg.42 part.Illa 26-34-232; fg.42 part.Illa 12 sub.701 - 13 sub.701 - 16 sub.702 - 18 sub.701 - 22 sub.701 - 35 sub.701 - 100 sub.702 - 104 sub.702 - 398 (graffate); fg.42 part.Illa 31 sub.701; fg.42 part.Illa 33 subb.1 e 2; fg.42 part.Illa 16 sub.2 - 100 sub.2 (graffate)
- **Iscrizione a Milano 2 ai nn.17452/102708 del 16.10.2012 - IPOTECA VOLONTARIA** - a garanzia di mutuo del 27.09.2012 a rogito del Dott. D'Ippolito Salvatore, Notaio in Saronno, Rep.154046/28016, per la complessiva somma di € XXXXX di cui € XXXXX capitale da restituire in 15 anni.
a favore XXXXX- XXXXX Pi. XXXXX
A carico dell'esecutata, gravante sui beni della presente per la piena proprietà - ad esclusione dei beni di cui al corpo P - identificati con le sopresse particelle fg.42 part.Illa 26-34-232; fg.42 part.Illa 12 sub.701 - 13 sub.701 - 16 sub.702 - 18 sub.701 - 22 sub.701 - 35 sub.701 - 100 sub.702 - 104 sub.702 - 398 (graffate); fg.42 part.Illa 31 sub.701; fg.42 part.Illa 33 subb.1 e 2; fg.42 part.Illa 16 sub.2 - 100 sub.2 (graffate).
- **Iscrizione a Milano 2 ai nn.05825/35431 del 20.04.2015 - IPOTECA LEGALE** - nascente da atto amministrativo del 17.04.2015, Rep.6494/6815, per la complessiva somma di €. XXXXXXXXX di cui € 941.277,69 capitale.
a favore di XXXXX- Milano Pi. XXXXX
A carico dell'esecutata, gravante su parte degli immobili identificati con le sopresse particelle fg.42 part.Illa 34; fg.42 part.Illa 12 sub.701 - 13 sub.701 - 16 sub.702 - 18 sub.701 - 22 sub.701 - 35 sub.701 - 100 sub.702 - 104 sub.702 - 398; fg.42 part.Illa 16 sub.2 - 100 sub.2 (graffate); fg.42 part.Illa 31 sub.701; fg.42 part.Illa 33 subb.1 e 2 e fg.25 part.Illa 34. (Nella nota il fg.42 part.Illa 104 sub.702 è stato riportato erroneamente come fg.42 part.Illa 401 sub.702)



- **Iscrizione a Milano 2 ai nn.12558/70692 del 16.07.2015 - IPOTECA VOLONTARIA** - a garanzia di Costituzione di Ipoteca del 02.07.2015 a rogito del Dott. Cantiello Ugo, Notaio in Garbagnate Milanese, Rep.26272/18852, per la complessiva somma di € XXXXX di cui euro XXXXX per capitale a favore XXXXX- XXXXX Pi. XXXXX contro l'esecutata gravante sulla quota di 1/2 dell'unità immobiliare di cui al fg. 25 mappale 34 bosco ceduo (corpo P della presente)
- **Iscrizione a Milano 2 ai nn.10124/57962 del 23.05.2016 - IPOTECA VOLONTARIA** - a garanzia di Costituzione di Ipoteca del 17.05.2016 a rogito del Dott. Cantiello Ugo, Notaio in Garbagnate Milanese, Rep.27958/20195, per la complessiva somma di € XXXXX di cui € XXXXX per capitale a favore XXXXX- XXXXX Pi. XXXXX contro l'esecutata gravante sulla quota di 1/1 dell'unità immobiliare di cui al fg. 25 mappale 34 bosco ceduo (corpo P della presente)
- **Iscrizione a Milano 2 ai nn.10185/53616 del 06.05.2019 - IPOTECA LEGALE** - nascente da atto amministrativo del 03.10.2018, Rep.29, per la complessiva somma di € XXXXX di cui € XXXXX capitale.
a favore XXXXX- XXXXX Pi. XXXXX, a carico dell'esecutata, gravante sui beni della presente per la piena proprietà - ad esclusione dei beni di cui al corpo P - identificati con le sopresse particelle fg.42 part.IIIa 26-34-232; fg.42 part.IIIa 12 sub.701 - 13 sub.701 - 16 sub.702 - 18 sub.701 - 22 sub.701 - 35 sub.701 - 100 sub.702 - 104 sub.702 - 398 (graffate); fg.42 part.IIIa 31 sub.701; fg.42 part.IIIa 33 subb.1 e 2; fg.42 part.IIIa 16 sub.2 - 100 sub.2 (graffate).

4.2.2 Pignoramenti:

Trascrizione a Milano 2 ai nn.59471/94121 del 20.08.2020 - VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI, rep. 8046 del Tribunale di Milano, notificato 22.06.2020 a favore XXXXX - Roma contro l'esecutata, gravante su tutti i beni oggetto della presente, per la piena proprietà.

Altre trascrizioni:
nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Effettuata dalla scrivente, parrebbero non risultare ulteriori formalità
Misure Penali
Nessuna risultante dai RR.II

(all. B: ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica - sintetici per nominativi con estrazione di note)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese scadute:

Posizione condominiale:

naturalmente esente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal certificato notarile al ventennio in atti, facente stato al 20.08.2020, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister presso l'Agenzia del Territorio Milano 2 con estrazione di note, si espone quanto segue, così come riportato nella certificazione notarile in atti:



6.1. proprietari:

per quanto riguarda i beni dal corpo A al corpo O come segue:

all'esecutata detti beni sono pervenuti parte per atto di compravendita del 03.03.2000 a rogito del Dott. D'Ippolito Salvatore, Notaio in Saronno, Rep.134710, **trascritto a Milano 2 il 04.03.2000 ai nn.13594 rp. e 20150 rg.** da XXXXX- XXXXX Pi. XXXXX;

al quadro d della nota come segue:

"SI PRECISA CHE, PER QUANTO CONCERNE I MAPPALI 26 E 232, SI TRATTA DI PICCOLE AREE RESIDUALI, DA LUNGO TEMPO ACQUISITE DAL COMUNE DI BOLLATE ALL'USO PUBBLICO, QUALI MARCIAPIEDI LUNGO LA VIA MADONNA IN CAMPAGNA. QUANTO DEDOTTO IN CONTRATTO, SIA ESSO IMMOBILE CHE MOBILE, SI TRASFERISCE A CORPO, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO ATTUALE, COME VISTO E GRADITO ED ACCETTATO DALLA SOCIETA' ACQUIRENTE, CON OGNI INERENTE AZIONE E RAGIONE, ACCESSIONI E PERTINENZE, COMUNIONI, USI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE E DI QUELLE PASSIVE SOLO QUELLE LEGALMENTE COSTITUITE ED ESISTENTI E DEBITAMENTE TRASCRITTE, QUALI IN PARTICOLARE SERVITU' COSTITUITA DA " XXXXX " A FAVORE DI "FERROVIE NORD-MILANO ESERCIZIO S.P.A." SERVITU' PERPETUA DI PASSO PEDONALE CARRAIO SULL'AREA INDIVIDUATA IN PRELIMINARE CON FACOLTA' PER LA PROPRIETA' DEL FONDO SERVENTE DI FAR MODIFICARE IL TRACCIATO STRADALE OVE NECESSARIO PER ESIGENZE DI SVILUPPO EDIFICATORIO DEI TERRENI ADIACENTI CON CARATTERISTICHE DI ACCESSIBILITA' ANALOGHE A QUELLA ESISTENTE, E, QUINDI, CON ONERE PER LA PROPRIETA' DEL FONDO SERVENTE DI INDICARE E METTERE A DISPOSIZIONE DEL FONDO DOMINANTE LE AREE PER LA REALIZZAZIONE DEL NUOVO TRACCIATO. LA SOCIETA' FERROVIE NORD-MILANO ESERCIZIO S.P.A SI E' ASSUNTA OGNI ONERE CONSEGUENTE ALLA RICOSTRUZIONE"

parte sempre per atto di compravendita del 03.03.2000 a rogito del Dott. D'Ippolito Salvatore, Notaio in Saronno, Rep.134710, **trascritto a Milano 2 il 04.03.2000 ai nn.13595 rp. e 20151 rg.** da XXXXX- XXXXX Pi. XXXXX

Al quadro D della nota come segue

".QUANTO DEDOTTO IN CONTRATTO, SIA ESSO IMMOBILE CHE MOBILE, SI TRASFERISCE A CORPO, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO ATTUALE, COME VISTO E GRADITO ED ACCETTATO DALLA SOCIETA' ACQUIRENTE, CON OGNI INERENTE AZIONE E RAGIONE, ACCESSIONI E PERTINENZE, COMUNIONI, USI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE E DI QUELLE PASSIVE SOLO QUELLE LEGALMENTE COSTITUITE ED ESISTENTI E DEBITAMENTE TRASCRITTE, QUALI IN PARTICOLARE SERVITU' COSTITUITA DA " XXXXX " AFAVORE DI "FERROVIE NORD-MILANO ESERCIZIO S.P.A." SERVITU' PERPETUA DI PASSO PEDONALE CARRAIO SULL'AREA INDIVIDUATA IN PRELIMINARE CON FACOLTA' PER LA PROPRIETA' DEL FONDO SERVENTE DI FAR MODIFICARE IL TRACCIATO STRADALE OVE NECESSARIO PER ESIGENZE DI SVILUPPO EDIFICATORIO DEI TERRENI ADIACENTI CON CARATTERISTICHE DI ACCESSIBILITA' ANALOGHE A QUELLA ESISTENTE, E, QUINDI, CON ONERE PER LA PROPRIETA' DEL FONDO SERVENTE DI INDICARE E METTERE A DISPOSIZIONE DEL FONDO DOMINANTE LE AREE PER LA REALIZZAZIONE DEL NUOVO TRACCIATO. LA SOCIETA' FERROVIE NORD-MILANO ESERCIZIO S.P.A SI E' ASSUNTA OGNI ONERE CONSEGUENTE ALLA RICOSTRUZIONE DELLA STRADA SU CUI TRASFERIRE LA SERVITU'. IL TUTTO COSI' COME SI POSSIEDE DALLE PARTI ALIENANTI IN FORZA DEI LORO TITOLI E DEL POSSESSO.

Si rimanda alla lettura del titolo, allegato sotto B1, per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

alla XXXXX o XXXXX, parte proviene per atto di conferimento del 19.11.1986 a rogito del Dott. Giallombardo Antonino, Notaio in Brescia, Rep.308382/5370, **trascritto a Milano 2 il 29.12.1986 ai nn.62753 rp. e 86885 rg.** da XXXX - XXXXX

alla XXXXXX parte proviene per atto del 21.12.1936 a rogito del Dott. Bottoni Giuseppe, Notaio in Milano, Rep.9127/4241, **trascritto a Milano 2 il 01.02.1937 ai nn.1321 rp e 1623 rg.** da XXXXXX con sede in XXXXXX

Note:

Si rileva atto del 06.11.1979 a rogito del Dott. Zanuso Michele, Notaio in Milano, Rep.198600/19525, trascritto a Milano 2 il 05.12.1979 ai nn.49872 rp. e 61136 rg. in cui venne trasferita la sede sociale da XXXXXX a XXXXXX, della XXXXXX;



Atto di trasformazione di società nella forma di responsabilità limitata e trasferimento della sede sociale della XXXXXX a XXXXXX, a rogito del Dott. Ambrosini Dario, Notaio in Travagliato, Rep.28680/5931, **trascritto a Milano 2 il 03.02.1989 ai nn.9445 rp. e 12079 rg;**

Atto di trasformazione di società del 28.11.1988 a rogito del Dott. Ambrosini Dario, Notaio in Brescia, Rep.28681/5932, **trascritto a Milano 2 in data 11.04.1989 ai nn.22346 rp. e 30172 rg.** da: XXXXXX- XXXXXX Pi. XXXXXX a XXXXXX - XXXXXX Pi. XXXXXX

per quanto riguarda i beni di cui al corpo P come segue:

alla società eseguita l'immobile proviene per atto di compravendita del 07.01.2008 a rogito del Dott. D'Ippolito Salvatore, Notaio in Saronno, Rep.147793/23085, **trascritto a Milano 2 il 05.02.2008 ai nn.8247 rp. e 15202 rg.** da XXXXXX- XXXXXX Pi. XXXXXX

al quadro D della nota quanto segue:

"QUANTO DEDOTTO IN CONTRATTO E' STATO TRASFERITO A CORPO, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVAVA ALLA DATA DELL'ATTO, CON OGNI INERENTE DIRITTO E RAGIONE, ACCESSORIO, ACCESSIONE, DIPENDENZA E PERTINENZA, CON TUTTE LE SERVITU' ATTIVE E QUELLE PASSIVE, SOLO SE E COME LEGALMENTE COSTITUITE ED ESISTENTI, E DEBITAMENTE TRASCritte, COSI' COME DALLA PARTE ALIENANTE SI POSSIEDE E SI HA DIRITTO DI POSSEDERE, IN FORZA DEI SUOI TITOLI, DI CUI IN ATTO E' MIGLIOR CENNOE DEL POSSESSO, ANCHE NEI SUOI DANTI CAUSA, NULLA ESCLUSO O ECCEITUATO O RISERVATO"

Si rimanda alla lettura del titolo, allegato sotto B1, per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

alla XXXXXX proviene per atto di compravendita del 28.10.1992 a rogito del Dott. Guidobono Cavalchini Claudio, Notaio in Lodi, Rep.35954, **trascritto a Milano 2 il 24.11.1992 ai nn.61937 rp. e 88013 rg.** da XXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXX

(allegati sotto B1: copie conformi atti di provenienza reperiti presso la conservatoria, note di trascrizione)

7. Verifica edilizia – urbanistica-catastale

I beni insistenti sulle aree in oggetto furono edificati in data anteriore al 1 settembre 1967 (sono presenti negli archivi telematici del comune, pratiche edilizie relative agli anni dal '39 al '63, di cui non sono stati rinvenuti i fascicoli) e successivamente furono ampliati e ristrutturati in virtù di Autorizzazione per esecuzione lavori edili in data 29.05.1973 pratica n. 134/72; autorizzazione per esecuzione lavori edili in data 15.07.1974 pratica n. 221/74; autorizzazione n. 134/72 del 05.02.1976 prot.16075; concessione edilizia in data 5 giugno 1977 pratica n. 223/77 prot. n. 6655/839 relativa all'ampliamento e ristrutturazione uffici; concessione edilizia in data 13 settembre 1977 pratica n. 223/77 prot. n. 9452/1207 relativa alla variante ampliamento uffici; concessione edilizia in data 21 febbraio 1978, pratica n.223/77 prot. i 14635/1847 relativa a modifiche interne; concessione edilizia in data 4 aprile 1979, pratica n. 27/ 79; - concessione edilizia in data 23 maggio 1980, pratica n. 118 /80; - concessione edilizia protocollo n. 7789/804, pratica n. 131/80; concessione edilizia protocollo n.19962/1669, pratica n. 286/81; concessione edilizia n. 179/95, rilasciata a F.N.M.E.; concessione edilizia n. 574/95 del 23 maggio 1996, protocollo n. 2785.

Si riporta che si è ancora in attesa di visionare dette pratiche richieste agli uffici preposti. Con riserva di integrazione in caso di reperimento.

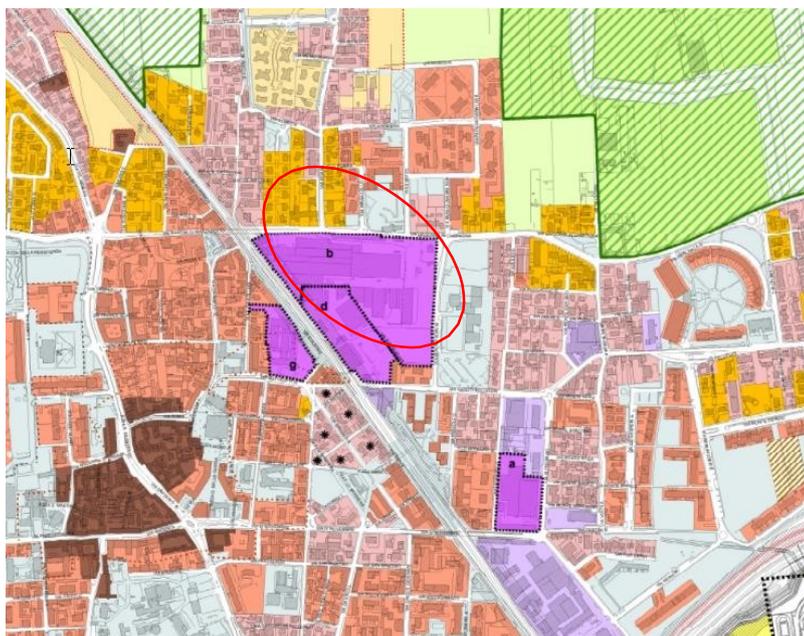
Per quanto è stato possibile visionare, richiamato quanto esposto ai punti 1 (corpi B, I, L), 2 e 8, i beni paiono sostanzialmente corrispondenti alle planimetrie e alle mappe.

Si ricorda che allo stato, trattasi di fabbricati in buona parte a ruderi, in parte dismessi e in assai precarie condizioni



A seguito di colloqui con i tecnici urbanisti preposti, le aree in oggetto - sito posto in via Madonna in Campagna -, precedentemente azzonate in Ambito di trasformazione 7, con il nuovo documento di Piano, a seguito della variante 2019/20 del Piano delle Regole (Adozione Delib. C.C. n°36 del 09.07.2019, Approvazione Delib. C.C. n°59 del 17/12/2019) - RP.04 Norme Tecniche di Attuazione (con le modificazioni e le integrazioni a seguito di esame e controdeduzione alle osservazioni e ai pareri pervenuti) passano in Ambiti di rigenerazione urbana (AR), volti alla residenza e compatibili con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita; ogni ambito ha una propria scheda dedicata individuata con lettera nelle NTA. L'area in questione identificata come "XXXXXX

" è indicata con la lettera b). Gli ambiti di rigenerazione, diversamente dagli ambiti di trasformazione, hanno vocazione di ristrutturazione edilizia con uso della volumetria esistente.



Stralcio tavola NTA

Si riporta lo stralcio di quanto indicato nelle Norme-Tecniche-di-Attuazione all'art. 21 bis Ambiti di Rigenerazione urbana lettera b) area "XXXXXX":

“21 bis.1 Disciplina generale

Gli interventi negli AR (tavv. RP. 01 e DP 03), individuati con specifico o perimetro e con le lettere dalla a) alla g), sono soggetti alla seguente disciplina:

- Piano Attuativo o Permesso di costruire convenzionato;
- destinazioni d'uso escluse: settore secondario (Gf 2.1, 2.2, 2.3, 2.5, 2.6) e grandi strutture di vendita (Gf5.5).

Per le destinazioni d'uso consentite o escluse e, in particolare, per l'ammissibilità delle medie strutture del commercio al dettaglio e gli obiettivi di riqualificazione degli spazi pubblici, vedi la successiva disciplina specifica. Ove siano consentite le attività commerciali delle medie strutture di 2°, 3° e 4° livello di vendita (Gf 5.2, 5.3 e 5.4), deve essere dimostrata la dotazione di idonei spazi da destinarsi a parcheggi privati:

- per le medie strutture di vendita di generi alimentari, nella misura minima prescritta dalla legge n. 122/89.
- per le medie strutture di vendita di generi non alimentari, qualora sia dimostrata l'impossibilità di assolvere in tutto o in parte all'obbligo di reperimento di idonei spazi da destinarsi a parcheggi privati nella misura minima del 70% di quella prescritta dalla legge n. 122/89, l'Amministrazione Comunale potrà ammetterne la monetizzazione.

21 bis.2 Incentivi

Il Piano delle Regole prevede un incentivo volumetrico coincidente con la determinazione di un Ut massimo = 0,8 mq/mq o superiore se riscontrabile nello stato di fatto.



Ai sensi dell'art. 10, comma 1 bis, della LR n. 12/2005, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria saranno oggetto di riduzioni da prevedere nella relativa delibera compatibilmente con gli obiettivi di riqualificazione degli spazi pubblici di cui alla successiva disciplina specifica.

21 bis.3 Disciplina specifica

Per ogni AR si prescrivono i seguenti differenti obiettivi.

b) AR " XXXXXX"

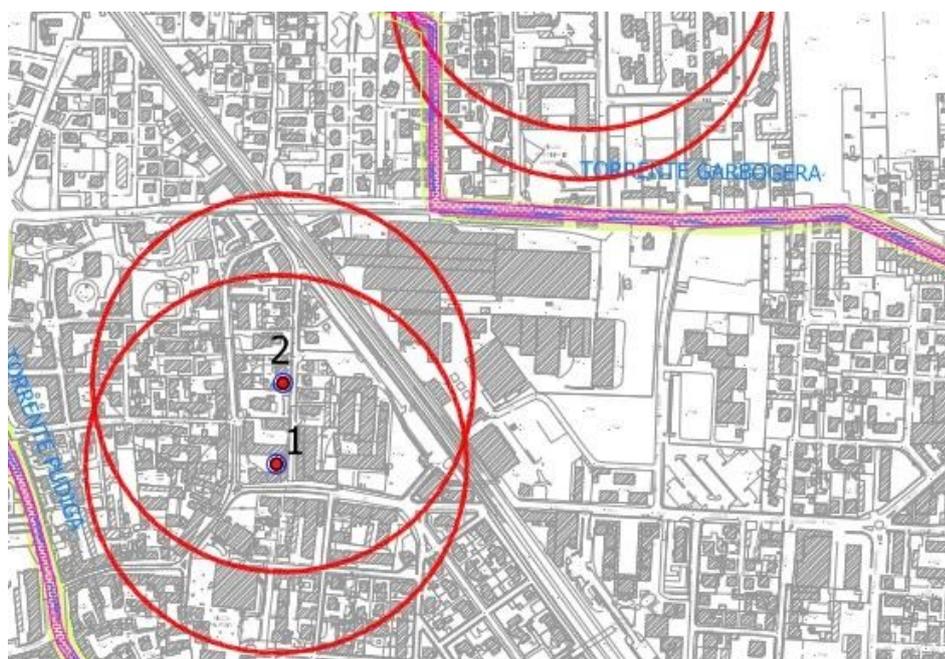
Una percentuale minima del 30% della superficie lorda di pavimento con destinazione d'uso residenziale dovrà configurarsi come edilizia residenziale sociale.

Per le attività di commercio al dettaglio sono escluse le medie e grandi strutture di vendita dei Gf 5.4 e 5.5.

Si confermano gli obiettivi della realizzazione all'interno del perimetro dell'AR di un'area di verde pubblico attrezzato e previsione di un'area di localizzazione e dimensione idonee alla realizzazione di una nuova scuola secondaria di primo grado in sostituzione dell'esistente scuola "Leonardo da Vinci" di via Fratellanza. “

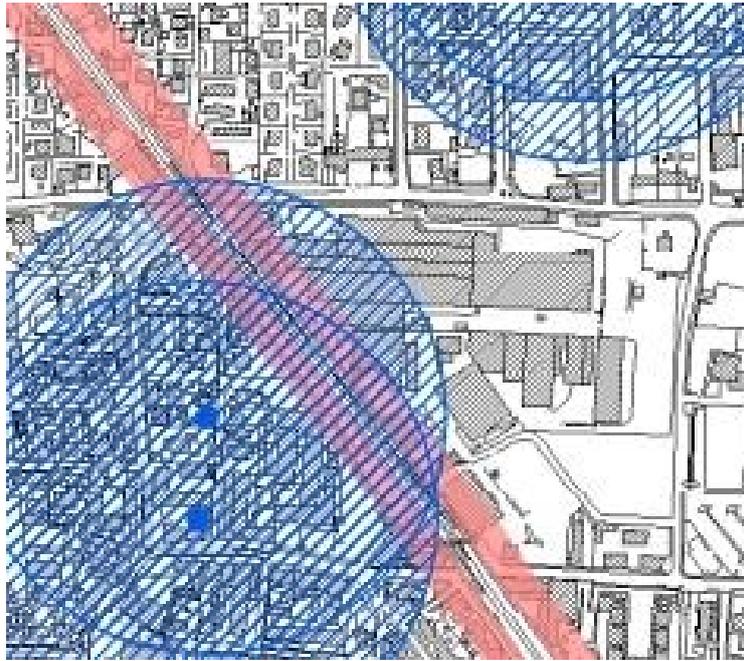
RP04_Norme-Tecniche-di-Attuazione_agg.2020-allegato alla presente sotto C e alla cui lettura si rimanda

Si riporta inoltre, come anche da colloqui con il tecnico urbanistico preposto, che parte delle aree (parte di mappali), sono poste in fascia di rispetto ferroviario (F.N.M. Milano – Saronno), parte di mappali lungo la via Madonna di Campagna in sede stradale (per quanto concerne i mappali 26 e 232, si tratta di piccole aree residuali, da lungo tempo acquisite dal comune di Bollate); parte delle aree (parte dei mappali) sono soggette a Vincoli di Polizia Idraulica (ai sensi della D.G.R. X/7581/2017) per la presenza lungo la via Madonna in Campagna del torrente tombinato Garbogera reticolo principale con Fascia di Rispetto di inedificabilità, con Pericolosità RP – Aree P3 o aree interessate da alluvione frequente (scenario H); parte delle aree (parte dei mappali) lungo la ferrovia sono soggette ad Aree di Salvaguardia delle Captazioni a scopo Idropotabile (D.Lgs 152 del 3 aprile 2006-D.G.R. 7/12693 del 10 aprile 2003) – Zona di rispetto con criterio geometrico (200 m) dei pozzi pubblici.



Stralcio tavola vincoli componente geologica idrogeologica e sismica





Stralcio tavola vincoli ambientali, monumentali e da infrastrutture e attività

Si riporta che si è tuttora in attesa del richiesto Certificato di Destinazione Urbanistica delle Aree nonostante solleciti e conferme di invio.

Con riserva di immediata integrazione non appena si riceverà detto documento.

Si rimanda ad una attenta lettura dei documenti di piano liberamente consultabili on line sul sito del comune.

Si riporta inoltre, a titolo informativo, della presenza sul sito del Comune, liberamente consultabili, di varie proposte e masterplan prodotte negli anni dall'esecutata (dal 2011 al 2017), per la lottizzazione dell'area "XXXXXX", non adottate, relative al lotto, all'epoca in ambito di trasformazione 7.

Per quanto riguarda le opere poste in essere dalla locataria XXXXXX, al riguardo delle operazioni di dismissione delle attività e smaltimento materiali/rifiuti ferrosi/non ferrosi, pericolosi (tra i quali eternit anche a copertura dei capannoni) e non pericolosi, la stessa a seguito di varie richieste, anche dell'ill.mo GE, ha fornito documentazione (depositata anche in atti) dal 2019 ad oggi, circa lo smaltimento e carteggi con la Città metropolitana, il Comune di Bollate e l'Arpa, al riguardo del programma della dismissione del sito, che si allegano alla presente, riguardanti gli aggiornamenti del cronoprogramma per lo smaltimento dei materiali, lo sgombero dei macchinari, per lo smaltimento delle residue coperture in eternit, la caratterizzazione dell'area e la successiva bonifica.

Si riporta, dalla documentazione ricevuta, lo smaltimento dell'eternit relativo al Capannone 6, effettuato nel luglio 2021 e la messa in sicurezza del tetto capannone n. 5

Si riporta, dalla documentazione ricevuta, alla data di fine settembre 2021, la presenza in giacenza di ancora 422 tonnellate circa di materiali.

Si riporta, diversamente da quanto anche richiesto da questo ill.mo GE, che non sono state effettuate le verifiche ambientali tramite i carotaggi richiesti.

Si è recentemente ricevuto un documento da parte dell'esecutata (lettera indirizzata ad Arpa, Città metropolitana e comune di Bollate), peraltro senza alcuna data né protocollo, riportante la proposta di un piano di indagine ambientale - caratterizzazione - tramite carotaggi, da effettuarsi tuttavia solamente in una parte limitrofa a verde, in fregio alla via Montessori, di circa 5500 mq.



Si specifica che, nei limiti del mandato ricevuto, durante il sopralluogo dal sommario esame a semplice vista, non è stato possibile verificare l'eventuale presenza di eventuali sostanze tossiche nocive/materiali inquinanti sia nei manufatti edilizi che nelle aree esterne e nel sottosuolo nel quale risultano, dalla documentazione ricevuta, essere presenti due serbatoi interrati. Tale verifica preliminare potrà essere eseguita solo da tecnici specializzati, con campionamenti e analisi da eseguirsi in laboratori abilitati, in accordo e di concerto con gli organi preposti. Non si sono rinvenute documentazioni relativamente ad eventuali caratterizzazioni del sito (carotaggi ed eventuali bonifiche)

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

Nei limiti del mandato ricevuto non è stato possibile verificare l'idoneità statica dei fabbricati e delle porzioni non crollate

La scrivente pertanto non si assume responsabilità sul punto.

La scrivente, pertanto, alla luce di tutto quanto riportato, ritiene operare, nel caso di specie, un abbattimento del valore del 25%, atteso anche che le operazioni di dismissione del sito, (dismissioni che paiono, alla scrivente, assai lente) - smaltimento dei materiali, sgombero dei macchinari, smaltimento di eventuali ulteriori porzioni di eternit, caratterizzazione dell'area e piano di indagine ambientale - paiono ben lungi dall'essere concluse e che non è dato sapere se e come dette operazioni, in vista di una vendita forzata e di una eventuale aggiudicazione, verranno o meno portate a termine.

Si fa presente che dette dismissioni, dai carteggi ricevuti, paiono non comportare più le demolizioni e gli smaltimenti dei manufatti (capannoni, fabbricati e ruderi) atteso che trattasi di beni su cui gravano ipoteche e attesa l'intervenuta procedura.

La scrivente si riserva integrazioni sul punto, in caso il locatario provvedesse con avanzamenti consistenti delle dismissioni/verifiche ambientali/carotaggi del sito.

Per quanto riguarda l'area posta più a nord, in viale Lombardia, lungo la direttrice della ferrovia - individuata al fg. 25 mapp.34- trattasi di area a folta boscaglia, internamente al Parco Regionale delle Groane, sottoposta a vincolo paesaggistico, rientrante nel P.T.C.P. (Piano territoriale di Coordinamento Provinciale), porzione di terreno, confinante con area con sovrastanti capannoni industriali di altra proprietà.

Si riporta inoltre, come anche da colloqui con il tecnico urbanistico preposto, che parte dell'area (del mappale) è soggetta a Vincoli di Polizia Idraulica (ai sensi della D.G.R. X/7581/2017) per la presenza del torrente "Pudiga" reticolo principale con Fascia di Rispetto di inedificabilità, parte con Pericolosità RP - Aree P3 o aree interessate da alluvione frequente (scenario H); parte con parte con Pericolosità RP - Aree P2 o aree interessate da alluvione poco frequente (scenario M)





Stralcio tavola vincoli componente geologica idrogeologica e sismica

Si riporta che si è tuttora in attesa del richiesto Certificato di Destinazione Urbanistica delle Aree nonostante solleciti e conferme di invio.

Con riserva di immediata integrazione non appena si riceverà detto documento.

8 Descrizione e consistenza

Trattasi di ampia area edificabile pianeggiante, a vocazione residenziale e compatibili, composta da numerose porzioni di terreni (mappali) posta nel comune di Bollate, confinante con i binari della ferrovia e la via Madonna in Campagna, zona centrale del comune.

Su tale area insistono numerosi capannoni industriali, oltre porzioni, lungo il confine esterno ed interno, in mattoni ormai allo stato di ruderi, identificati con le lettere dell'alfabeto (come da schede catastali), in buona parte dismessi e in assai precarie condizioni (oltre a due piccole palazzine, sviluppatasi ai piani seminterrato, rialzato e primo) in assai precarie condizioni e porzioni di aree a terreno con folte sterpaglie, con una parte a servizi quali spogliatoi bagni e uffici posta nel capannone 3, oggetto peraltro di incendio occorso in data 04.04.202.

Sul punto si rimanda alle relazioni del custode, sia per quanto riguarda la copertura o meno della polizza accesa dalla creditrice precedente che per quanto riguarda la denuncia penale contro ignoti sottoscritta dal custode giudiziario per la quale risulta richiesta di archiviazione.

L'area, precedentemente azionata in Ambito di trasformazione 7, a seguito della variante 2019/20 del Piano delle Regole, Norme Tecniche di Attuazione viene azionata in Ambiti di rigenerazione urbana (AR) con una propria scheda dedicata (lettera b)

Si riporta che data la natura dei beni, la loro notevole dimensione, lo stato assai scarso di alcune porzioni, la presenza di porzioni a terreno con folte sterpaglie, - al fine di garantire l'incolumità dei presenti, non è stato possibile visionare compiutamente tutte le porzioni, in particolare al riguardo della palazzina "ex casa custode" in scarse condizioni, di cui si potuto effettuare un sopralluogo interno sommario e della palazzina "ex mensa Cral" con aree annesse, atteso che dato lo stato di degrado dell'area con presenza di folta sterpaglia e dell'immobile, in parte dismesso ed in parte crollato e pericolante, oggetto di varie occupazioni abusive nel tempo, con potenziale pericolo per l'incolumità, non si sono potuti visionare gli interni del fabbricato né le aree circostanti, e che, pertanto, ci si è avvalsi anche degli estratti di mappa, delle schede e visure catastali e degli estratti aero- fotogrammetrici regione Lombardia e viste aeree google maps

- Si specifica che, nei limiti del mandato ricevuto, durante il sopralluogo dal sommario esame a semplice vista, non è stato possibile verificare l'eventuale presenza di eventuali sostanze tossiche nocive/materiali inquinanti sia nei manufatti edilizi che nelle aree esterne e nel



sottosuolo nel quale risultano, dalla documentazione ricevuta, essere presenti due serbatoi interrati. Tale verifica preliminare potrà essere eseguita solo da tecnici specializzati, con campionamenti e analisi da eseguirsi in laboratori abilitati, in accordo e di concerto con gli organi preposti. Non si sono rinvenute documentazioni relativamente ad eventuali caratterizzazioni del sito (carotaggi ed eventuali bonifiche)

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

Nei limiti del mandato ricevuto non è stato possibile verificare l'idoneità statica dei fabbricati e delle porzioni non crollate

La scrivente pertanto non si assume responsabilità sul punto.

- Si specifica che, nei limiti del mandato ricevuto, stanti le caratteristiche dei beni, le consistenze sono state verificate sulla base degli estratti di mappa e delle visure catastali.

La scrivente pertanto non si assume responsabilità sul punto.

L'area totale del lotto si estende per una superficie di circa 55.000,00 mq indicativi

La Slp base si estende per una superficie di circa oltre 20.000,00 mq indicativi

N.B.: si riporta all'eventuale futuro aggiudicatario che le suddette superfici, richiamato tutto quanto sopra esposto, dovranno essere verificate sui luoghi, anche rispetto alle risultanze catastali, con appositi rilievi strumentali eseguiti da tecnici specializzati, in fase di eventuale predisposizione degli strumenti attuativi/piano di lottizzazione/altro.

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

Per quanto riguarda l'area posta più a nord, in viale Lombardia, lungo la direttrice della ferrovia, trattasi di area a folta boscaglia, internamente al Parco Regionale delle Groane, rientrante nel P.T.C.P. (Piano territoriale di Coordinamento Provinciale, di fatto "reliquato" di terreno, confinante con area con sovrastanti capannoni industriali di altra proprietà e con un torrente.

Si riporta che data la natura dei beni, la loro notevole dimensione, la presenza di recinzioni - trattasi di terreno a folta boscaglia - non è stato possibile visionare gli stessi internamente, ma solo esternamente che ci si è avvalsi degli estratti di mappa, delle visure catastali e degli estratti aero- fotogrammetrici regione Lombardia e viste aeree google maps

Si specifica 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 e nel sottosuolo. Verifica che se dovuta, potrà essere eseguita solo da tecnici specializzati, con campionamenti e analisi da eseguirsi in laboratori abilitati, in accordo e di concerto con gli organi preposti.

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

La scrivente pertanto non si assume responsabilità sul punto

- Si specifica che, nei limiti del mandato ricevuto, stanti le caratteristiche dei beni, le consistenze sono state verificate sulla base degli estratti di mappa e delle visure catastali.

L'area totale del lotto si estende per una superficie di circa 4.900,00 mq indicativi

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



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, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione, della potenzialità o meno edificatoria del lotto, delle normative urbanistiche, 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.

E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona. Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, 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 terreni e per immobili commerciali/terziari/residenziali, informazioni presso gli uffici urbanistici del Comune; borsinoimmobiliare.it, tabella valori VAM 2021 regione agraria 5
- Osservatori del mercato:
O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2021 - Bollate - codice B1 fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla piena 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), il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

9.3 VALUTAZIONE LOTTO UNICO:

Stima sintetica comparativa parametrica

Lotto unico a corpo e non a misura Euro 6.500.000,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Attenendosi a quanto richiesto, la scrivente riporta un adeguamento della stima del 30% (5 % come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito), 25 % come da punto 7



VALORE LOTTO UNICO	€ 6.500.000,00
Riduzione del valore del 30 % (5% per assenza di garanzia per vizi, 25 % come da punto 7) :	-€ 1.950.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 4.550.000,00
arrotondato	€ 4.600.000,00

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

La presente relazione costituisce una stima di un plausibile valore commerciale dei beni assoggettati ad esecuzione, come risultanti dalla documentazione ipotecaria e catastale redatta dal notaio dott.ssa Simona Guerra ai sensi dell'art. 567 cod. proc. civ., e tenendo conto della documentazione così come rilasciata dagli uffici pubblici interpellati a richiesta del perito e non costituisce né potrebbe in alcun modo costituire una certificazione e/o garanzia di valore. Si allegano in proposito le richieste e le risposte dei vari uffici pubblici interpellati, in modo da consentire agli interessati le loro più opportune valutazioni.

Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfettario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfettaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

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, 25.11.2021

l'Esperto nominato
arch. Barbara Marchesi

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

Allegato A

- contratto di locazione on registrazione;

Allegato B

- Nota di trascrizione del pignoramento;
- ispezione Agenzia Territorio Milano2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi- sintetici + estrazione di note -

Allegato B1

Copie Atti di provenienza, note di trascrizioni;

Allegato C

- Visure storiche, schede catastali attuali e soppresse ed estratti di mappa;
- RP04_Norme-Tecniche-di-Attuazione_agg.2020
-documentazioni ricevute, circa lo smaltimento e carteggi con la Città metropolitana, il Comune di Bollate e l'Arpa, al riguardo del programma della dismissione del sito, che si allegano alla presente, riguardanti gli aggiornamenti del cronoprogramma per lo smaltimento dei mate-riali, lo sgombero dei macchinari, per lo smaltimento delle residue coperture in eternit, la caratterizzazione dell'area
- lettera indirizzata ad Arpa, Città metropolitana e comune di Bollate al riguardo di una proposta di indagine ambientale

Allegato D

- Rilievo fotografico
invio perizia alle parti

