

## Tribunale di Milano

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro: -

Custode: **SIVAG**

Intervenuti:

N° Gen. Rep. **2051/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-12-2018 h. 10:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Giuseppe FIENGO**

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**BENI IN BUSSERO (MI)**

**Via Bologna, 4**

**Lotto n. 1 – Complesso artigianale ed annessi;**

**Lotto n. 2 – Terreno.**

**Esperto alla stima:**

**Codice fiscale:**

**Studio in:**

**Email:**

**Pec:**

Dott. Arch. Vincenza Nardone

NRDVCN65A61F839C

via della Spiga 32 - 20121 Milano

vincenza.nardone@libero.it

nardone.6814@oamilano.it



**INDICE SINTETICO****1. Dati Catastali**

**Bene:** via Bologna, 4 – 20060 BUSSERO (MI).

**Lotto: 1 - Complesso artigianale** composto da capannone, uffici, abitazione del custode, cantina ed annessi con area esterna, il tutto contraddistinto al Catasto del Comune di BUSSERO (MI) Come segue:

**Corpo 1: Capannone, uffici ed annessi.**

**Categoria:** Laboratori per arti e mestieri [C3]

**Dati Catastali:** N.C.E.U. Foglio 6: Particella 248 - Subalterno 701 graffato alla Particella 249 Subalterno 701;

**Corpo 2: Abitazione del custode e cantina.**

**Categoria:** Abitazioni di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** N.C.E.U. Foglio 6 - Particella 248 - Subalterno 702;

**Corpo 3: Area esterna.**

**Qualità Classe:** F.U. da accertare

**Dati Catastali:** N.C.T. Foglio 6 - Particella 147;

**Lotto: 2 – Terreno** di mq. catastali 560,00;

**Qualità SEMINATIVO IRRIGUO Classe 2**

**Dati Catastali:** N.C.T. Foglio 6 - Particella 89;

**2. Stato di possesso**

**Bene:** via Bologna, 4 – 20060 BUSSERO (MI).

**Lotto: 1 - Complesso artigianale** composto da capannone, uffici, abitazione del custode, cantina ed annessi con area esterna,

**Corpo 1: Capannone, uffici ed annessi:**

**Corpo 2: Abitazione del custode e cantina.**

**Corpo 3: Area esterna.**

**Possesso:**

- 1) **Corpo 1:** gravato da contratto d'affitto registrato anteriormente al pignoramento. Si richiamano le osservazioni effettuate nel corrispondente paragrafo 3 – pag. 13 – sulle verifiche ai sensi dell'art. 2923 co. 3 C.C.;
- 2) **Corpo 2:** non risulta gravato da contratto d'affitto ed è stato dichiarato (coerentemente con le risultanze dell'Anagrafe comunale) che lo stesso è utilizzato in via esclusiva dal Sig.



**3) Corpo 3:** non risulta gravato da contratto d'affitto ed è stato dichiarato che lo stesso è utilizzato dal Conduttore del capannone – corpo 1;

**N.B. Si precisa inoltre che la copertura del capannone risulta utilizzata per l'appoggio dell'impianto fotovoltaico che risulterebbe, in base a quanto contenuto nel contratto di locazione registrato, di proprietà della società (oggi fallita) in base a scrittura privata stipulata in data 16-7-2012. In seguito è stato sottoscritto in data 22-2-2018 (quindi successivamente al pignoramento) contratto di affitto a favore del fallimento, registrato, e riguardante sia la copertura del capannone sia il locale tecnico di gestione di detto impianto sito in uno dei locali attigui al capannone.**

**Lotto: 2 – Terreno:**

**Possesso: non risulta gravato da contratto d'affitto** ed è stato dichiarato che lo stesso è utilizzato in via esclusiva dal Sig. ;

**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

**Bene:** via Bologna, 4 – 20060 BUSSERO (MI).

**Lotto: 1 - Complesso artigianale** composto da capannone, uffici, abitazione del custode, cantina ed annessi con area esterna,

**Corpo 1: Capannone, uffici ed annessi;**

**Corpo 2: Abitazione del custode e cantina;**

**Corpo 3: area esterna;**

**Lotto: 2 – Terreno;**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO.**

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** via Bologna, 4 – 20060 BUSSERO (MI).

**Lotto: 1 - Complesso artigianale** composto da capannone, uffici, abitazione del custode, cantina ed annessi con area esterna,

**Corpo 1: Capannone, uffici ed annessi:**

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo 2: Abitazione del custode e cantina:**

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo 3: area esterna:**

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]



**Lotto: 2 – Terreno:**

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**5. Comproprietari**

**Bene:** via Bologna, 4 – 20060 BUSSERO (MI).

**Lotto: 1 - Complesso artigianale** composto da capannone, uffici, abitazione del custode, cantina ed annessi con area esterna,

**Corpo 1: Capannone, uffici ed annessi;**

**Corpo 2: Abitazione del custode e cantina;**

**Corpo 3: area esterna.**

**Lotto: 2 – Terreno:**

**Comproprietari:** da quanto in atti e da quanto approfondito dalla scrivente (ved. allegati) non ne risultano altri terzi.

**6. Misure Penali**

**Bene:** via Bologna, 4 – 20060 BUSSERO (MI).

**Lotto: 1 - Complesso artigianale** composto da capannone, uffici, abitazione del custode, cantina ed annessi con area esterna,

**Corpo 1: Capannone, uffici ed annessi:**

**Corpo 2: Abitazione del custode e cantina:**

**Corpo 3: area esterna.**

**Lotto: 2 – Terreno:**

**Misure Penali:** da quanto in atti e da quanto approfondito dalla scrivente (ved. allegati) non ne risultano trascritte nel ventennio esaminato.

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via Bologna, 4 – 20060 BUSSERO (MI).

**Lotto: 1 - Complesso artigianale** composto da capannone, uffici, abitazione del custode, cantina ed annessi con area esterna:

**Corpo 1: Capannone, uffici ed annessi:**

**Corpo 2: Abitazione del custode e cantina:**



**Corpo 3: Area esterna.****Lotto: 2 – Terreno.****Continuità delle trascrizioni:**

In risposta al primo paragrafo del quesito: “PROVVEDA l’esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei...” dato atto che risulta depositata sul portale del PCT in data 25-10-2016 la documentazione ex art. 567 c.2 c.p.c. elencata nell’**allegato a)1** reperita dalla scrivente sul Portale del Processo Civile Telematico P.C.T. ed allegata alla presente relazione (**allegato a)3** a pag. 44 e segg. - Allegati 1a Parte) la presente fa presente che risultava mancare la visura storica della particella 249 cui ha provveduto in proprio.

Per riferire circa la completezza di detta documentazione ex art. 567 c.2 c.p.c. la scrivente ha dovuto inoltre procedere alla previa consultazione delle planimetrie d’archivio – primo impianto – di cui si allegano copie conformi rilasciata dall’U.T.E. di Milano in data 11-5-2018 cui si demanda – allegati I) a pag. 213 e segg. 2a parte allegati..

E’ stato inoltre necessario acquisire le ispezioni ipotecarie, tutti i titoli e le relative note di trascrizioni qui allegate (per semplicità ved. elenco allegati in calce alla perizia).

Dai sopradetti approfondimenti/integrazioni si evince **quanto segue.**

**1) Acquisti mortis causa nel ventennio:**

1. Il compendio di cui trattasi risulta pervenuto *mortis causa* ai sig.ri fratelli per successione ereditaria, quota di 1/4 ciascuno, contro il proprio padre **Sig. e deceduto il** avendo il coniuge rinunciato con atto Notaio Cambareri di Milano in data 6-5-1999 rep. 3862/1676 reg. a Milano il 10-5-1999 (**allegato m)1** – Allegati 3a Parte – pag. 219 e segg.); **l’eredità è stata tacitamente accettata e trascritta** (ved. **allegato m)2** – Allegati 3a Parte – pag. 226 e segg.);
  - 1.1** sul punto risulta che nella **nota di trascrizione della denuncia di successione** – Unità negoziale 2 – **sono elencati tutti i beni (ora) colpiti dal pignoramento** ancorchè nell’immobile 1 in detta nota non risulti specificato che lo stesso è graffato con il bene al mappale 248 sub. 701 che la scrivente ritiene sia da considerarsi implicitamente ricompreso in detto elenco, in analogia con la nota di trascrizione del pignoramento *de quo* che elenca invece solo il bene (graffato) al Mapp. 248 Sub. 1 anche perché la consistenza di mq. 1.548 è la stessa risultante dall’attuale visura catastale – **allegato i)1** pag. 190 Allegati 2a Parte, **tuttavia potrebbe essere cautelatamente opportuno un’integrazione di detta nota**, per cui sul punto si demanda

all’Ill.ma S.V.;

- 1.2.** sul punto risulta inoltre che nella **nota di trascrizione dell’accettazione tacita dell’eredità** sopradetta **non sono elencati tutti i beni (ora) colpiti dal pignoramento** ma solo l’immobile su cui fu iscritta l’ipoteca e cioè il bene al Fig. 6 – Mappale 248 – Sub. 702 ancorchè nella Sezione D di detta nota sia precisato che l’accettazione riguarda l’intero patrimonio ereditario. La scrivente demanda all’Ill.ma S.V.



l'opportunità di procedere con un'integrazione di detta nota;

2. Il compendio di cui trattasi risulta pervenuto *mortis causa* alle signore per successione ereditaria, quota di 1/12 ciascuna, contro il proprio padre che aveva a suo tempo concesso l'ipoteca sulla spettante quota di 1/4. **L'eredità è stata accettata e trascritta con beneficio d'inventario** (ved. allegato m)3 – Allegati 3a Parte – pag. 239 e segg.);

2.1. sul punto risulta che nella **nota di trascrizione della denuncia di successione** – (ved. allegato m)4 – Allegati 3a Parte – pag. 252 e segg.) – **sono elencati tutti i beni (ora) colpiti dal pignoramento tranne l'immobile identificato al Fig. 6 – Mappale 248 Sub. 701 graffato al Mapp. 249 Sub. 701** (mentre risulta elencato n. 2 volte il Sub. 702 Mapp. 248). La quota detenuta su detto immobile non elencato in detta nota non risulta comunque colpita dal pignoramento *de quo*. Si demanda all'Ill.ma S.V. l'opportunità di procedere ciononostante con un'integrazione di detta nota;

2.2 sul punto risulta inoltre che nella **nota di trascrizione dell'accettazione dell'eredità con beneficio d'inventario** sopradetta **sono elencati tutti i beni (ora) colpiti dal pignoramento** con la precisazione che solo nel titolo, anche in questo caso, non sono elencati entrambi i mappali graffati 748 e 749 Sub. 1 come più sopra accennato.

## 2) Continuità delle trascrizioni nel ventennio:

In relazione a quanto sopra si ritiene **sostanzialmente** osservata la continuità delle trascrizioni nel ventennio in esame solo per ciò che concerne le corrispondenti quote dei diritti sopra i beni colpiti dal pignoramento, pur con le opportune integrazioni alle sopraelencate note di trascrizione dei vari atti che l'Ill.ma S.V. riterrà di far eseguire e richiamata la questione della graffatura dei beni individuati al Sub. 1 di entrambi i Mappali 248 e 249 di cui si dirà più innanzi.

## 3) Idoneità e completezza della documentazione ex art. 567 c.2 in atti:

La valutazione circa la completezza della **documentazione ex art. 567 c.2 in atti** è stata possibile solo dopo l'acquisizione dei documenti ipocatastali e dei titoli acquisiti dalla scrivente alla presente allegati non essendo diversamente possibile la ricostruzione del diritto sui beni in relazione alle modifiche catastale nel ventennio di cui trattasi ai fini del mandato anche in relazione alle annotazioni riportate nelle visure storiche catastali.

All'esito è emerso che detta documentazione ipo-catastale è risultata mancante della visura storica catastale ventennale del Mappale 249 e dell'estratto di mappa, cui ha provveduto la scrivente, dato atto anche che i documenti ex art. 567 c.2 c.p.c. a suo tempo depositati sul PCT non risultano firmati digitalmente ma risultano coerenti.

- 4) **OSSERVAZIONI:** Si demanda all'Ill.ma S.V. la questione dell'accettazione dell'eredità con beneficio d'inventario comunque riguardante tra l'altro un bene su cui il *de cuius* aveva concesso l'iscrizione dell'ipoteca a favore del precedente.



**8. Prezzo**

**Bene:** via Bologna, 4 – 20060 BUSSERO (MI).

**Lotto 1: Complesso artigianale** composto da capannone, uffici, abitazione del custode, cantina ed annessi con area esterna:

**Prezzo proposto a base d'asta da libero: € 828.000,00.= arrotondati.**

**Prezzo proposto a base d'asta da occupato: € 579.600,00.= arrotondati.**

**Lotto 2: Terreno** mq. 560 ca:

**Prezzo proposto a base d'asta da libero: € 32.340,00.= arrotondati.**

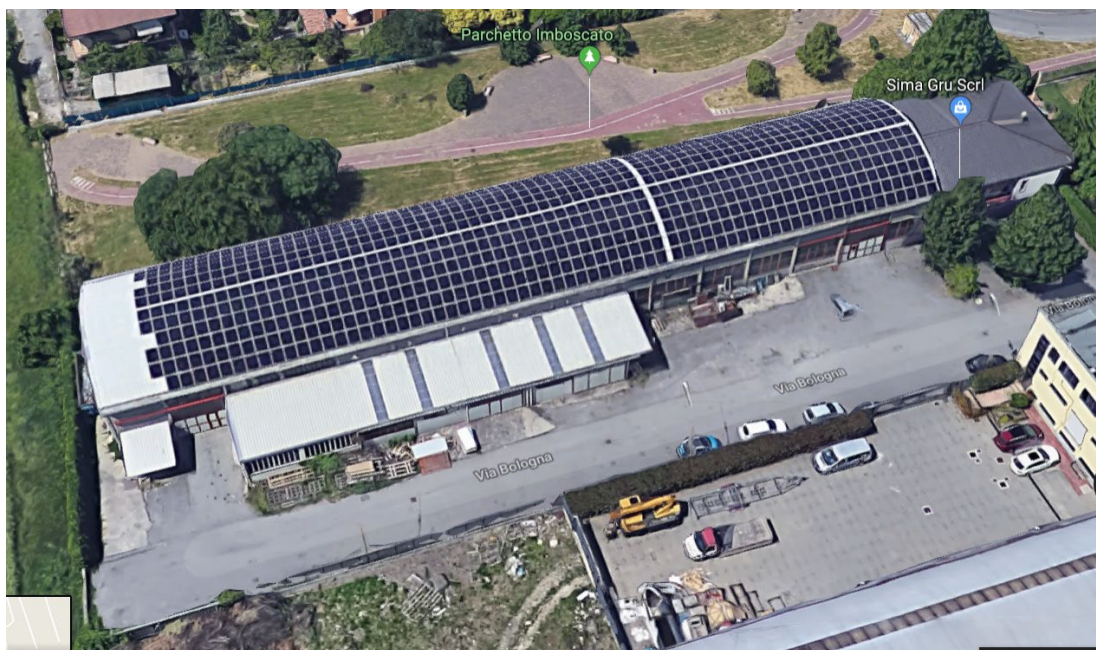
**Prezzo proposto a base d'asta da occupato: € 22.638,00.= arrotondati.**





Beni in BUSSERO (MI)  
Località/Frazione -----  
**Via Bologna, 4**

**Lotto 1 - Complesso artigianale** composto da capannone, uffici, abitazione del custode, cantina ed annessi con area esterna,



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

### Identificativi corpi:

#### **Corpo 1: Capannone, uffici ed annessi.**

Categoria: Laboratori per arti e mestieri [C3]

Dati Catastali: N.C.E.U. Foglio 6: Particella 248 - Subalterno 701 graffato alla Particella 249 Subalterno 701;

#### **Corpo 2: Abitazione del custode e cantina.**

Categoria: Abitazioni di tipo economico [A3]

Dati Catastali: N.C.E.U. Foglio 6 - Particella 248 - Subalterno 702;

#### **Corpo 3: area esterna.**

Qualità Classe: F.U. da accertare

Dati Catastali: N.C.T. Foglio 6 - Particella 147;

### Quota e tipologia dei diritti sugli immobili:

**1/4 proprietà** - Stato Civile: celibe - Regime Patrimonia-





le:-----; Data Matrimonio: -----

Ulteriori informazioni sul debitore: ved. anche **allegati O) – Allegati 4a Parte** - a pag. 322 e segg.

**1/4 proprietà** - Stato Civile: celibe - Regime Patrimoniale: -----; Data Matrimonio: -----;

Ulteriori informazioni sul debitore: ved. anche **allegati O) – Allegati 4a Parte** - a pag. 331 e segg.;

**1/4 proprietà** - Stato Civile: n.p. - Regime Patrimoniale: -----; Data Matrimonio: -----;

Ulteriori informazioni sul debitore: ved. anche **allegati O) – Allegati 4a Parte** - a pag. 326 e segg.;

**1/12 proprietà** - Stato Civile: vedova - Regime Patrimoniale: separazione dei be-ni; Data Matrimonio: 13-5-2000;

Ulteriori informazioni sul debitore: ved. anche **allegati O) – Allegati 4a Parte** - a pag. 316 e segg.;

**1/12 proprietà C-** Stato Civile: nubile - Regime Patri-monale: -----; Data Matrimonio: -----;

Ulteriori informazioni sul debitore: ved. anche **allegati O) – Allegati 4a Parte** - a pag. 334 e pag. 338 e segg.;

**1/12 proprietà** Stato Civile: nubile - Regime Patrimoniale: -----; Data Matrimo-nio: -----;

Ulteriori informazioni sul debitore: ved. anche **allegati O) – Allegati 4a Parte** - a pag. 320 e segg.;

#### **Eventuali comproprietari:**

Non ne risultano altri terzi.

N.B. Quanto sopra è la semplice elencazione dei diritti complessivi sui beni in esame e fatto presente che le quote di 1/12 ciascuna della signora sono ad esse pervenute tramite successione ereditaria ed accettazione di eredità con be-neficio d’inventario ma che comunque la quota delle stesse pignorata corrisponde a quella su cui il *de cuius* aveva a suo tempo concesso ipoteca alla banca.

**Le quote** dei sopraelencati diritti di comproprietà **colpite dal pignoramento** *de quo* **sono solo le seguenti:**

#### **Corpo 1: Capannone, uffici ed annessi:**

risultano pignorate le seguenti quote per **complessivi 3/4 del diritto di proprietà:**

1/4 proprietà

1/4 proprietà

1/4 proprietà



## **Corpo 2: Abitazione del custode e cantina:**

risultano pignorate le seguenti quote per complessivi 1/1 del diritto di proprietà:

1/4 proprietà

1/4 proprietà ;

1/4 proprietà ;

1/12 proprietà ;

1/12 proprietà ;

1/12 proprietà .

## **Corpo 3: area esterna.**

risultano pignorate le seguenti quote per complessivi 3/4 del diritto di proprietà:

1/4 proprietà ;

1/4 proprietà ;

1/4 proprietà ;

**Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di BUSSERO (MI) ved. allegato b)1 a pag. 96 e segg. (Allegati 2a Parte):**

**Complesso artigianale composto da capannone, uffici, abitazione del custode, cantina ed annessi con area esterna, il tutto contraddistinto al Catasto del Comune di BUSSERO (MI) come segue:**

### **Corpo 1):**

**N.C.E.U. Foglio 6 – Particella 248 - Subalterno 701 graffati alla Particella 249 Subalterno 701, via Bologna, 4, piano T, cat. C/3 (Laboratori per arti e mestieri), Classe 3, Consistenza mq. 1.548, Superficie Catastale Totale mq. 1713 mq., Rendita Euro 2.318,49;**

### **Corpo 2):**

**N.C.E.U. Foglio 6 – Particella 248 - Subalterno 702, via Bologna, 4, piano 1-S1, cat. A/3 (Abitazioni di tipo economico), Classe 3, Consistenza 9 vani, Superficie Catastale Totale mq. 193 mq., Totale escluse aree scoperte mq. 187, Rendita Euro 511,29;**

### **Corpo 3):**

**N.C.T. Foglio 6 – Particella 147, Qualità Classe FU D'ACCERT, Superficie (mq) 1.680.**

**Coerenze da Nord in un sol corpo in senso orario (\*):** Particella 89, via Bologna, Particella 106, Comune di Cassina de' Pecchi.

**(\*) Coerenze così come derivanti da quanto rappresentato nell'estratto di mappa catastale Prot. N. T169953/2018 del 19-3-2018 e, per ciò che concerne il confine Ovest, dall'originario titolo di acquisto, entrambi allegati al presente elaborato peritale. Si richiamano altresì le OSSERVAZIONI che seguono per quanto riguarda il confine con la via Bologna.**

**Attualmente intestato a:**

- – Proprietà per **3/12**;
- – Pro-



- prieta` per **1/12**;
- – Proprieta` per **3/12**;
- – Proprieta` per **3/12**;
- – Proprieta` per **1/12**;
- – Proprieta` per **1/12**;

**In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:**

**Corpo 1):**

- Variazione del 22/03/2018 protocollo n. MI0131521 in atti dal 22/03/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 45721.1/2018);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/01/2015 protocollo n. MI0135590 in atti dal 11/01/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 120723.1/2015);
- Variazione del 03/08/2009 protocollo n. MI0804274 in atti dal 03/08/2009 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 207082.1/2009);
- VARIAZIONE del 30/10/1997 in atti dal 30/10/1997 FUSIONE AMPLIAMENTO RISTRUTTURAZIONE (n. 316518.1/1997);

**Corpo 2):**

- VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/12/2014 protocollo n. MI0812132 in atti dal 26/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 336492.1/2014);
- VARIAZIONE del 11/05/1999 in atti dal 11/05/1999 FUSIONE AMPLIAMENTO RISTRUTTURAZIONE (n. 351026.1/1999);

**Corpo 3):**

- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/11/1998 protocollo n. 1181331 in atti dal 07/12/2001 (n. 6625.1/1999);
- Tabella di variazione in atti dal 15/05/1986 (n. 6784);
- Tabella di variazione in atti dal 25/09/1975 (n. 675);
- FRAZIONAMENTO del 17/02/1966 in atti dal 06/02/1969 (n. 968);
- FRAZIONAMENTO del 09/11/1962 in atti dal 13/09/1966 (n. 2265);
- Impianto meccanografico del 01/01/1964.

\* \* \* \* \*

*Salvo errori e come in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.*

\* \* \* \* \*



**Conformità catastale: non conforme.**

Rispetto all'ultima planimetria in atti e con stretto riferimento al bene pignorato si rilevano **indicativamente e fatto salvo più preciso rilievo strumentale planimetrico ed altimetrico in situ**, a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni, le seguenti difformità:

1) **Con riferimento all'estratto di mappa (allegato f) a pag. 185 - Allegati 2a Parte):**

- Non corretta rappresentazione della mappa in quanto non risulta indicato correttamente il n. 248 e non risulta abbinato il piccolo cortile intercluso a confine Ovest;
- Il confine con via Bologna che parrebbe individuare diritti differenti (cessione al Comune? Costituzione strada privata?) non risulta dai titoli dai quali parrebbe invece che tutta la semi-sede stradale fronteggiante l'area in esame sia ancora di proprietà dei debitori faccia parte anch'essa del compendio pignorato;
- Non vi è piena coerenza tra l'estratto di mappa e quanto rappresentato nell'ultima planimetria catastale in atti - **allegato h)1** a pag. 188 - ed a sua volta con lo stato attuale dei luoghi in cui sono presenti porzioni per cui non sono stati reperiti i titoli edilizi abilitativi (ad es. chiusura delle tettoie) o non rappresentati (archivio condonato al p.t. - che potrebbe, in base a precisi rilievi, sconfinare sul vicino terreno mappale 89);
- La superficie catastale complessiva dei n. mappali attuali, nn. 248, 249 e 147, pari a mq. 3.020 non è coerente con quella del lotto a suo tempo acquistato (mq. 3.280,00) anche considerando la diminuzione di circa mq. 420 (che allo stato non risulta motivata/accertata) della porzione corrispondente alla semi sede della strada;

Quanto sopra è elencato a titolo indicativo e non esaustivo.

2) **Con riferimento alla planimetrie catastali (allegati h)1 e h)2 a pag. 188 e 189 - Allegati 2a Parte):**

Dato atto che risulta un'impostazione planimetricamente coerente, tuttavia tra le misure a campione rilevate durante i sopralluoghi e quelle estratte scalimetricamente da dette planimetrie catastali si rilevano **indicativamente** le seguenti difformità come risulta anche dalle foto allegate:

- **P.T. CAPANNONE e uffici**: mancata rappresentazione tettoie chiuse ed aperte, parziale diversa distribuzione interna degli ambienti, mancata indicazione delle altezze di locali, misure non completamente allineate, non coerente rappresentazione dei confini rispetto all'estratto di mappa;
- **Piano PRIMO Abitazione custode e cantinato**: parziale diversa distribuzione interna degli ambienti, misure non completamente allineate, terrazzo e balcone di dimensioni sensibilmente maggiori con apparente sconfinamento nel terrazzo sul mappale 89, non coerente rappresentazione dei confini rispetto all'estratto di mappa;

**EVENTUALE REGOLARIZZAZIONE**

Previa eventuale regolarizzazione amministrativa, e previa effettuazione dei rilievi puntuali dello stato dei luoghi, anche strumentali, e previo approfondimento del regime giuridico della semi-sede della via Bologna, occorrerà procedere con atti di aggiornamento catastale sia presso il Catasto Terreni sia presso il Catasto Fabbricati indi procedere con l'aggiornamento dei dati delle visure catastali.



Detta attività potrebbe anche comportare una diversa rendita catastale.

Per la sola parte relativa al rilievo dello stato di fatto e presentazione degli atti di aggiornamento, si può ipotizzare una spesa di massima pari a **circa Euro 10.000,00.= oltre IVA e c.p.a.** per il professionista abilitato, fatto salvo diverso parere dell'U.T. Erariale i cui eventuali oneri derivanti da una eventuale diversa posizione di detto Ufficio, diritti, bolli, etc. saranno ad esclusivo e totale carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

Occorrerà in ogni caso previamente **regolarizzare** lo stato attuale di punto di vista amministrativo come più innanzi descritto.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** periferica prevalentemente artigiana.

**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi normali.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è mediamente provvista di servizi di urbanizzazione primaria e scarsamente provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** scarsi

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Milano centro a circa km. 22.

**Attrazioni paesaggistiche:** naviglio Martesana.

**Attrazioni storiche:** monumenti storici cittadini.

**Principali collegamenti pubblici:** MM Fermata Bussero a circa 1 Km.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Dal riferimento dell'Agenzia delle Entrate reso alla scrivente via mail in data 27-4-2018 (**allegato n**) a pag. 298 e segg. – **Allegati 4a Parte**) risulta quanto segue:

- 1) **Corpo 1 – CAPANNONE e Uffici al piano terreno:** gravato da contratto d'affitto registrato anteriormente al pignoramento: contratto registrato come atto n. 3852 serie 3T anno 2015, sottoscritto in data 6-8-2015, della durata dal 6-8-2015 al 5-8-2021 e con un **canone di Euro 40.000,00.=**

### Verifica congruità del canone ai sensi dell'art. 2923 co. 3 C.C.

Proporzionando i valori minimi riportati dall'O.M.I. nelle allegate tabelle – **allegato q**) – 4a parte allegati a pag. 353 e segg. - risultano i seguenti valori:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Arrotondata Mq.</i>	<i>Valore locazione (€/mq x mese)</i>	<i>Canone annuo</i>
Capannone principale	1.192,88	3,8	€ 54.395,32
Corpi accessori lato Ovest h.m. 2,80 ca	61,20	2,34	€ 1.718,49
Corpi accessori lato Est h.m. 3,80 ca	239,36	2,92	€ 8.387,17
Uffici al P.T. h.m. 2,79 ca	180,00	4,0	€ 8.640,00
Archivio al P.T. h.m. 2,60 ca	27,90	4,1	€ 1.372,68
<b>TOTALE Corpo 1)</b>	<b>1.911,34</b>	<b>1.701,34</b>	<b>€ 74.513,66</b>

A detto canone la scrivente detrae il 10% per le problematiche amministrative e per l'assenza di garanzie per vizi in analogia alle deduzioni fatte più innanzi nel paragrafo di stima individuando un **valore del canone annuo pari ad Euro 67.000,00.= arrotondato.**

Deducendo un terzo da detto valore ne consegue che il limite inferiore per poter considerare il canone non vile è pari ad Euro 44.600,00.= arrotondato.



Ne deriverebbe che il canone annuo, pari ad Euro 40.000,00/annuo < di Euro 44.600,00. sarebbe da ritenersi vile ai sensi dell'art. 2923 co. 3 C.C. **fatto salvo diverso parere dell'ill.ma S.V. in considerazione della prossimità della prima scadenza del contratto di affitto, 5-8-2021, e della ridotta suesposta differenza.**

- 2) **Corpo 2 – ABITAZIONE CUSTODE p.1° e CANTINA:** non risulta gravato da contratto d'affitto ed è stato dichiarato (coerentemente con le risultanze dell'Anagrafe comunale) che lo stesso è utilizzato in via esclusiva dal Sig. ;
- 3) **Corpo 3 - area esterna Fg. 6 – Mapp. 147:** non risulta gravato da contratto d'affitto ed è stato dichiarato che lo stesso è utilizzato dal Conduttore del capannone – Corpo 1;

**Risulta inoltre contratto di locazione** registrato come atto n. 2610 serie 3T anno 2018 riguardante il lastrico solare (copertura) del **capannone Corpo 1 utilizzato per l'appoggio dell'impianto fotovoltaico che risulterebbe**, in base a quanto contenuto nel contratto di locazione registrato, **di proprietà della società (oggi fallita) in base a scrittura privata stipulata in data 16-7-2012.**

**Detto contratto di locazione è stato sottoscritto in data 22-2-2018 (quindi successivamente al pignoramento) a favore del fallimento, ed interessa sia la copertura del capannone sia il locale tecnico di gestione di detto impianto sito nel capannone al P.T.**

**Detto contratto ha durata di anni 9 e cioè fino al 22-02-2027 ed un canone pari ad Euro 2.400,00./annuo.**

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: ved. **allegato a)** a pag. 1 e segg. – Allegati 1a Parte.

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

###### 4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Dal certificato ipotecario in atti e dall'aggiornamento/approfondimento effettuato dalla scrivente non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

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

Dal certificato ipotecario in atti e dall'aggiornamento/approfondimento effettuato dalla scrivente non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

###### 4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Dal certificato ipotecario in atti e dall'aggiornamento/approfondimento effettuato dalla scrivente non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

Dette risultanze sono anche confermate dal Comune di Bussero con riferimento in data 21-8-2018 – reso via PEC alla scrivente (**allegato u)1** – Allegati Parte 6a)1) – in cui viene riportato che **“Il lotto su cui insiste l'immobile non è disciplinato da piano attuativo o convenzione urbanistica con il Comune di Bussero.”**



## 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Si richiama tutto quanto direttamente e indirettamente contenuto nei titoli di acquisto ancorché qui solo parzialmente allegati.

Si richiamano inoltre tutte le limitazioni di natura amministrativa, di tutela e civilistica cui il lotto, per legge, è assoggettato.

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

## 4.2.1 Iscrizioni:

1) Iscrizione ipoteca volontaria in data 15-3-2012 ai nn. 26810/4315, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F.: [REDACTED] contro i signori a garanzia di un mutuo fondiario della durata di anni 10, concesso in forza di atto a rogito Notaio D'Amato Mattia di Milano in data 13-3-2012, repertorio 22157/8146, per il complessivo importo di Euro [REDACTED]

**N.B. la suddetta ipoteca grava solo sul bene identificato al Catasto Fabbricati di Bussero (MI) al Foglio 6 Mappale 248 Subalterno 702, per l'intera quota del diritto di proprietà;**

2) Iscrizione ipoteca giudiziale in data 16-9-2015 ai nn. 90193/15876, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F.: [REDACTED] contro i signori in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Monza in data 13-7-2015, repertorio 7581, per il complessivo importo di Euro [REDACTED]

**N.B. la suddetta ipoteca grava sulla quota complessiva di 3/4 del diritto di proprietà su tutti i beni elencati nella nota di trascrizione del pignoramento *de quo* oltre ad altri beni.**

## 4.2.2 Pignoramenti:

3) Trascrizione pignoramento in data 14-9-2016 ai nn. 101883/64470, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F.: [REDACTED] contro i signori, in base ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano in data 6-8-2016, Numero di repertorio 35563, per l'importo di Euro [REDACTED] oltre a successivi interessi e spese.





**N.B. Il suddetto pignoramento grava sull'intera quota del diritto di proprietà del bene identificato al Catasto Fabbricati di Bussero (MI) al Foglio 6 Mappale 248 Subalterno 702 (unità negoziale n. 1) nonché sulla quota complessiva di 3/4 del diritto di proprietà su tutti i rimanenti n. 3 beni elencati nella nota di trascrizione del pignoramento *de quo* (unità negoziale n. 2).**

**4.2.3 Altre trascrizioni/iscrizioni:**

Dal certificato ipotecario in atti e dall'aggiornamento/approfondimento effettuato dalla scrivente non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Effettuato dalla scrivente come da documentazione che si produce.

**4.3 Misure Penali**

Dal certificato ipotecario in atti e dall'aggiornamento/approfondimento effettuato dalla scrivente non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

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

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO;

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non risulta Condominio;

**Attestazione Prestazione Energetica:** si allegano copie di n. 2 APE reperite presso il portale del CENED (**allegato p**) pag. 343 e segg. - Allegati 4a Parte) relativi ai corpi n. 1 e n. 2.

**Indice di prestazione energetica:** **Corpo n. 1** CAPANNONE e Uffici: 162,49 kWh/m3a – Classe G; **Corpo n. 2** Abitazione CUSTODE: 303,20 kWh/m3a – Classe G;

**Note Indice di prestazione energetica:** -----

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Dal certificato ipotecario in atti e dall'aggiornamento/approfondimento effettuato dalla scrivente non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

Dal certificato di destinazione urbanistica (**allegato t)1** a pag. 362 – 5a Parte allegati) e dall'interrogazione PGT online - ved. **allegato t)2** a pag. 377 e segg. – 5a Parte allegati) risultano vincoli paesaggistici ed ambientali cui si rimanda per eventuali approfondimenti.

**Avvertenze ulteriori:**

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato da intendersi qui integralmente trascritto (675 facciate di vario formato).

All'art. 15) del contratto di locazione è riportato che la parte conduttrice non ha diritto alla prelazione in caso di vendita, tuttavia sul punto si demanda cautelativamente all'Ill.ma S.V.

In materia di bonifiche, si fa presente che nel certificato di destinazione urbanistica (**allegato t)1** a pag. 362 – 5a Parte allegati, non vi sono menzioni ai sensi dell'art. 251 comma 2 D.Lgs. 3-4-2006 n. 152.

L'area in esame non risulta inoltre nell'elenco dei siti contaminati e/o bonificati distribuito on-line da ARPA/Regione Lombardia (**allegato t)3** - 5a parte allegati – pag. 388 bis e ter) fatto presente che nessun accertamento sul tema è stato svolto, neanche sull'effettiva presenza di fibrocemento, e/o altri materiali inquinanti/nocivi/tossici anche a fronte del materiale reperito presso il Comune



e qui allegato, i cui eventuali oneri – accertamento ed eventuale smaltimento, costi tecnici, etc. - saranno a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni *de quo*.

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo al debitore esecutato è stata documentata dalla documentazione ipotecaria depositata nel fascicolo della procedura cui la scrivente ha solo provveduto agli approfondimenti/aggiornamenti richiesti dal mandato ed inoltre si fa presente che **la eventuale rivendita del bene eventualmente acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, ambientale, civilistica – previste per legge nelle compravendite ordinarie di beni immobili.

**Si AVVISA che il presente elaborato non potrà essere utilizzato se non per la finalità per cui è stato reso ed esclusivamente nell'ambito della presente procedura giudiziaria.**

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal certificato ipotecario speciale in atti e da quanto ad esso allegato, nonché dagli approfondimenti effettuati dalla scrivente, richiamato quanto riportato a pag. 5 punto 1 paragrafo 7 delle premesse sugli acquisti mortis causa, risulta la seguente cronistoria ventennale:

- 1) Dal 19-8-2014 (data di decesso del Sig. ) risultano proprietari dei beni di cui al presente Lotto n.1 i seguenti soggetti:
  1. – proprietà per 1/4;
  2. - proprietà per 1/4;
  3. - proprietà per 1/4;
  4. - proprietà per 1/12;
  5. - proprietà per 1/12;
  6. - proprietà per 1/12,



- di cui i soggetti nn. 1, 2 e 3 per **successione ereditaria al proprio padre Sig.** (successione trascritta in data 3-2-2003 in cui nel quadro D è riportata la rinuncia della coniuge con atto Notaio Cambareri 6-5-1999 rep. 1676 reg. a Milano il 10-5-1999) ed accettata con trascrizione in data 15-3-2012;
- i soggetti nn. 4, 5 e 6 per **successione ereditaria al proprio padre/marito Sig.** (successione trascritta in data 4-9-2015 e registrata in data 4-8-2015 a Vimercate ed accettata con beneficio d'inventario con trascrizione in data 24-11-2014); si precisa che il suddetto *de cuis* Sig. aveva a suo tempo acquistato il bene di cui trattasi contestualmente e con il medesimo titolo con i suddetti fratelli di cui ai so-praelencati soggetti nn. 1, 2 e 3;
- Il predetto Sig. aveva a suo tempo acquistato il bene di cui trattasi in base ad i sottoelencati titoli:

2.1. Atto di cessione di quota di comproprietà indivisa della **metà del compendio** *de quo*, come

al tempo catastalmente identificato, a rogito Notaio Cesare Bellotti di Milano in data 5-11-1980 rep. n. 37.621 trascritto a Milano 2 in data 21-11-1980 ai nn. 64088/51284 contro il Sig. . In detto atto entrambe le parti avevano dichiarato di essere coniugati in regime di separazione dei beni.

2.2. **Atto di compravendita di appezzamento di terreno in comproprietà** con il Sig. faele a rogito Notaio Cesare Bellotti di Milano in data 17-2-1966 rep. 525/34 trascritto a Milano 3 in data 4-3-1966 ai nn. 13411/9716.

## 7. PRATICHE EDILIZIE e REGOLARITA' EDILIZIA: (Allegati 5a Parte, 6a Parte nn. 1, 2 e 3)

Da quanto messo a disposizione durante i sopralluoghi in data 5-6-2018 e in data 6-7-2018 dal Comune di Bussero nonché dal quanto riferito da detto Comune con PEC in data 21-8-2018 (**allegato u)1** a pag. 389 – Allegati 6a)1 Parte) il fabbricato in cui si trovano i beni di cui trattasi risulta **realizzato in base ai seguenti titoli edilizi.**

- 1) **NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI – Pratica Edilizia n. 29/65 (allegato u)2** a pag. 391 – Allegati 6a)1 Parte) rilasciata con condizioni dal Sindaco del Comune di Bussero in data 3-12-1965 a per costruire un complesso artigianale in via per Milano. Nel fascicolo di detta pratica la scrivente ha reperito solo un progetto di studio planimetrico;
- 2) **NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI – Pratica Edilizia n. 17/66 (allegato u)3** a pag. 397 – Allegati 6a)1 Parte) rilasciata dal Sindaco del Comune di Bussero in data 5-5-1966 a per costruire una casa urbana e servizi igienici per operai in via Milano con conseguimento di autorizzazione di abitabilità in data 20-10-1971;
- 3) **NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI – Pratica Edilizia n. 18/66 (allegato u)4** a pag. 437 – Allegati 6a)1 Parte) rilasciata dal Sindaco del Comune di Bussero in data 5-5-1966 a per costruire un laboratorio in via Milano con con-



seguimento di autorizzazione di abitabilità in data 17-2-1970;

- 4) **Risulta fascicolo – Pratica Edilizia n. 39/71 (allegato u)5** a pag. 470 – Allegati 6a)1 Parte) con annotato rilascio Autorizzazione in data 17-12-1971 ma **di cui non è stato repe-rito il provvedimento abilitativo.** La richiesta era stata presentata per costruzione servi-zi igienici, locale cucina, locale mensa, fucina, locale caldaia e porticati smontabili il tutto annesso ad un laboratorio artigianale per cui risulta Parere Sospensivo della Commis-sione Edilizia;
- 5) **CONCESSIONE GRATUITA – Pratica Edilizia n. 27/77 (allegato u)6** a pag. 484 – Allegati 6a)1 Parte) rilasciata dal Sindaco del Comune di Bussero in data 28-2-1978 ai per costruire una terrazza per l’abitazione in via Bologna, 2;
- 6) **PRATICA DI CONDONO EDILIZIO – Pratica Edilizia n. 190/86 (allegato u)7** a pag. 497 – Allegati 6a)2 Parte) – **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA** rilasciata dal Sindaco del Comune di Bussero in data 3-11-1997 a per: AMPLIAMENTO CA-PANNONE mq. 34; FORMAZIONE PORTICO CHIUSO ADIBITO A LABORATORIO mq. 136; CAMBIO DI DESTINAZIONE D’USO DA BOX AD UFFICI mq. 154,24; CHIUSURA DI UN PORTICO PER FORMAZIONE CANTINA AL SERVIZIO DELL’ATTIVITA’ mq. 27,90; CAMBIO D’USO DA PORTICO A LABORATORIO mq. 434; COSTRUZIONE DOCCE/SPOGLIATOI mq. 31,96 – MENSE mq. 31,96 – W.C. mq. 12,96 – MAGAZZINO DISCHI mq. 27,44 – CENTRA-LE TERMICA mq. 13,16; VARIANTI DI FACCIATA ad uso artigianale.
- 7) **AUTORIZZAZIONE - Pratica Edilizia n. 126/90 (allegato u)8** a pag. 569 – Allegati 6a)2 Parte) rilasciata dal Sindaco del Comune di Bussero in data 6-11-1990 al Sig. per COMPLETAMENTO RECINZIONE E REALIZZAZIONE FACCIATA CONTINUA IN VE-TRALLUMINIO (PROSPETTO SUD) – di detto intervento non risulta la realizzazione se non per una porzione della recinzione lato Sud;
- 8) **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA’** (art. 22 e 23 D.P.R. n. 380/2001) - **Pratica Edilizia n. 24/2008 (allegato u)9** a pag. 581 – Allegati 6a)2 Parte) presentata in data 3-4-2008 prot. 4552 da per conto per SOSTITUZIONE MAN-TO DI COPERTURA IN “LASTRE DI CEMENTO AMIANTO” ESISTENTI CON PANNELLI IN LAMIERA GRECATA AUTOCENTINANTE”, “PANNELLI SANDIWICH”: SU EDIFICIO AD USO ARTIGIANALE; CHIUSURA TRATTO PROPRIETA’ CON NUOVA RECINZIONE LATO VIA BO-LOGNA – detto intervento risulta realizzato (tranne la prevista recinzione) in assenza di titolo edilizio abilitativo in quanto il richiedente non ha ottemperato alle richieste di in-tegrazioni del Comune in data 5-5-2018 cui è seguita comunicazione conclusiva in data 7-1-2009 del Comune **“di non poter dare inizio ai lavori denunciati”**;
- 9) **COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITA’ EDILIZIA LIBERA** ai sensi del comma 3 dell’art. 6 lettera d) del D.P.R. n. 380/2001 così come modificato dall’art. 5 del D.L. 40/2010 con-vertito con legge 22-5-2010 n. 73 - **Pratica Edilizia n. 38/2012 (allegato u)10** a pag. 596



– Allegati 6a)3 Parte) presentata in data 20-6-2012 prot. 9456 da per conto per Installazione impianto fotovoltaico su copertura edificio produttivo zona D1 – potenza 96.000 Kw; in data 25-6-2012 il Responsabile del procedimento, a seguito delle integrazioni, ha ritenuto la documentazione sufficiente e completa ai fini della favorevole archiviazione della stessa con presa d’atto in data 25-6-12 del Responsabile del Settore.

### 7.1 Conformità edilizia: NON CONFORME

Rispetto al progetto dell’impianto fotovoltaico rappresentato a pag. 613 **allegati Parte 6a)3** lo stato attuale si presenta dal punto di vista esteriore coerente mentre non si entra nel merito tecnico della questione.

Anche la planimetria del complesso artigianale al piano terreno allegata a detto progetto del 2012 – pag. 610 **allegati Parte 6a)3** – così come quella allegata alla **Pratica Edilizia n. 24/2008 – pag. 593 allegati Parte 6a)2** - è coerente ma è difforme da quanto da ultimo autorizzato, dal punto di vista della distribuzione planimetrica, con il CONDONO EDILIZIO P.E. 190/86 sopra elencato – in particolare planimetria alla pagina 556 e seguenti - **allegati Parte 6a)2**. Sommarariamente dette difformità si possono apprendere appunto confrontando dette planimetrie allegare al Condonò con quelle delle ultime pratiche presentate che non avevano ad oggetto anche la regolarizzazione delle predette difformità.

Anche i prospetti attuali sono differenti dai prospetti dei beni come da ultimo autorizzati con il suddetto condono edilizio.

Ciò premesso, dando atto che risulta un’impostazione planimetricamente coerente, limitatamente al confronto tra le misure a campione rilevate durante i sopralluoghi e quelle – poche – riportate e/o estratte scalimetricamente da dette planimetrie dei disegni depositati in Comune, si rilevano **indicativamente** le seguenti difformità, come risulta anche dalle foto allegate, analoghe a quanto già più descritto nel paragrafo della conformità catastale:

- **P.T. CAPANNONE e uffici:** mancata rappresentazione delle tettoie chiuse poste sul confine Ovest e tettoia aperta presente a Sud Est che non risulta sia stata oggetto di Condonò, parziale diversa distribuzione interna degli ambienti, mancata indicazione delle altezze di tutti i locali, misure non completamente allineate, modifiche ai prospetti;
- **Piano PRIMO Abitazione custode e cantinato:** parziale diversa distribuzione interna degli ambienti, misure non completamente allineate, terrazzo e balcone di dimensioni sensibilmente maggiori con apparente sconfinamento del terrazzo al 1° piano sul mappale 89 mentre la cantina risulta coerente.

\* \* \* \* \*

**In relazione a quanto sopra indicativamente e non esaustivamente descritto lo stato attuale dei luoghi non è conforme.**

**Con PEC ricevuta in data 21-8-2018 il Comune, su richiesta della scrivente, ha riferito non esservi in corso procedimenti repressivi di natura amministrativa a carico del suddetto immobile (allegato u)1 – 6a)1 Parte allegati – pag. 389.**

\* \* \* \* \*



In relazione a quanto sopra esposto è opportuno procedere ad un rilievo dettagliato anche dotandosi di apposita strumentazione per il rilievo preciso delle altezze indi, previa demolizione delle tettoie poste lungo il confine Ovest, di cui non è stato appunto reperito il titolo abilitativo, presentare una pratica edilizia che rappresenti con precisione lo stato dei luoghi. Per le variazioni dei prospetti occorrerà tenere conto dei vincoli previsti dal Documento di Piano del P.G.T. del Comune di Bussero, indicativamente rappresentati nell'elaborato Doc. n. 1 – B progetto – tav. n. 1.3 visualizzazione vincoli – pag. 381 - 5a parte allegati.

Solo da un'attenta ricognizione plano-altimetrica dello stato dei luoghi sarà possibile acquisire le informazioni sul titolo edilizio a sanatoria – con eventuale progettazione di ulteriori opere qualora da detta precisa ricognizione lo stato attuale non fosse in ogni caso completamente ammissibile - si potranno conoscere gli oneri amministrativi e le opere di demolizione necessarie.

**In relazione a quanto sopra, la scrivente provvederà di seguito, nel paragrafo della stima, a decurtare il valore di mercato del bene di un ulteriore 5% a forfait, onnicomprensivo di ogni onere e costi professionali, analogamente a quanto effettuato in procedure esecutive immobiliari con analoghe problematiche.**

**N.B.:** La presente valutazione tecnica è frutto di elaborazione della scrivente in base a quanto fattole visionare nonché alla propria preparazione professionale ed esperienza e pertanto le valutazioni giuridiche ivi contenute non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le pubbliche amministrazioni, i cui uffici potranno, naturalmente, condividere o meno i pareri resi dando atto che ogni eventuale onere che dovesse eventualmente derivare da un'eventuale diversa posizione di detti uffici è da ritenersi a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

## **7.2 Conformità urbanistica:**

La destinazione d'uso artigianale con annessa casa del custode e/o titolare in quanto attività compatibile è ammissibile dalla strumentazione urbanistica generale **tuttavia è necessario che detto utilizzo sia effettivo.**

In particolare il lotto in esame è destinato dal P.G.T. vigente come tessuto urbano consolidato – art. 48 N.T.A. Piano delle Regole.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Bussero in data 21-5-2018 (**allegato t)1** – pag. 362 5a Parte allegati) risulta che il compendio sia assoggettato all'art. 58 delle Norme di Attuazione del P.T.C.P. vigente "Rete verde" e sito in Classe di fattibilità geologica, sismica e idrogeologica: 2.

Dalla consultazione degli allegati al P.G.T. vigente risulta inoltre ricompreso in ambito art. 24 Normativa Piano Paesaggistico Regionale ed in ambito agricolo e naturalistico nella fascia dei 500 m dalle sponde (P.T.R.A. navigli Lombardi) – allegato a pag. 381-382 - 5a Parte allegati.

Ancorchè non esplicitato del suddetto CDU, dalla consultazione degli allegati al P.G.T. vigente (**allegato t)2** – pag. 377 5a Parte allegati) parte del lotto risulta destinata a sede stradale.

Si fa infine presente che il confine Ovest è segnato da corpo idrico appartenente al reticolo idri-



co principale e minore come individuato dal P.G.T. del Comune di Cassina de' Pecchi per cui si richiamato le conseguenti limitazioni e fasce di rispetto previste da legge (pag. 388 - 5a Parte allegati).

Si veda in ogni caso, a titolo indicativo e non esaustivo, l'**elaborato t)1 e t)2 - 5a Parte allegati**).

Descrizione:

**Complesso artigianale** composto da capannone, uffici, abitazione del custode, cantina ed annessi con area esterna.



Trattasi di complesso artigianale edificato verso il 1966 a pianta rettangolare con direzione Nord-Sud, lungo il tratto terminale di via Bologna, costituito da un ampio capannone realizzato in parte in sistema prefabbricato (pilastri e copertura) ed in parte in muratura (prevalentemente in blocchetti di calcestruzzo) con copertura a volta e carroponete con addossati vani di servizio, magazzini, depositi, tecnici, etc. funzionali all'attività. Il piano del capannone è rialzato rispetto al piano stradale di via Bologna di circa cm. 60 ed è in battuto di cemento in più porzioni deteriorato.

L'altezza netta interna sotto la volta è di circa ml. 9,00 con altezza netta interna all'imposta di circa ml. 5,80 che rappresenta anche l'altezza sotto il carroponete.

La testata verso Sud e le porzioni alte delle pareti laterali sono dotate di ampie porzioni vetrate che consentono di poter usufruire di un'ottima illuminazione naturale anche in ragione del buon orientamento.

Lateralmente, verso via Bologna sono addossate porzioni di fabbricati a pianta regolare, edificati successivamente, sono presenti locali di servizio per il personale (bagni, spogliatoi e locale di ricreazione) e depositi di materiale vario.

Detti corpi, a copertura a falda inclinata verso la via Bologna hanno altezza massima di circa ml. 4,80 e minima di circa ml. 3,10 con pavimenti in clinker rosso e pareti piastrellate per le parti di servizio del personale e pavimenti in cemento battuto e/o martellinato grigio e/o tinteggiato per le





altre porzioni.

Anche sul lato Ovest –opposto – sono addossati manufatti edilizi destinati a servizi igienici, centrale termica, locali tecnologici ed una serie di tettoie nonché il locale di gestione dei pannelli solari (di cui però non risulta il titolo edilizio).

Le tettoie presentano copertura in lastre ondulate di materiale tipo vetroresina rinforzato, **parrebbe, con particelle di fibrocemento** e poste a colmare lo spazio di circa ml. 3,00 tra la parete esterna Ovest del capannone ed il muro di recinzione posto a confine.

Per dette tettoie non risulta il titolo edilizio abilitativo.

Sul punto cemento-amianto si fa altresì presente che originariamente le coperture erano tutte in lastre di ondulate di fibro-cemento e che mentre per la parte sopra il capannone risulta una pratica edilizia – ancorchè non autorizzata – per la sostituzione della detta copertura (ved. P.E. 24/2008 elencato al paragrafo che precede) lo stesso non risulta anche per la palazzina uffici/residenza del custode che parrebbe ancora dotata di copertura in Eternit.

Se si eccettua la copertura e parte dei serramenti che sono stati più recentemente sostituiti lo stato di manutenzione del capannone risente della vetustà del complesso e, come anche documentato dalle foto, vi sono anche porzioni strutturali in calcestruzzo armato e profilati metallici in avanzato stato di degrado per cui sarebbe opportuno effettuare una verifica statica della struttura.

La palazzina posta sull'estremità Nord pare realizzata con sistema costruttivo intelaiato in calcestruzzo armato con orizzonti e tamponamenti in latero-cemento.

E' presente un piano cantinato con altezza interna di circa ml. 2,35, un piano terreno destinato ad uffici e servizi, direttamente collegato con il capannone e con i vari ambienti suddivisi prevalentemente da pareti mobili e con altezza di circa ml. 2,79.

Agli uffici è pure annesso un piccolo archivio posto nell'estremità Nord del complesso.

Al piano primo è ubicata l'abitazione del custode, con altezza dei locali di circa ml. 3,10.

Si compone da un ingresso, un locale soggiorno, una cucina, n. 2 bagni e n. 4 camere oltre ad un balcone posto lungo tutto il lato Ovest, un balcone posto verso la via Bologna ed un terrazzo posto sopra l'archivio degli uffici.

I suddetti n. 3 piani della palazzina sono collegati tramite una scala interna a doppia rampa.

Come si può vedere dalla documentazione fotografica a cui si rimanda (**allegato c**)<sup>1</sup> a pag. 102 e segg. – 2a Parte Allegati) i materiali di finitura sono di tipo corrente ed economico (per le "abitazioni"):

- pavimenti e rivestimenti di bagno e cucina ceramici e/o in idoneo materiale impermeabile;
- pavimenti delle rimanenti porzioni in parquet posato a correre;
- porte interne in legno tamburato mordenzato Noce con ferramenta in alluminio bronzato e specchiature in vetro traslucido;
- pareti prevalentemente tinteggiate in colori vari;



- frutti elettrici in resina colore avorio/grigio scuro;
- finestre in alluminio naturale con doppio vetro;
- termosifoni in ghisa verniciata colore beige chiaro;
- sanitari del bagno colore bianco con miscelatori monocomando a finitura cromata.

E' inoltre presente un boiler in cucina per la produzione di acqua calda per uso sanitario e per il riscaldamento.

Non è presente l'ascensore.

Nel complesso le condizioni di manutenzione sono molto buone per ciò che concerne gli interni dell'abitazione del custode mentre sono discrete con necessità di interventi di manutenzione per ciò che concerne la pavimentazione dei balconi e della terrazza, delle facciate e di parte della zona uffici.

Si fa infine presente che durante il sopralluogo (ved. verbale **allegato r**) – 4a parte allegati a pag. 357 e segg.) è stato dichiarato che tutto quanto contenuto nel capannone, uffici e locali annessi e/o di servizio e nell'area esterna è di proprietà del conduttore ad eccezione dei carri-ponte.

#### Impianti:

##### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Data della costruzione.
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non reperita

##### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI per l'abitazione e per gli uffici ma non ne è stata accertata la funzionalità.
Tipologia di impianto	Misto
Stato impianto	-----
Epoca di realizzazione/adequamento	Data della costruzione.
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non reperita

##### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	Solo nell'appartamento.
--	-------------------------

##### Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori	No
L'immobile dispone di carro ponte	SI



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Nel calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate. La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. **Le tettoie chiuse poste a confine Ovest e le tettoie aperte poste lungo via Bologna, non essendo stati reperiti i titoli edilizi abilitativi, non vengono valorizzate ma solo conteggiate a scopo informativo mentre la loro proiezione sul terreno viene inserita nel calcolo dell'area scoperta del mappale 147 – Corpo 3 ad eccezione delle Tettoie 1 e 2. L'area esterna scoperta, comprensiva appunto delle tettoie di cui non è stato reperito il titolo edilizio abilitativo, viene ragguagliata al 10%.**

**LOTTO n.1****Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Sintetico-comparativo a valore di mercato.

**8.2 Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quotazioni O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano. Agenzie immobiliari varie. Perizie del tribunale;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

- Laboratori: €/mq. 675,00.=;
- Capannoni: €/mq. 800,00.=;
- Uffici: €/mq. 1.150,00.=;
- Abitazioni: €/mq. 1.625,00.=;

**8.3 Valutazione corpi:****CORPO 1)****Capannone, uffici ed annessi.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie arrotondata Mq.</i>	<i>Superficie Commerciale Ca. Mq.</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Capannone principale	1.192,88	1.192,88	€ 650,00	€775.372,00
Corpi accessori lato Ovest h.m. 2,80 ca	61,20	61,20	€ 400,00	€24.480,00
Corpi accessori lato Est h.m. 3,80 ca	239,36	239,36	€ 500,00	€119.680,00
Tettoie chiuse lato Ovest h.m. 2,80 ca	180,60	0,00	€ 0,00	€ 0,00



**Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 2051/2016**

Tettoia 1 – h.m. 3,80 ca	20,40	0,00	€ 0,00	€ 0,00
Tettoia 2 – h.m. 2,60	9,00	0,00	€ 0,00	€ 0,00
Uffici al P.T. h.m. 2,79 ca	180,00	180,00	€ 800,00	€ 144.000,00
Archivio al P.T. h.m. 2,60 ca	27,90	27,90	€ 700,00	€ 19.530,00
<b>TOTALE Corpo 1)</b>	<b>1.911,34</b>	<b>1.701,34</b>		<b>€ 1.083.062,00</b>

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 1.083.062,00
Valore complessivo intero	€ 1.083.062,00
<b>Valore complessivo diritto e quota ¾ arrotondato</b>	<b>€ 812.296,00</b>
<b>Deduzione di un ulteriore 30% essendo una quota indivisa – valore arrotondato</b>	<b>€ 568.607,00</b>

**CORPO 2)**

**Abitazione del custode e cantina.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie arrotondata Mq.</i>	<i>Superficie Commerciale Ca. Mq.</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione custode	180,60	180,60		
Balconi	21,28	10,64		
Terrazzo	47,10	15,70		
Cantina	180,60	60,20		
<b>TOTALE Corpo 2)</b>	<b>429,58</b>	<b>267,14</b>	<b>€1.200,00</b>	<b>€ 320.568,00</b>

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 320.568,00
Valore complessivo intero	€ 320.568,00
<b>Valore complessivo diritto e quota 1/1</b>	<b>€ 320.568,00</b>

**CORPO 3)**

**Area esterna.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie arrotondata Mq.</i>	<i>Superficie Commerciale Ca. Mq.</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Area esterna	1.166,00	116,60	€650,00	€ 75.790,00
<b>TOTALE Corpo 3)</b>				<b>€ 75.790,00</b>

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 75.790,00
Valore complessivo intero	€ 75.790,00
<b>Valore complessivo diritto e quota ¾ arrotondato</b>	<b>€ 56.842,00</b>
<b>Deduzione di un ulteriore 30% essendo una quota indivisa – valore arrotondato</b>	<b>€ 39.790,00</b>

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
<b>Corpo 1)</b>	Capannone, uffici ed annessi	<b>1.701,34</b>	€ 1.083.062,00	<b>€ 568.607,00</b>
<b>Corpo 2)</b>	Abitazione del custode e cantina	<b>267,14</b>	€ 320.568,00	<b>€ 320.568,00</b>
<b>Corpo 3)</b>	Area esterna	<b>97,80</b>	75.790,00	<b>€ 39.790,00</b>
	<b>TOTALE</b>		<b>€ 1.479.420,00</b>	<b>€ 928.965,00</b>



**Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5% )	€ 46.448,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale e amministrativa:	
- Regolarizzazione catastale ca:	€ 10.000,00
- Regolarizzazione amministrativa a forfait ulteriore 5% solo sui corpi 1) e 2) ca arrotondati:	€ 44.458,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: circa Euro 1065,98 oltre oneri professionali.

Giudizio di comoda divisibilità: NO

**Prezzo proposto base d'asta LOTTO n. 1:**

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

Prezzo di vendita proposto a base d'asta nello stato di "libero" arrotondato: **€ 828.000,00**

Prezzo di vendita proposto a base d'asta nello stato di "occupato" arrotondato: € 579.600,00

\* \* \* \* \*

**Lotto 2 – Terreno.**



**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativi corpi:****Corpo 1 Unico: Terreno.**Categoria: SEMINATIVO IRRIGUO Classe 2

Dati Catastali: N.C.T. Foglio 6 - Particella 89;

**Quota e tipologia dei diritti sugli immobili:**

**1/4 proprietà** - Stato Civile: celibe - Regime Patrimonia-le:-----; Data Matrimonio: -----

Ulteriori informazioni sul debitore: ved. anche allegati O – **Allegati 4a Parte** - a pag. 322 e segg.

**1/4 proprietà** - Stato Civile: celibe - Regime Patrimoniale: -----; Data Matrimonio: -----;

Ulteriori informazioni sul debitore: ved. anche allegati O – **Allegati 4a Parte** - a pag. 331 e segg.;

**1/4 proprietà** - Stato Civile: n.p. - Regime Patrimoniale: -----; Data Matrimonio: -----;

Ulteriori informazioni sul debitore: ved. anche allegati O – **Allegati 4a Parte** - a pag. 326 e segg.;

**1/12 proprietà** - Stato Civile: vedova - Regime Patrimoniale: separazione dei be-ni; Data Matrimonio: 13-5-2000;

Ulteriori informazioni sul debitore: ved. anche allegati O – **Allegati 4a Parte** - a pag. 316 e segg.;

**1/12 proprietà** - Stato Civile: nubile - Regime Patri-monale: -----; Data Matrimonio: -----;

Ulteriori informazioni sul debitore: ved. anche allegati O – **Allegati 4a Parte** - a pag. 334 e pag. 338 e segg.;

**1/12 proprietà C** Stato Civile: nubile - Regime Patrimoniale: -----; Data Matrimeo-nio: -----;

Ulteriori informazioni sul debitore: ved. anche allegati O – **Allegati 4a Parte** - a pag. 320 e segg.;

**Eventuali comproprietari:**

Non ne risultano altri terzi.

N.B. Quanto sopra è l'**elencazione dei diritti complessivi sui beni in esame** e fatto presente che le quote di 1/12 ciascuna della signora sono ad esse pervenute tramite successione ereditaria ed accettazione di eredità con beneficio d'inventario ma che comunque la quota delle stesse pignorata corrisponde a quella su cui il *de cuius* aveva a suo tempo concesso ipoteca alla banca mentre **le sole quote** dei sopraelen-cati diritti di comproprietà **colpite dal pignoramento** *de quo* **sono solo le seguenti**, per **com-**





**plessivi 3/4 del diritto di proprietà:**

1/4 proprietà

1/4 proprietà

1/4 proprietà ;

**Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di BUSSERO (MI) ved. allegato b)2 a pag. 100 e segg. (Allegati 2a Parte):**

**TERRENO** contraddistinto al **Catasto Terreni del Comune di BUSSERO (MI)** come segue:

**N.C.T. Foglio 6 – Particella 89**, Qualità SEMINATIVO IRRIGUO Classe 2, Superficie (mq) 560, Deduz. IE177A, Reddito Dominicale Euro 4,31, Reddito Agrario Euro 4,34.

**Coerenze da Nord in senso orario (\*)**: Particella 87, via Bologna, Particella 147, Comune di Cassina de' Pecchi.

**(\*) Coerenze così come derivanti da quanto rappresentato nell'estratto di mappa catastale Prot. N. T169953/2018 del 19-3-2018 e, per ciò che concerne il confine Ovest, dall'originario titolo di acquisto, entrambi allegati al presente elaborato peritale.**

**Attualmente intestato a:**

- – Proprieta` per **3/12**;
- – Proprieta` per **1/12**;
- – Proprie-ta` per **3/12**;
- – Proprieta` per **3/12**;
- – Proprieta` per **1/12**;
- – Proprieta` per **1/12**;

**In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:**

- Tabella di variazione in atti dal 15/05/1986 (n. 6784);
- FRAZIONAMENTO del 04/05/1973 in atti dal 25/09/1975 (n. 374);
- FRAZIONAMENTO del 17/02/1966 in atti dal 06/02/1969 (n. 968);
- FRAZIONAMENTO del 09/11/1962 in atti dal 13/09/1966 (n. 2265);
- Impianto meccanografico del 01/01/1964.

\* \* \* \* \*

*Salvo errori e come in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.*

\* \* \* \* \*





**Conformità catastale: ved. più sotto.**

Rispetto all'ultima planimetria in atti e con stretto riferimento al bene pignorato si rilevano **indicativamente e fatto salvo più preciso rilievo strumentale planimetrico ed altimetrico in situ**, a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni, le seguenti difformità:

**3) Con riferimento all'estratto di mappa (allegato f) a pag. 185 - Allegati 2a Parte):**

- Mancata eventuale rappresentazione dello sporto del terrazzo e del locale archivio insistente sul confinante – a Sud – mappale 147;
- L'esatta posizione del confine con via Bologna (incensita) anche come indicazione di differente regime di proprietà non è stata accertata dando atto che dai certificati ipotecari speciali in atti e dagli approfondimenti dalla scrivente effettuati non risulta titolo di trascrizione che ne attesti un passaggio di proprietà ad esempio a favore del Comune; si vedano sul punto anche le osservazioni effettuate nelle premesse;
- La superficie catastale complessiva risultante dalla visura catastale e quella sommariamente misurata in loco, in parte recintata, non è coerente con quella del lotto a suo tempo acquistato (mq. 620,00) considerando la sola diminuzione (che allo stato non risulta appunta motivata/accertata) della porzione di ml. 4,00 corrispondente alla semi sede della strada prevista al tempo dal P.R.G. per formazione nuova strada;

Quanto sopra è elencato a titolo indicativo e non esaustivo.

**EVENTUALE REGOLARIZZAZIONE**

Prima effettuazione dei rilievi puntuali dello stato dei luoghi, anche strumentali, e previo approfondimento del regime giuridico della semi-sede della via Bologna e dell'esatta individuazione dei confini con i terzi, occorrerà procedere con atti di aggiornamento catastale sia presso il Catasto Terreni (Pregeo) sia, qualora fosse accertato lo "sconfinamento" del terrazzo del fabbricato insistente sul mappale 147, presso il Catasto Fabbricati indi procedere anche eventualmente con l'aggiornamento dei dati delle visure catastali.

Detta attività potrebbe anche comportare una diversa rendita catastale.

Per la sola parte relativa al rilievo dello stato di fatto e presentazione degli atti di aggiornamento, si può ipotizzare una spesa di massima pari a **circa Euro 5.000,00.= oltre IVA e c.p.a.** per il professionista abilitato, fatto salvo diverso parere dell'U.T. Erariale i cui eventuali oneri derivanti da una eventuale diversa posizione di detto Ufficio, diritti, bolli, etc. saranno ad esclusivo e totale carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** periferica prevalentemente artigianale.

**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi normali.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è mediamente provvista di servizi di urbanizzazione primaria e scarsamente provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** scarsi

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Milano centro a circa km. 22.

**Attrazioni paesaggistiche:** naviglio Martesana.

**Attrazioni storiche:** monumenti storici cittadini.

**Principali collegamenti pubblici:** MM Fermata Bussero a circa 1 Km.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Dal riferimento dell'Agenzia delle Entrate reso alla scrivente via mail in data 27-4-2018 (**allegato n**) a pag. 298 e segg. – non risultano contratti di locazione a carico del bene in esame. Durante il sopralluogo è stato dichiarato che il terreno è utilizzato dal Sig.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: ved. allegato a) a pag. 1 e segg. – Allegati 1a Parte.**

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

*4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Dal certificato ipotecario in atti e dall'aggiornamento/approfondimento effettuato dalla scrivente non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

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

Dal certificato ipotecario in atti e dall'aggiornamento/approfondimento effettuato dalla scrivente non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Dal certificato ipotecario in atti e dall'aggiornamento/approfondimento effettuato dalla scrivente non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

Dette risultanze sono anche confermate dal Comune di Bussero con riferimento in data 21-8-2018 – reso via PEC alla scrivente (**allegato u**)1 – Allegati Parte 6a)1) – in cui viene riportato che **“Il lotto su cui insiste l'immobile non è disciplinato da piano attuativo o convenzione urbanistica con il Comune di Bussero.”**

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Si richiama tutto quanto direttamente e indirettamente contenuto nei titoli di acquisto ancorché qui solo parzialmente allegati.

Si richiamano inoltre tutte le limitazioni di natura amministrativa, di tutela e civilistica cui il lotto, per legge, è assoggettato nonché quanto riportato nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica prodotto ai sensi dell'art. 30 D.P.R. 380/2001 – **allegato t**)1 – parte 5a allegati.

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

*4.2.1 Iscrizioni:*

1) **Iscrizione ipoteca giudiziale in data 16-9-2015 ai nn. 90193/15876, a favore di** [redacted] **con sede in** [redacted] **contro i signori** , in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Monza in data 13-7-2015, repertorio 7581, **per il complessivo importo di Euro** [redacted]

**N.B. la suddetta ipoteca grava sulla quota complessiva di 3/4 del diritto di proprietà su detto bene oltre ad altri beni.**



4.2.2 *Pignoramenti:*

**3) Trascrizione pignoramento in data 14-9-2016 ai nn. 101883/64470, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro i signori [REDACTED] in base ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano in data 6-8-2016, Numero di repertorio 35563, per l'importo di Euro [REDACTED] oltre a successivi interessi e spese.**

**N.B. Il suddetto pignoramento grava sulla quota complessiva di 3/4 del diritto di proprietà su detto bene.**

4.2.3 *Altre trascrizioni/iscrizioni:*

Dal certificato ipotecario in atti e dall'aggiornamento/approfondimento effettuato dalla scrivente non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Effettuato dalla scrivente come da documentazione che si produce.

**4.3 Misure Penali**

Dal certificato ipotecario in atti e dall'aggiornamento/approfondimento effettuato dalla scrivente non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

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

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO;

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non risulta Condominio;

**Attestazione Prestazione Energetica:** -----.

**Indice di prestazione energetica:**

**Note Indice di prestazione energetica:** -----

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Dal certificato ipotecario in atti e dall'aggiornamento/approfondimento effettuato dalla scrivente non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

Dal certificato di destinazione urbanistica (**allegato t)1** a pag. 362 – 5a Parte allegati) e dall'interrogazione PGT online - ved. **allegato t)2** a pag. 377 e segg. – 5a Parte allegati) risultano vincoli paesaggistici ed ambientali.

**Avvertenze ulteriori:**

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato da intendersi qui integralmente trascritto (675 facciate di vario formato).

In materia di bonifiche, si fa presente che nel certificato di destinazione urbanistica (**allegato t)1** a



pag. 362 – 5a Parte allegati, non vi sono menzioni ai sensi dell'art. 251 comma 2 D.Lgs. 3-4-2006 n. 152.

L'area in esame non risulta inoltre nell'elenco dei siti contaminati e/o bonificati distribuito on-line da ARPA/Regione Lombardia (**allegato t)3** - 5a parte allegati – pag. 388 bis e ter) fatto presente che nessun accertamento sul tema è stato svolto, neanche sull'effettiva presenza di fibrocemento, e/o altri materiali inquinanti/nocivi/tossici anche a fronte del materiale reperito presso il Comune e qui allegato, i cui eventuali oneri – accertamento ed eventuale smaltimento, costi tecnici, etc. - saranno a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni *de quo*.

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo al debitore esecutato è stata documentata dalla documentazione ipotecaria depositata nel fascicolo della procedura cui la scrivente ha solo provveduto agli approfondimenti/aggiornamenti richiesti dal mandato ed inoltre si fa presente che **la eventuale rivendita del bene eventualmente acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, civilistica – previste per legge nelle compravendite ordinarie di beni immobili.

**Si AVVISA che il presente elaborato non potrà essere utilizzato se non per la finalità per cui è stato reso ed esclusivamente nell'ambito della presente procedura giudiziaria.**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal certificate ipotecario speciale in atti e da quanto ad esso allegato, nonché dagli approfondimenti effettuati dalla scrivente, richiamato quanto riportato a pag. 5 punto 1 paragrafo 7 delle premesse sugli acquisti *mortis causa*, risulta la seguente cronistoria ventennale:

- 1) Dal 19-8-2014 (data di decesso del Sig.  
beni di cui al presente Lotto n. 2 i seguenti soggetti:  
6- risultano proprietari dei



1. – proprietà per 1/4;
  2. - proprietà per 1/4;
  3. - proprietà per 1/4;
  4. - proprietà per 1/12;
  5. - proprietà per 1/12;
  6. - proprietà per 1/12,
- di cui i soggetti nn. 1, 2 e 3 per **successione ereditaria al proprio padre Sig. C**(successione trascritta in data 3-2-2003 in cui nel quadro D è riportata la rinuncia della coniuge con atto Notaio Cambareri 6-5-1999 rep. 1676 reg. a Milano il 10-5-1999) ed accettata con trascrizione in data 15-3-2012);
- i soggetti nn. 4, 5 e 6 per **successione ereditaria al proprio padre/marito Sig.** (successione trascritta in data 4-9-2015 e registrata in data 4-8-2015 a Vimercate ed accettata con beneficio d’inventario con trascrizione in data 24-11-2014); si precisa che il suddetto *de cuis* Sig. aveva a suo tempo acquistato il bene di cui trattasi contestualmente e con il medesimo titolo *mortis causa* con i suddetti fratelli di cui ai sopraelencati soggetti nn. 1, 2 e 3;

- 2) Il predetto Sig. aveva a suo tempo acquistato il bene di cui trattasi in base ad i sottoelencati titoli:

**2.1. Atto di vendita di terreno**, a rogito Notaio Cesare Bellotti di Milano in data 10-12-1996 rep. n. 96.575/8.854 trascritto a Milano 2 in data 16-12-1996 ai nn. 95103/63068 contro il Sig. . Il terreno era identificato al CT. Fig. 6 – Mapp. 89 di mq. 560. In detto atto entrambe le parti ave-vano dichiarato di essere coniugati in regime di separazione dei beni.

**2.2. Atto di venditea di terreno** a favore del Sig. suddetto a rogito Notaio Giuseppe Pedone di Milano in data 4-5-1973 rep. 5101/750 trascritto a Milano 2 in data 19-5-1973 ai nn. 30009/25898.

## 7. PRATICHE EDILIZIE e REGOLARITA' EDILIZIA:

Il lotto si presenta non ancora edificato (salvo l'eventuale sconfinamento delle porzioni limitrofe di fabbricato) e parzialmente recintato. A seguito di richiesta di accesso atti il Comune non ha sottoposto alla scrivente alcuna pratica riguardante il lotto in esame.

### 7.1 Conformità edilizia: NON CONFORME

Occorre presentare titolo edilizio a sanatoria per regolarizzare la recinzione esistente con una spesa di massima di Euro 1.000,00.= oltre bolli e diritti per il Comune e circa Euro 1.500,00.= di costi tecnici professionali.



**N.B.:** La presente valutazione tecnica è frutto di elaborazione della scrivente in base a quanto fattole visionare nonché alla propria preparazione professionale ed esperienza e pertanto le valutazioni giuridiche ivi contenute non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le pubbliche amministrazioni, i cui uffici potranno, naturalmente, condividere o meno i pareri resi dando atto che ogni eventuale onere che dovesse eventualmente derivare da un'eventuale diversa posizione di detti uffici è da ritenersi a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

## **7.2 Conformità urbanistica:**

L'utilizzo attuale non contrasta con la destinazione d'uso artigianale prevista dalla strumentazione urbanistica generale vigente.

In particolare il lotto in esame è destinato dal P.G.T. vigente come tessuto urbano consolidato – art. 48 N.T.A. Piano delle Regole.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Bussero in data 21-5-2018 (**allegato t)1** – pag. 362 5a Parte allegati) risulta che sia assoggettato all'art. 58 delle Norme di Attuazione del P.T.C.P. vigente "Rete verde" e sito in Classe di fattibilità geologica, sismica e idrogeologica: 2.

Dalla consultazione degli allegati al P.G.T. vigente risulta inoltre ricompreso in ambito art. 24 Normativa Piano Paesaggistico Regionale ed in ambito agricolo e naturalistico nella fascia dei 500 m dalle sponde (P.T.R.A. navigli Lombardi) – allegato a pag. 381-382 - 5a Parte allegati.

Ancorchè non esplicitato del suddetto CDU, dalla consultazione degli allegati al P.G.T. vigente (**allegato t)2** – pag. 377 5a Parte allegati) parte del lotto risulta destinata a sede stradale.

Si fa infine presente che il confine Ovest è segnato da corpo idrico appartenente al reticolo idrico principale e minore come individuato dal P.G.T. del Comune di Cassina de' Pecchi per cui si richiamato le conseguenti limitazioni e fasce di rispetto previste da legge (pag. 388 - 5a Parte allegati).

Si veda in ogni caso, a titolo indicativo e non esaustivo, l'**elaborato t)1 e t)2 - 5a Parte allegati**).

**(segue)**



Descrizione:

**Terreno** di mq. catastali 560,00;

Trattasi di terreno sistemato a verde elementare con presenza di diverse presenze arboree prevalentemente autoctone.

Il terreno risulta di forma regolare e compatta e con orografia pressoché pianeggiante. Una parte è recintata prevalentemente in rete metallica che con il tempo e l'incuria è stata avvolta da arbusti e rampicanti per cui non si può riferire sullo stato della stessa.

Confina a Est con la via Bologna.

Sistemazioni agrarie: al momento del sopralluogo non vi erano coltivazioni in atto ed il terreno di presentava in stato di incuria ancorché con prato falciato da non molto tempo prima.

## LOTTO n. 2

### CRITERIO DI STIMA UTILIZZATO

Si precisa che ci si è basati sulla superficie catastale risultante in quanto coerente con l'estensione del terreno e sono fatte salve misurazioni più precise effettuate con idonea strumentazione tecnica che **non modificheranno in ogni caso il valore di stima** essendo la presente stima a corpo e non a misura.

E' stato utilizzato il criterio di stima parametrico a valore di mercato sulla scorta dei seguenti dati





disponibili (ved. allegato q) - 4a parte allegati a pag. 353 e segg.) e ritenuti dalla scrivente utilizzabili:

- **Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli – Provincia di Milano – Anno 2018** su rilevazione anno 2017 – Editore EXEO – Collaboratore Ing. Antonio Iovine: valori dei terreni agricoli situati nel Comune di Bussero – Qualità di coltura Seminativo irriguo: **Minimo Euro/ha 74.000 – Massimo Euro/ha 107.000;**
- **Tabella dei valori agricoli medi dei terreni valevole per l'anno 2018 – Commissione Espropri** per la Città metropolitana di Milano Regione Agraria n. 6 - Qualità di coltura Seminativo irriguo: Minimo Euro/mq. 7,86;
- **Valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini della determinazione d'imposta Municipale Unica (I.M.U.) Comune di Bussero – Anno 2012:** valore assegnato per aree industriali/artigianali di completamento: **Euro/mq. 110,00.=**

### **1) Valutazione del terreno**

In relazione allo stato di fatto così come appare ed allo stato di diritto ed amministrativo così come risulta la scrivente ritiene congruo applicare un **valore parametrico pari ad Euro/mq. 110,00.=** che moltiplicato per la superficie catastale risultante pari a mq. 560,00 ne risulta il seguente:

**Valore commerciale del terreno Euro 61.600,00.=**

-----  
**TOTALE VALORE COMMERCIALE = EURO 61.600,00.=**

**Valore quota pignorata 3/4 diritto proprietà = Euro 46.200,00.=**

**Trattandosi di quota indivisa si deduce un ulteriore 30% = Euro 32.340,00.=**

### **8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

#### **8.1 Criterio di stima:**

Sintetico comparativo a valore di mercato

#### **8.2 Fonti di informazione:**

Ved. quanto più sopra indicato.

#### **8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

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

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 32.340,00.=**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": **€ 22.638,00.=**

Data generazione:  
16-11-2018

L'Esperto alla stima  
**Dott. Arch. Vincenza Nardone**

***(segue: ELENCO ALLEGATI)***



**ALLEGATI 1a Parte:****Allegati a) – verifiche ipotecarie presso la Conservatoria di MILANO 2 e Milano 3 e documentazione ipotecaria in atti**

a)1	Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie	pag. 1
a)2	Ispezioni ipotecarie telematiche per soggetti e stampa delle note utilizzate per le verifiche	pag. 8
a)3	Certificato ipotecari speciali in atti	pag. 44

**ALLEGATI 2a Parte – Catasto, fotografie, etc.**

b)	Descrizione dei beni con identificazioni catastali e coerenze	
b)1	LOTTO 1)	pag. 96
b)2	LOTTO 2)	pag. 100
c)	Fotografie interne ed esterne	
c)1	LOTTO 1)	pag. 102
c)2	LOTTO 2)	pag. 178
d)	INFORMATIVA ai debitori in merito al punto E)f del quesito	pag. 183
e)	INQUADRAMENTO TERRITORIALE AEROFOTOGRAFICO	pag. 184
f)	Estratto mappa catastale	pag. 185
g)	Assenza elaborato planimetrico catastale dimostrativo dei subb. mapp. 148 e 149	pag.186
h)1	LOTTO 1 – Corpo 1) Ultima planimetria catastale in atti	pag. 188
h)2	LOTTO 1 – Corpo 2) Ultima planimetria catastale in atti	pag. 189
i)1	Visure storiche catastali al Catasto Fabbricati	pag. 190
i)2	Visure storiche catastali al Catasto Terreni	pag. 201
l)	Planimetrie d'impianto acquisite presso l'Archivio del Catasto Fabbricati – copie conformi	pag. 213

**(segue)**

**ALLEGATI 3a Parte****Titoli di provenienza dei beni al/ai debitore/i e ai danti causa**

<b>m)</b>	<b>Titoli di provenienza dei beni al/ai debitore/i e ai danti causa</b>	
	<b>m)1</b>	<b>Denuncia di successione contro nato il</b>
		<b>nota di trascrizione e titolo</b> <b>pag. 219</b>
	<b>m)2</b>	<b>Accettazione tacita eredità contro nato 1</b>
		<b>nota di trascrizione e titolo</b> <b>pag. 226</b>
	<b>m)3</b>	<b>Accettazione eredità con beneficio d'inventario contro - nota di trascrizione</b>
		<b>e titolo</b> <b>pag. 239</b>
	<b>m)4</b>	<b>Denuncia di successione contro</b>
		<b>nota di trascrizione e titolo</b> <b>pag. 251</b>
	<b>m)5</b>	<b>Acquisto terreno (per successiva edificazione LOTTO n.1)</b>
		<b>a favore - 17-2-1966 - titolo</b> <b>pag. 259</b>
	<b>m)6</b>	<b>Cessione quota complesso artigianale (LOTTO n.1) a favore</b>
		<b>5-11-1980 - titolo</b> <b>pag. 268</b>
	<b>mi)7</b>	<b>Acquisto terreno (LOTTO n.2) a favore - nota di trascrizione</b>
		<b>e titolo</b> <b>pag. 273</b>
	<b>m)8</b>	<b>Acquisto terreno (LOTTO n.2) a favore -</b>
		<b>titolo</b> <b>pag. 290</b>

**ALLEGATI 4a Parte****Affitti, certificati anagrafici, stato civile, etc.**

<b>n)</b>	<b>Riferimento Agenzia Entrate sugli affitti</b>	<b>pag. 298</b>
<b>o)</b>	<b>Certificati anagrafici e stato civile</b>	<b>pag. 314</b>
<b>p)</b>	<b>Interrogazione CENED per A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica</b>	<b>pag. 343</b>
<b>q)</b>	<b>Quotazioni O.M.I. Agenzia delle Entrate, TE.MA. Borsa Immobiliare,</b>	



	Listino Valori Agricoli EXEO, Valori IMU 2012 Bussero, V.A.M. 2018	pag. 353
r)	Verbale del sopralluogo	pag. 357
s)	ATTESTAZIONE INVII ELABORATO PERITALE	pag. 361

### ALLEGATI 5a Parte – Verifiche urbanistiche

t)1	Certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell' art. 30 del D.P.R. 380/01 dei terreni individuati al Fg. 6 mappali n. 89 e 147 nonché principali documenti/atti in esso richiamati	pag. 362
t)2	Interrogazione P.G.T. – Piano di Governo del Territorio on line comuni di BUSSERO (MI) e Cassina de' Pecchi (MI)	pag. 377

### ALLEGATI 6a)1 Parte – Verifiche edilizie

u)1	Riferimento Comune di Bussero	pag. 389
u)2	P.E. 29/65	pag. 391
u)3	P.E. 17/66	pag. 397
u)4	P.E. 18/66	pag. 437
u)5	P.E. 39/71	pag. 470
u)6	P.E. 27/1977	pag. 484

### ALLEGATI 6a)2 Parte – Verifiche edilizie

u)7	P.E. 190/86 Condono Edilizio	pag. 497
u)8	P.E. 126/90	pag. 569
u)9	P.E. 24/2008 Sostituzione copertura in Eternit	pag. 581

### ALLEGATI 6a)3 Parte – Verifiche edilizie

u)10	P.E. 38/2012 Impianto fotovoltaico	pag. 596
------	------------------------------------	----------

\* \* \* \* \*

