

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 3810/2010

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Silvia Vaghi**

RELAZIONE DI STIMA

BENI IN VIA DEL CERONE – COMUNE DI NOSATE

VILLA E AUTORIMESSA e BOSCO CEDUO

LOTTO 1



PREMESSA

In data **9/11/2010** veniva trascritto atto di pignoramento immobiliare sui beni immobili in Comune di Nosate, via del Cerone, identificati al N.C.E.U. come segue (**all. 1**):

- foglio **5**, mappale **494**, subalterno **1**, categoria A/7 abitazioni in villini
- foglio **5**, mappale **494**, subalterno **2**, categoria C/6 autorimessa
- foglio **5**, mappale **252**, subalterno --, categoria terreno bosco ceduo
- foglio **5**, mappale **295**, subalterno --, categoria terreno bosco ceduo
- foglio **3**, mappale **276**, subalterno --, categoria terreno bosco ceduo

In data **15/11/2014** veniva depositata agli atti una prima perizia di stima, eseguita dall'allora ausiliario del Giudice dalla quale si evincevano difformità urbanistiche ed edilizie nonché la mancanza dell'abitabilità.

In data **19/04/2019** il Comune di Nosate emetteva l'Ordinanza di demolizione (**all. 2**) n. 4 prot. n. 1339 sugli immobili identificati al N.C.E.U. al foglio 5, mapp. 494, subb. 1 e 2. Tale Ordinanza si basava sul fatto che gli immobili (subb. 1 e 2), anziché essere edificati come da titolo abilitativo in zona C1 DI COMPLETAMENTO - FUNZIONI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI, sono stati realizzati in zona C2 – ZONE AGRICOLE E FORESTALI A PREVALENTE INTERESSE PAESAGGISTICO, esterna alla zona I.C. di iniziativa Comunale. Nell'Ordinanza si segnalava inoltre che la zona in questione è sottoposta a vincolo paesaggistico, vincolo idrogeologico e vincolo del Parco Lombardo della Valle del Ticino.

In data **11/09/2019** il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia (TAR), emette l'ordinanza (**all. 3**) sul ricorso n. di registro generale 1467 del 2019 proposto da Mario Cugini contro il Comune di Nosate per l'annullamento, previa sospensione dell'efficacia, dell'ordinanza di demolizione e rimessione in pristino di cui sopra.

In data **15/10/2019**, la sottoscritta veniva nominata dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari in qualità di esperto per la stima inerente ai beni già oggetto di perizia nel 2014 e contestualmente riceveva il quesito peritale agli atti che qui si riporta

“Ritenuto che successivamente all'emissione dell'ordine di demolizione del manufatto occorra aggiornare la perizia indicando:

1. *l'esistenza di un ordine di demolizione;*
2. *i costi di demolizione a carico dell'eventuale aggiudicatario;*
3. *stimando il solo terreno su cui insiste il manufatto, presumibilmente edificabile, al fine di aggiornare il prezzo base d'asta del bene per porlo in vendita”*


Dopo aver prestato giuramento di rito in data **22/10/2019**, mediante sottoscrizione del verbale di accettazione dell'incarico affidatole, la scrivente avviava le operazioni peritali al fine di acquisire quanto utile per rispondere ai quesiti formulati.

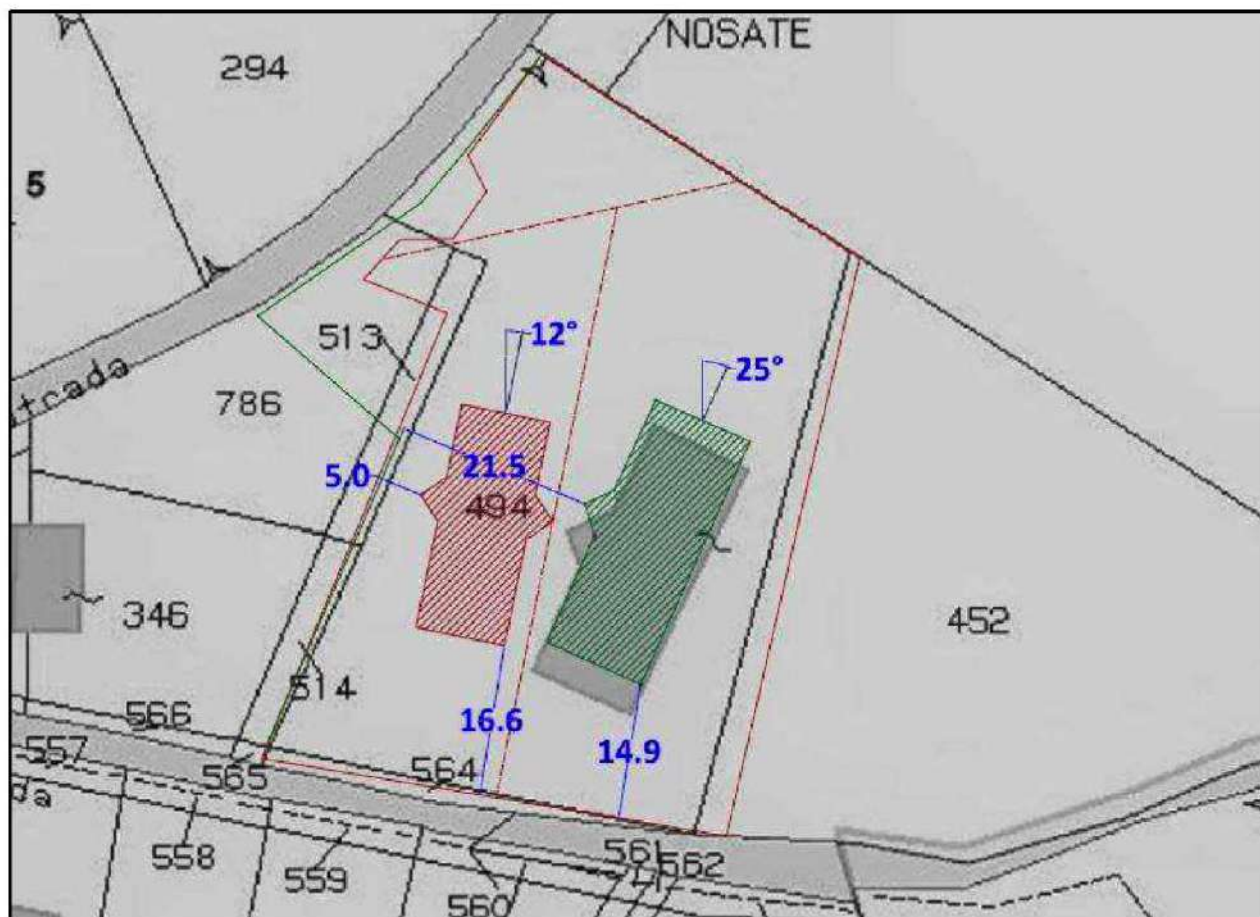
Le conclusioni del lavoro svolto e depositato agli atti di causa in data **28/01/2020** portavano ad evidenziare una stima dei costi di demolizione che superava la stima del valore dei beni oggetto di pignoramento (terreni), che pertanto, stante l'Ordinanza di demolizione emessa dal Comune di Nosate, tali beni venivano a rappresentare un costo.

Il **5/02/2021** da rilievo eseguito nell'ambito della Relazione di Verificazione a cura di funzionario dell'Agenzia del Territorio di Milano (**all. 4**) si precisa che il fabbricato, diversamente da quanto indicato nella prima perizia di stima e nell'ordinanza di demolizione, non era stato traslato di 15 m ma di 16,5 m verso est. Sempre nell'ambito della stessa verifica sono state riscontrate difformità dimensionali rispetto al titolo edilizio, *“il fabbricato esistente, infatti, al netto del volume vetrato che si innesta nella costruzione, non rilevato per intero, è rappresentato in pianta da un rettangolo di 11,0 x 29,0 m mentre dal progetto le dimensioni risultano 10,0 x 25,0 m.”* come da estratto grafico della verifica, che segue

Sovrapposizione rilievo e planimetria di progetto

 Stato autorizzato con C.E. n. 6/83

 Stato rilevato il 5/02/2021



In data **5/05/2022** il Consiglio di Stato accoglie l'appello RG 7037/2021 promosso dal sig. Mario Cugini nei confronti del Comune di Nosate e, in riforma della sentenza impugnata, accoglie il ricorso di primo grado, ordinando che la sentenza stessa sia eseguita dall'autorità amministrativa (**all. 5**).

In data **14/02/2023** il Giudice Esecutore, alla luce della Sentenza su menzionata, sottopone alla scrivente nuovi quesiti, rinviando l'udienza ex art. 569 cpc al **9/05/2023** (**all. 6**).

Si riporta a seguire il nuovo quesito peritale.

- che l'esperto stimatore rediga perizia aggiornata dando atto dell'ulteriore abuso (maggiore volumetria) emergente dal procedimento di verificaione;
- dell'esito del giudizio amministrativo con annullamento dell'ordine di demolizione;
- proceda a stimare nuovamente l'immobile con abbattimento del prezzo di stima solo relativamente ai due abusi non sanabili (traslazione e maggiore volumetria)
- indicazione della possibilità di emissione di un nuovo ordine di demolizione, facendo riferimento in via ipotetica - e senza abbattimento del prezzo di stima - ai costi già quantificati nell'ultima perizia depositata, laddove venisse nuovamente emesso ordine di demolizione dal Comune di Nosate;

Per agevolare la lettura si fa seguire lo schema e il grafico di determinazione dei lotti stabilita dalla scrivente.

LOTTO	ID	CATASTO	FG.	MAPP.	SUB.	PARTE	QUALITA'	AMBITO	DESCRIZIONE DA C.D.U. DEL 3/12/2019	SUP. mq	SUP. mq totali
LOTTO 1	CORPO A	TERRENI	5	494	-	parte ovest	ENTE URBANO	C1	ZONA DI COMPLETAMENTO FUNZIONI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI	1.177	3.202
		TERRENI	5	494	-	parte est	ENTE URBANO	C2	ZONE AGRICOLE E FORESTALI A PREVALENTE INTERESSE PAESAGGISTICO	2.025	
		FABBRICATI	5	494	sub. 1	p. est	A/7	C2	ZONE AGRICOLE E FORESTALI A PREVALENTE INTERESSE PAESAGGISTICO	-	
		FABBRICATI	5	494	sub. 2	p. est	C/6		ZONE AGRICOLE E FORESTALI A PREVALENTE INTERESSE PAESAGGISTICO	-	
	CORPO B	TERRENI	5	452	-	-	BOSCO CEDUO	C2	ZONE AGRICOLE E FORESTALI A PREVALENTE INTERESSE PAESAGGISTICO	-	3.130
LOTTO 2	CORPO A'	TERRENI	5	295	-	parte sud	BOSCO CEDUO	E2	AREE BOSCHIVE INTERNE ALLA ZONA I.C. (di iniziativa comunale)	-	11.150
				295	-	parte nord		C2	ZONE AGRICOLE E FORESTALI A PREVALENTE INTERESSE PAESAGGISTICO		
LOTTO 3	CORPO A"	TERRENI	3	276	-	-	BOSCO CEDUO	C2	ZONE AGRICOLE E FORESTALI A PREVALENTE INTERESSE PAESAGGISTICO	-	2.730



LOTTO 1**Villa con autorimessa (corpo A) e bosco ceduo (corpo B)****1. RIEPILOGO DEI BENI, BREVE DESCRIZIONE, DATI CATASTALI, COERENZE****Corpo A – breve descrizione**

In Comune di Nosate, villa su terreno di 3.200 mq circa, disposta su due livelli fuori terra oltre piano interrato così composta: al piano terreno, soggiorno, cucina, studio, salotto, bagni, disimpegni, autorimessa; al piano primo, tre camere, cabina armadio, due bagni, disimpegni, terrazza; al piano interrato, taverna-soggiorno, cucina, piscina, locali a servizio della piscina (bagno, docce, locale impianti), lavanderia con servizio, cantina, sala hobby, centrale termica (con accesso dall'esterno), il tutto collegato da scale interne e con annessa circostante area pertinenziale.

Corpo A (villa) – dati catastali (all. 7)

Bene in Comune di Nosate (Mi) via del Cerone 6 piano T, 1-S1
 intestato: , proprietà per 1/1
 identificativi: foglio **5**, particella **494**, subalterno **1**
 categoria: **A7** [abitazioni in villini], classe 3, consistenza: 17 vani
 superficie: 572 mq, superficie catastale escluse arre scoperte 558 mq
 rendita: € 2.238,84

Corpo A (autorimessa) – dati catastali (all. 7)

Bene in Comune di Nosate (Mi) via del Cerone 6 piano T
 intestato: , proprietà per 1/1
 identificativi: foglio **5**, particella **494**, subalterno **2**
 categoria: **C6** [stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse], classe 4
 superficie: 64 mq
 rendita: € 165,27

Corpo B – breve descrizione

In Comune di Nosate, appezzamento di terreno con accesso da via delle Vignazze.

Corpo B – dati catastali (all. 8)

Bene in Comune di Nosate (Mi) via del Cerone
 intestato: , proprietà per 1/1
 identificativi: foglio **5**, particella **452**
 qualità: **BOSCO CEDUO**
 classe: 1
 superficie: 3.130 mq
 reddito dominicale: € 6,47
 reddito agrario: € 0,97

Coerenze CORPO A (mapp. 494 sub. 1, sub. 2)

Mappale 553, mappale 295, mappale 452, spigolo su via delle Vignazze, mappale 564, mappale 514, mappale 513, mappale 786, via del Cerone.

Coerenze CORPO B (mapp. 452)

Mappale 295, foglio 3, via delle Vignazze, stessa proprietà al mappale 494.

NOTA: per un quadro completo dei frazionamenti e fasi storiche degli atti catastali si veda la relazione di verifica (all. 4) da pag. 4 a pag. 8.

2. PROPRIETÀ, PROVENIENZE E DETENZIONE DEI BENI

Dalla certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma della Dott.ssa Elisabetta Filomena Romano Notaio in Milano, che fa stato fino al 10/11/2010 (all. 9), implementata dai titoli di provenienza (all. 10, all. 11) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (all. 12, all. 13, all. 14, all. 15) eseguite il 16/04/2023 (elenchi sintetici formalità) e 26/01/2020 (note), risulta quanto segue:

2.1. Attuale proprietà e provenienze

CORPO A (mapp. 494 sub. 1, sub. 2)

Proprietà per 1/1 per la
piena proprietà, in forza di acquisto in autentica del Notaio CIANCI Paola di Saronno (all. 10) in data 06/06/2006 n. 10962/6950 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 13/06/2006 ai nn. 91358/47211 a carico di

Ai signori i beni erano pervenuti in forza di acquisto in autentica del Notaio ISABELLA GUIDI di Castano Primo in data 17/11/1977 n. 9127/2794 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 26/11/1977 ai nn. 49316/41048.

CORPO B (mappale 452)

Proprietà per 1/1 per la
piena proprietà, in forza di acquisto in autentica del Notaio CIANCI Paola di Saronno (all. 11) in data 16/06/2006 n. 11081/7038 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 27/06/2006 ai nn. 100580/52171 a carico di

Ai signori il bene era pervenuto in forza di acquisto in autentica del Notaio FERRARIO Nicoletta di Lonate Pozzolo in data 20/04/2001 n. 121959/8750 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 05/05/2001 ai nn. 44049/28986 da
 al quale l'immobile era pervenuto per successione in morte di
 , dichiarazione di successione trascritta a Milano 2 il 31/12/1969 ai nn. 75113/55407; per successione in morte di
 , dichiarazione di successione trascritta a Milano 2 il 17/04/1970 ai nn. 24773/18756; per atto del Notaio GUIDI Isabella in data 30/04/1970 nn. 6869/2537 di repertorio trascritta a Milano 2 il 29/05/1970 ai nn. 33848/25535 e successivo atto di divisione del Notaio GUIDI Isabella in data 04/06/1970 nn. 6914/2551 di repertorio trascritta a Milano 2 il 27/06/1970 ai nn. 40780/30839;

2.2. Detenzione dei beni:

I sopralluoghi ai beni, con rilievi metrici e fotografici, sono avvenuti in data 9 e 19/12/2019.

La scrivente è stata ricevuta dal sig. _____, che si sono dimostrati molto collaborativi. Il sig. _____ dichiarava di occupare il bene con la moglie.

2.3. Esistenza contratti di locazione:

Al gennaio 2020 non risultavano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e aventi quale dante causa il sig. _____, esecutato sopra generalizzato, come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate (all. 16).

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma della Dott.ssa Elisabetta Filomena Romano Notaio in Milano, che fa stato fino al 10/11/2010 (all. 9), implementata dai titoli di provenienza (all. 10, all. 11) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (all. 12, all. 13, all. 14, all. 15) eseguite il 16/04/2023 (elenchi sintetici formalità) e 26/01/2020 (note), risulta quanto segue:

3.1. Vincoli ed oneri giuridici:

CORPO A (mapp. 494 sub. 1, sub. 2) CORPO B (mapp. 452)

Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 09/12/2005 ai nn. 184976/50141 in forza di atto in autentica del Notaio CIANCI Paola di Saronno in data 07/12/2005 ai nn. 9519/5781 derivante da concessione a garanzia di apertura di credito (all. 15)

a favore di:

BANCA POPOLARE DI MILANO SOC. COOP. A.R.L., con sede in Milano, c.f. 00715120150, domicilio ipotecario eletto in Milano, Piazza Meda 4

contro:

soggetto 1

per il

diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni
soggetto 2

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni

gravante:

con riferimento all'unità negoziale 2, beni in Comune di Nosate al foglio 5, mappale 494, subalterni 1 e 2 (oltre che su altri beni non oggetto di relazione).

Annotazione n. 34792 del 06/11/2007 (RINEGOZIAZIONE)

Annotazione n. 9 del 02/01/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

Annotazione n. 6220 del 28/03/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 09/11/2010 ai nn. 136623/80895 in forza di atto esecutivo cautelare emesso dal tribunale di Milano in data 14/09/2010 rep. 2662/2010 (all. 15 da pag. 7)

a favore di:

contro:

per il diritto di proprietà

per la quota di 1/1

gravante:

beni in Comune di Nosate, foglio 5 mappale 494 subalterno 1, foglio 5 mappale 494 subalterno 2, foglio 5 mappale 295, foglio 5 mappale 452, foglio 3 mappale 276.

Risulta a carico degli immobili di cui sopra in data posteriore alla data di trascrizione del pignoramento la seguente formalità pregiudizievole

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 23/12/2010 ai nn. 157657/36980 in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 19/10/2010 rep. 9609 (**all. 15 da pag. 9**)

a favore di:

UNICREDIT BANCA SPA, con sede in Bologna, c.f. 02843911203

contro:

per il diritto di proprietà

per la quota di 1/1

3.2. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie e rispetto alla certificazione notarile in atti risulta la seguente ulteriore formalità:

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 05/04/2011 ai nn. 37735/8223 in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 05/08/2010 rep. 3225/11 (**all. 15 da pag. 11**)

a favore di:

BANCA POPOLARE DI MILANO SOC. COOP. A.R.L., con sede in Milano via Mazzini 9/11, c.f. 00715120150

contro:

per il diritto di proprietà

per la quota di 1/1

gravante:

beni in Comune di Nosate, foglio 5 mappale 494 subalterno 1, foglio 5 mappale 494 subalterno 2, foglio 5 mappale 295, foglio 5 mappale 452, foglio 3 mappale 276.

IL QUESITO DEL GIUDICE

Il G.E. dispone perizia integrativa sugli immobili oggetto di pignoramento prevedendo che l'esperto stimatore rediga perizia aggiornata:

- *dando atto dell'esito del giudizio amministrativo con annullamento dell'ordine di demolizione;*

4. PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI

4.1. In data **19/04/2019** al protocollo 1339/2019 il Comune di Nosate ha emesso un'Ordinanza di demolizione su menzionata (**all. 2**) a cui si rimanda, riportando a seguire alcuni passi salienti.

A seguito del sopralluogo effettuato dai tecnici comunali in data 29/10/2018 veniva redatta apposita Relazione Tecnica dalla quale emergeva che “l'intero corpo di fabbrica” (fig. 5, map. 494, subb. 1-2) “è stato traslato di 15 mt rispetto a dove avrebbe dovuto essere edificato, con una differente localizzazione dell'edificio rispetto all'area di pertinenza: circostanza riconducibile ad una **variazione essenziale ai sensi dell'art. 32, comma 1, lett. C) del D.P.R. n. 380/2001**”.

Inoltre “la traslazione di cui al punto che precede, è stata effettuata da un'area avente la seguente destinazione:

AMBITO C1 DI COMPLETAMENTO – FUNZIONI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI.

Interno alla zona I.C. di iniziativa comunale – Rif. art. 36 NtA Piano delle Regole PGT, **inserita in vincolo idrogeologico** (art. 45 c. 3 ex R.D. 3267/1923) - art. 46 NtA Piano delle Regole; **sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e s.m.i. individuata con Classe di Fattibilità Geologica 2B – limitazioni di natura geomorfologica (superfici con acclività variabile) – Rif. Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT**

ad un'area:

ZONA C2 – ZONE AGRICOLE E FORESTALI A PREVALENTE INTERESSE PAESAGGISTICO.

Esterno alla zona I.C. di iniziativa comunale – Rif. P.T.C. Parco Ticino e relative NtA – D.C.R.5983 del 02.08.2001; **inserita nel piano settore Boschi del Parco del Ticino – BOSCO TIPOLOGIA V5 – BOSCHI E BOSCAGLIE DI ESOTICHE DELLE SCARPATE CHE DELIMITANO LA VALLE – Rif. Piano settore boschi del Parco Ticino D.C.R. 20.03.1990 n. IV/1929; individuata con Classe di Fattibilità Geologica 2B – Limitazioni di natura geomorfologica (superfici con acclività variabile) – Rif. Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT –inserita in vincolo idrogeologico (art. 45 c. 3 ex R.D. 3267/1923) – art. 46 NtA Piano delle Regole PGT; interamente sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 e s.m.i.”**

Oltre a ciò, sono state rilevate ulteriori difformità interne a tutti i piani rispetto a quanto assentito.

Considerato che gli immobili in questione sono stati edificati in forza della **Concessione Edilizia n. 6/1983** del 15/11/1983 e non risultano depositate ulteriori pratiche edilizie relative ai beni in questione, eccezion fatta che per una pratica (antecedente) relativa alla realizzazione di una recinzione a delimitare il terreno al mappale 494, **P.E. n. 18/1975** del 06/03/1976 e un'altra pratica relativa alla manutenzione straordinaria della recinzione stessa **P.E. n. 26/1994** del 21/12/1994;

considerato che l'immobile ricade in ZONA C2 (con le caratteristiche su esposte);

considerato inoltre che i beni menzionati sono sottoposti a **vincolo paesaggistico, vincolo idrogeologico e vincolo del Parco Lombardo della Valle del Ticino**, rilevato che le difformità riscontrate, con particolare riferimento alla traslazione dell'edificato rispetto al sedime dove avrebbe dovuto essere realizzato, con differente localizzazione sull'area di pertinenza (da ambito C1 ad ambito C2), rientrano tra le variazioni essenziali, **il Comune ordina** ai signori _____, in qualità di proprietari dell'immobile identificato al catasto fabbricati al mappale 494, foglio 5 **di provvedere alla demolizione della costruzione abusiva realizzata in variazione essenziale rispetto alla C.E. n. 6/1983 e ripristino dello stato dei luoghi** entro il termine di 90 (novanta) giorni dalla data di notifica del provvedimento stesso.

Nell'Ordinanza si rende noto che contro la medesima è proponibile ricorso avanti al TAR della Lombardia.

4.2. In data **11/09/2019** è stato emessa **Ordinanza dal TAR Lombardia (all. 3)** in camera di consiglio nel procedimento tra il signor _____ ed il Comune di NOSATE (MI) per l'annullamento dell'Ordinanza di demolizione e rimessione in pristino.

In questa Ordinanza, il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia **accoglie l'istanza cautelare e sospende l'efficacia dell'atto impugnato**, fissando l'udienza pubblica del

09/06/2020 per la trattazione del merito del ricorso.

- 4.3.** In data **5/02/2021** è stato eseguito il rilievo nell'ambito della Relazione di Verificazione a cura di funzionario dell'Agenzia del Territorio di Milano (**all. 4**) dalla quale si evince che l'edificio, rispetto al titolo edilizio, è stato traslato verso est di 16,5m, che il fabbricato esistente, al netto del volume vetrato che si innesta nella costruzione, è rappresentato in pianta da un rettangolo di 11,0 x 29,0 m mentre dal progetto le dimensioni risultano 10,0 x 25,0 m, risultando quindi 1m più largo e 4m più lungo.
- 4.4.** In data **5/05/2022** la **Sentenza del Consiglio di Stato (all. 5)** accoglie l'appello e, in riforma della sentenza impugnata, accoglie il ricorso di primo grado. Il Consiglio di Stato ha ritenuto esservi una carenza e/o vizio motivazionale nell'ordinanza di demolizione e remissione in pristino emessa dal Comune di Nosate.

Ne consegue l'annullamento dell'Ordinanza di demolizione emessa dal Comune di Nosate.

5. DESCRIZIONE DEI BENI

5.1. CORPO A, CORPO B (mapp. 494 sub. 1, sub. 2) descrizione sommaria (all. 17, all. 18)

Villa unifamiliare di pregio edificata su un lotto di circa 3.200mq composta da due piani fuori terra e un piano interrato.

5.2. Caratteristiche descrittive esterne

Fabbricato edificato negli anni '80.

- Struttura: cemento armato con rivestimento in sassi bianchi del Ticino, solette miste in latero-cemento;
- scale: in cemento armato rivestito;
- copertura: in parte piana in parte a falde inclinate con tegole;
- facciate: rivestite in sassi;
- accesso: cancello pedonale e cancello carraio da via del Cerone;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: ottime.

5.3. Caratteristiche descrittive interne

Villa unifamiliare così composta:

- piano terreno: ampio soggiorno, cucina, salotto, studio, bagni, disimpegni e autorimessa
- al piano primo: camera patronale con cabina armadio, due camere, due bagni, disimpegni, ampia terrazza
- al piano interrato: lavanderia, cantina, sala hobby, taverna con angolo cottura, piscina, docce, bagno e locali impianti.
- esposizione: tutti gli orientamenti + orientamento zenitale;
- porta di accesso: blindata;
- infissi esterni: ante a battente e fisse in alluminio;
- sistema di oscuramento: ove presente, cerata/tenda avvolgibile fissata all'infisso;
- porte interne: a battente in legno tamburato finitura laccato lucido bianco;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- rivestimenti: in ceramica o marmo nei bagni e in ceramica in cucina;
- pavimenti: in grès, in marmo, in parquet incollato;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;

- impianto termico: riscaldamento autonomo canalizzato con elementi fan-coil in alluminio e termo-arredi e termosifoni nei bagni;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia installata al piano interrato (locale impianti);
- servizio igienico al piano interrato: n. 1 dotato di docce, vaso igienico, bidet, lavandino;
- servizi igienici al piano terra: n. 2 dotati di vaso igienico, bidet, lavandino, doccia;
- servizi igienici al piano primo: n. 2 di cui uno dotato di doppio lavello, vaso igienico, bidet, doccia, l'altro con la stessa dotazione oltre alla vasca;
- impianto di condizionamento: (presumibilmente) inverter in pompa di calore;
- altezza dei locali: 2,40/2,50m circa al piano interrato, 2,70m circa al piano terreno e primo ad eccezione del volume vetrato che si innesta centralmente nella costruzione (che è più alto);
- condizioni generali: ottime (con eccezione di modeste tracce di umidità in corrispondenza di alcune imbotti finestre al piano primo).

5.4. Certificazioni energetiche

Il bene in Comune di Nosate, identificato al N.C.E.U. al foglio 5, mappale 494, subalterno 1 è censito al catasto energetico con APE_1515500000615, registrato il 2/09/2015 e valido fino al 2/09/2025 (all. 19).

5.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenute.

5.6. CORPO B (mapp. 452) descrizione sommaria.

Appezamento di terreno (bosco ceduo) di superficie pari a 3.130mq circa.

IL QUESITO DEL GIUDICE

Il G.E. dispone perizia integrativa sugli immobili oggetto di pignoramento prevedendo che l'esperto stimatore rediga perizia aggiornata:

- *dando atto dell'ulteriore abuso (maggiore volumetria) emergente dal procedimento di verifica;*
- *dia indicazione della possibilità di emissione di un nuovo ordine di demolizione, facendo riferimento in via ipotetica - e senza abbattimento del prezzo di stima - ai costi già quantificati nell'ultima perizia depositata, laddove venisse nuovamente emesso ordine di demolizione dal Comune di Nosate;*

6. INDAGINI URBANISTICHE ED EDILIZIE

La scrivente ha visionato la documentazione messa a disposizione dal Comune di Nosate, tra cui il Piano Regolatore generale PRG (all. 20), i titoli edilizi (all. 21), il Piano di Governo del Territorio PGT (all. 22), il certificato di destinazione urbanistica CDU del 3/12/2019 (all. 23), dall'Ente Parco del Ticino e dal portale cartografico (all. 24, all. 25, all. 26, all. 27, all. 28).

6.1. Documentazione visionata e reperita presso i competenti uffici/siti istituzionali

- **Piano Regolatore Generale (PRG)** del Comune di Nosate, relativo al territorio urbanizzato e alla destinazione dell'uso del suolo, strumento adottato con Delibera n. 2 del giorno 1/03/1979 (all. 20), tavola 6 e 6bis ove viene aggiunto il perimetro I.C. (iniziativa comunale);
- **Autorizzazione Edilizia n. 18/1975** del giorno 8/03/1976, rilasciata alla sig.ra per la costruzione di un muro di recinzione (all. 21);
- **Autorizzazione Edilizia n. 6/1983** del 15/11/1983, rilasciata ai sig. per la costruzione di una casa d'abitazione (all. 21);

- **Autorizzazione Edilizia n. 26/1994** del **21/12/1994**, rilasciata al sig. _____ per la manutenzione straordinaria di recinzione esistente (**all. 21**);
- **Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)** aggiornato alla data del 3/12/2019 (**all. 22**);
- **Piano di Governo del Territorio (PGT)** del Comune di Nosate (**all. 23**), stralcio tavola 10-1 "Vincoli e delimitazioni zona I.C." di iniziativa Comunale contenente la variante generale del PTCPT (Piano territoriale di Coordinamento del Parco del Ticino);
- **Azzonamento Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Ticino 1980** (**all. 24**) dove, per il Comune di Nosate, non era stato recepito il perimetro I.C. di iniziativa Comunale;
- **Azzonamento Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Ticino 2001** (**all. 25**) aggiornamento (**all. 25, all. 26, all. 27, all. 28**);

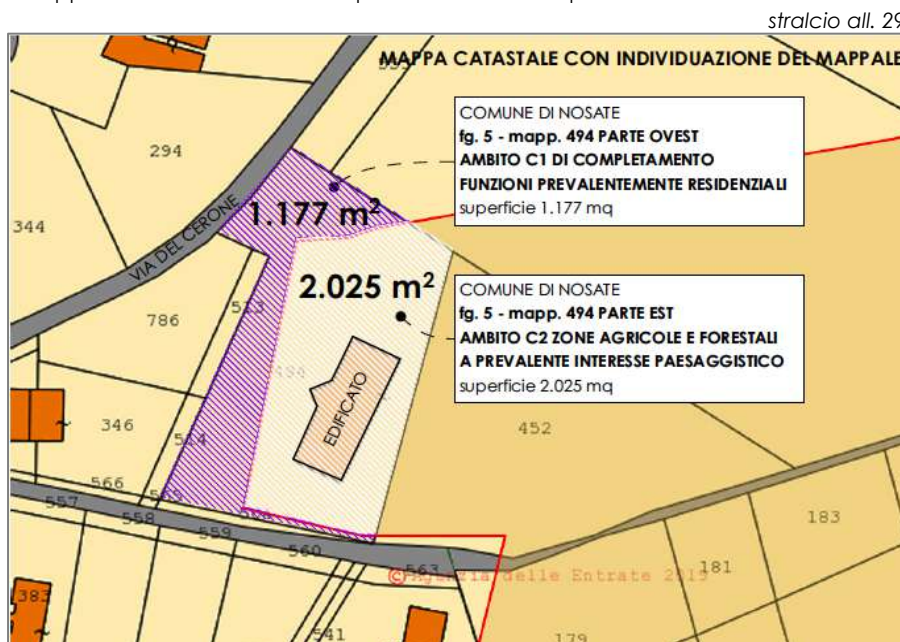
NOTA: per ogni ulteriore approfondimento si rimanda al link del sito istituzionale (tavv. 2) <https://ente.parcoticino.it/il-parco/il-piano-territoriale-di-coordinamento/>

6.2. Indagini urbanistiche ed edilizie

Sulla base di tutta la documentazione sopra elencata, la scrivente ha predisposto un elaborato grafico (**all. 29**) utilizzando i supporti del portale cartografico della Regione Lombardia. Dai grafici si desume che il mappale **494** al foglio 5 in comune di Nosate è distinto in due ambiti (come da CDU):

- **AMBITO C1** (parte ovest, retino viola all. 29) DI COMPLETAMENTO CON FUNZIONI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI, con superficie di 1.177 mq circa
- **AMBITO C2** (parte est, retino bianco all. 29) ZONE AGRICOLE E FORESTALI A PREVALENTE INTERESSE PAESAGGISTICO, con superficie di 2.025 mq circa

NOTA: le superfici dei due retini (viola e bianco di cui al mappale 494) sono state ricavate dalla scrivente operando sulla cartografia del portale cartografico. Ne consegue che i mq indicati possono avere piccolissime variazioni fermo restando la superficie totale del mappale indicata in visura corrispondente a 3.201 mq.



6.3. Conformità urbanistica ed edilizia

Al sopralluogo il bene risultava **non conforme** sia dal punto di vista **urbanistico**, sia dal punto di vista **edilizio**. Difformità riscontrate sulla base dei sopralluoghi della scrivente e della Relazione di verifica:

- o rispetto al fabbricato di progetto si osserva una traslazione dell'intero edificato di circa 16,5 m verso est;
- o sono state inoltre riscontrate difformità dimensionali (superficie e volume) rispetto al progetto, infatti, il fabbricato esistente misura 11m x 29m, mentre le dimensioni autorizzate da progetto erano 10m x 25m, come da grafici che seguono (all. 30);
- o riscontrate inoltre difformità interne a tutti i piani come da grafici che seguono (all. 30);

Tabella riassuntiva delle superfici e dei volumi autorizzati e realizzati

PIANO	SUPERFICIE AUTORIZZATA mq	SUPERFICIE REALIZZATA mq	SUPERFICIE ECCEDENTE mq	ALTEZZA MEDIA PIANO	VOLUME ECCEDENTE mq
INTERRATO	65	387	322	2,5	805
P. TERRENO	243	316	73	2,7	197
P. PRIMO	130	158	28	2,7	76
VOLUME VETRATO P.1	--	--	--	--	194
TERRAZZA P.1	52	79	27	--	
		tot.	450	tot.	1.272

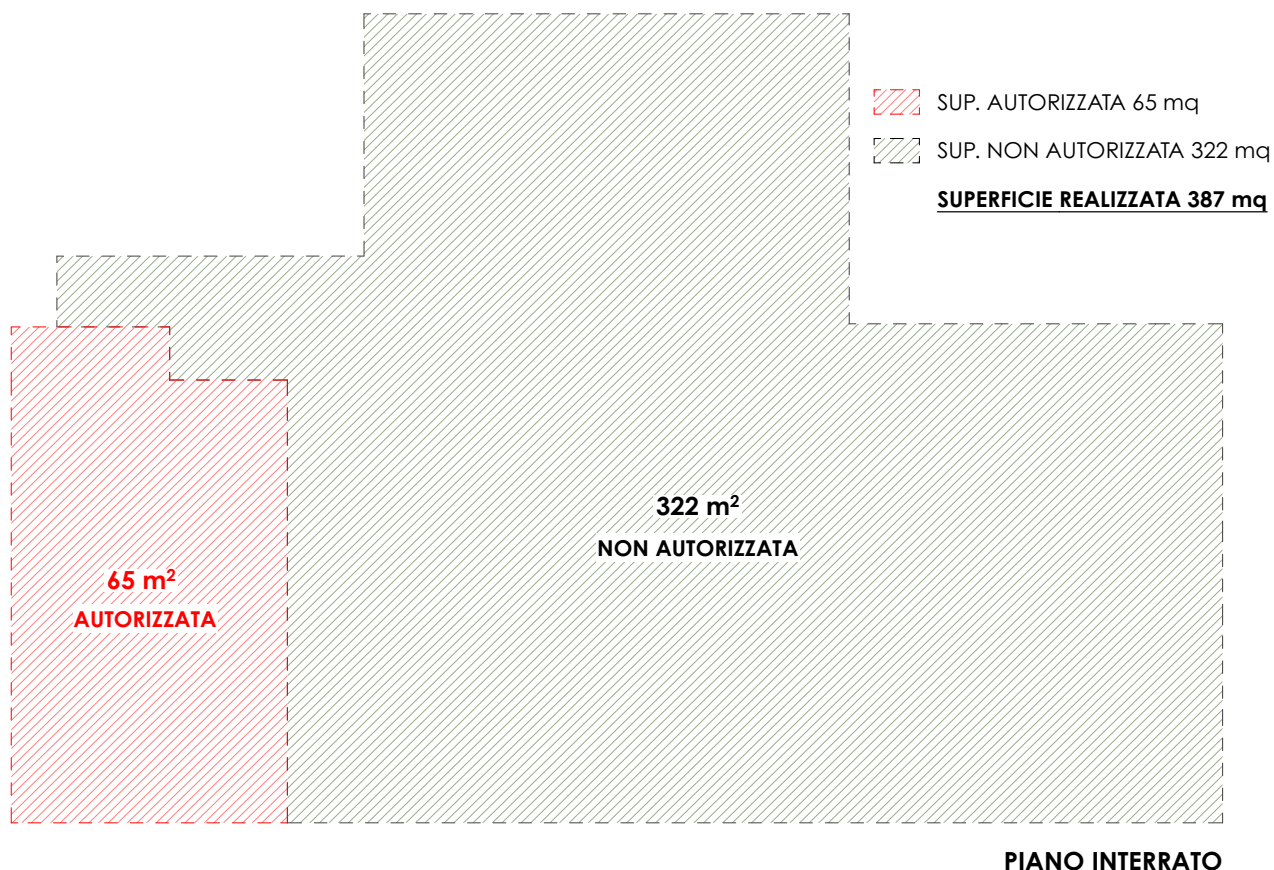
NOTA: per il calcolo del volume vetrato al p. primo, si assume che le due ali del cubo abbiano sviluppo in altezza da zero a 2,70m.

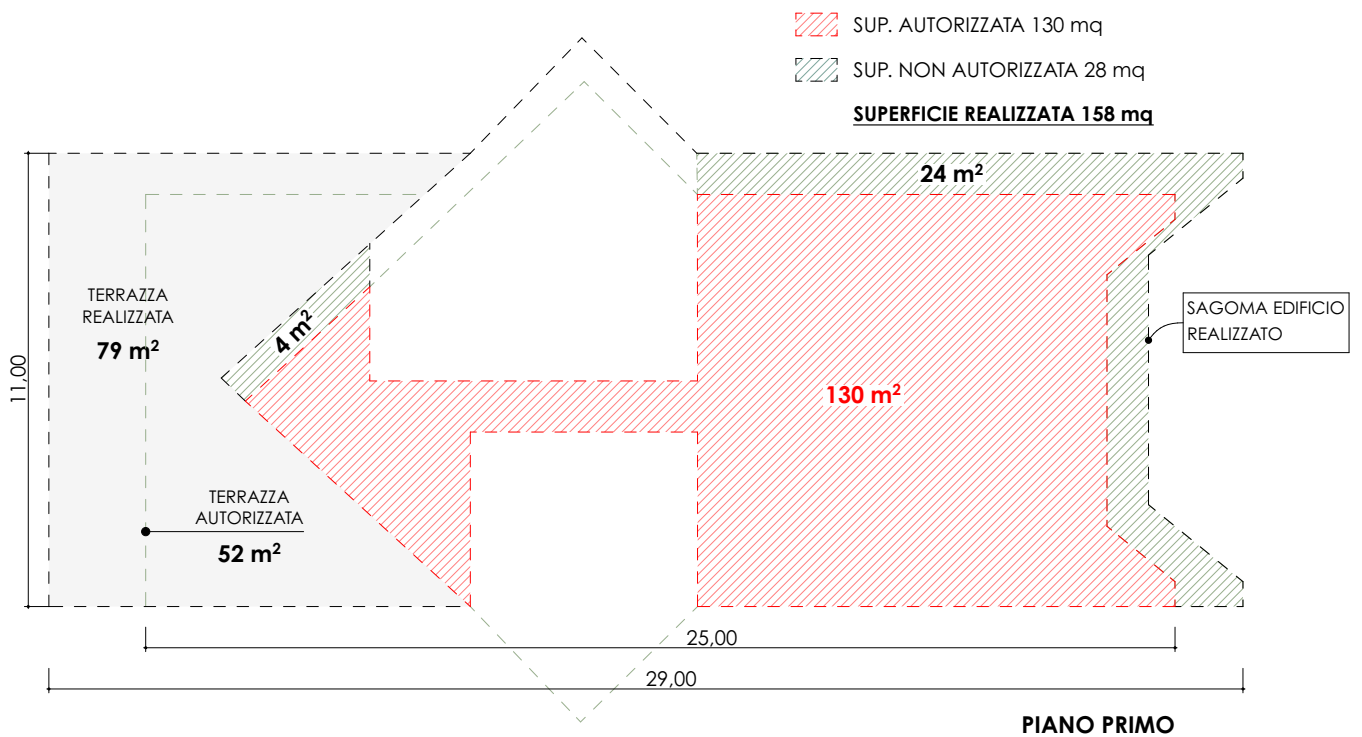
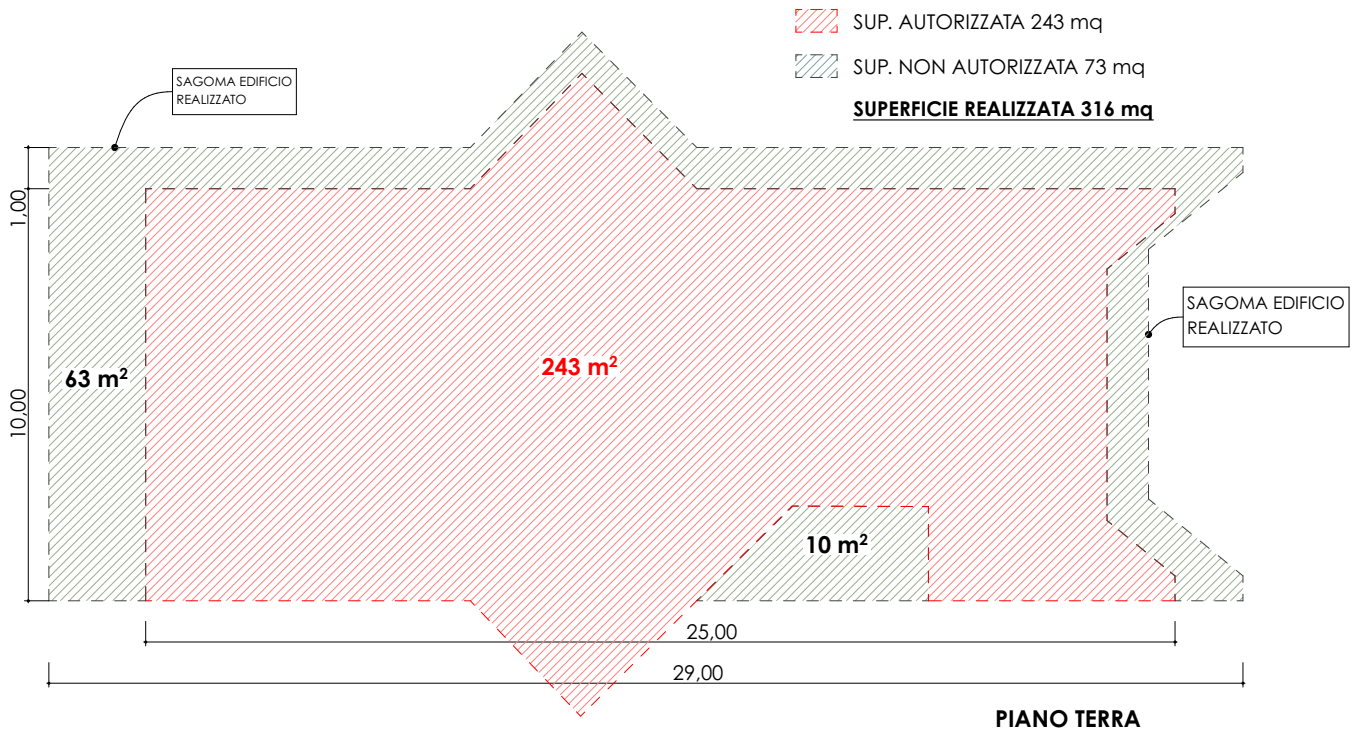
Superficie lorda eccedente: **450 mq**

Volume lordo eccedente: 1.272 mc

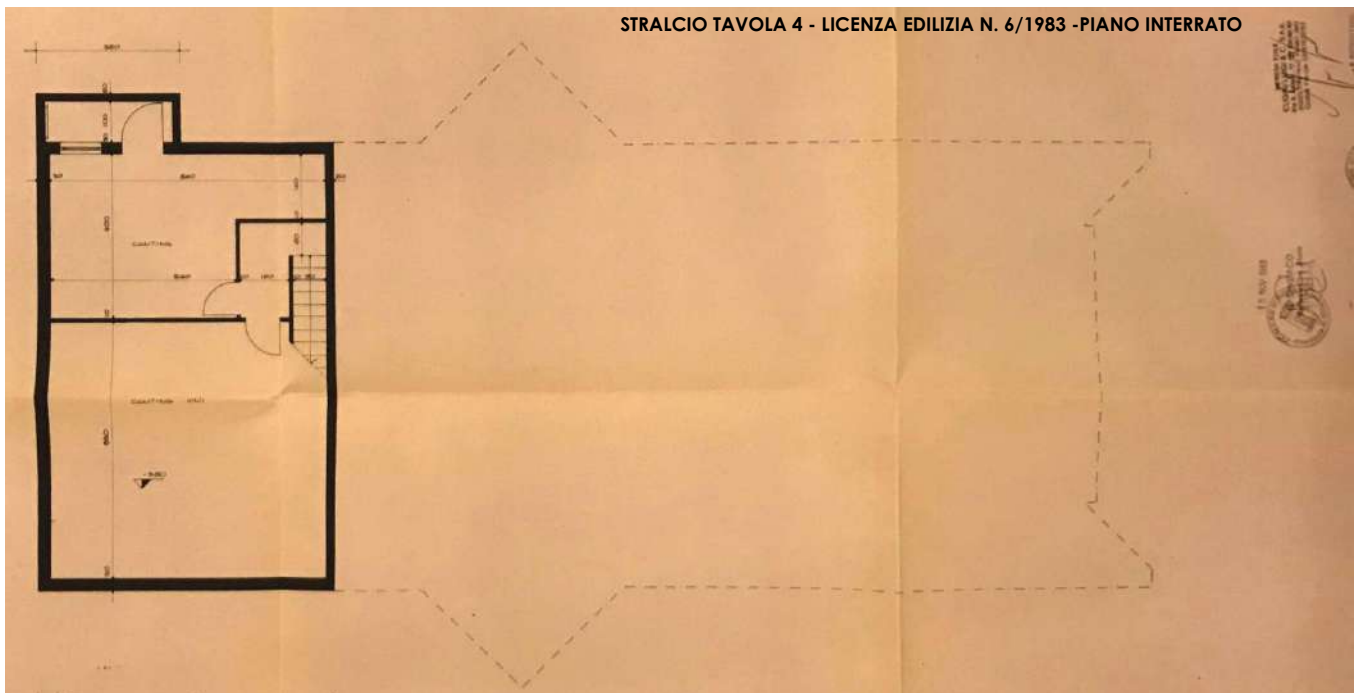
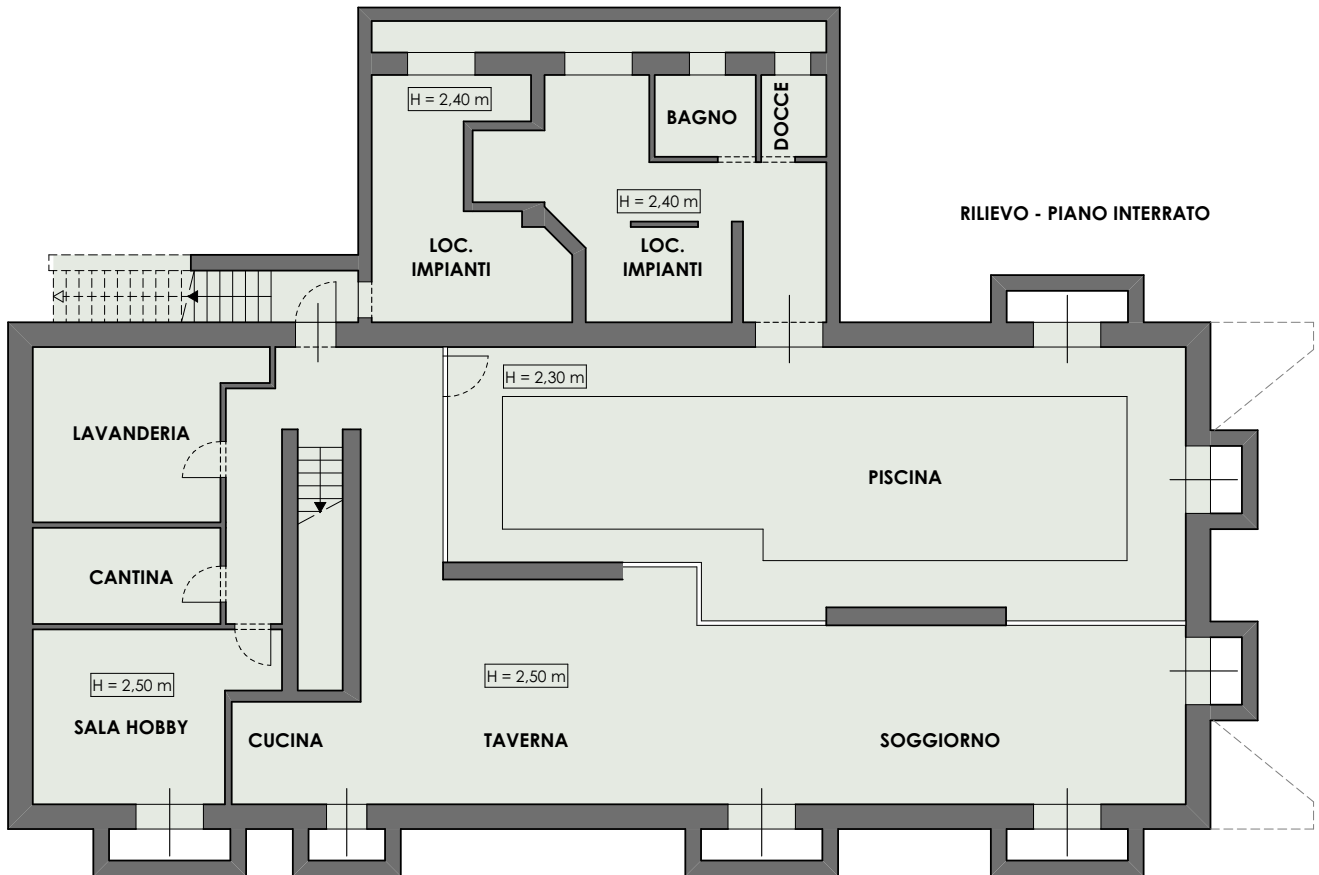
Volume eccedente: **467 mc** (dato da 1.272 mc – 805mc al piano interrato, che non realizza volume)

Secondo quanto riportato nella prima relazione di stima del 2014 (all. "O" indici di progetto), il lotto risultava già saturo a livello di volume realizzabile con le dimensioni di progetto (inferiori a quelle realizzate). **Serviranno in ogni caso determinazioni da parte del Comune in merito.**

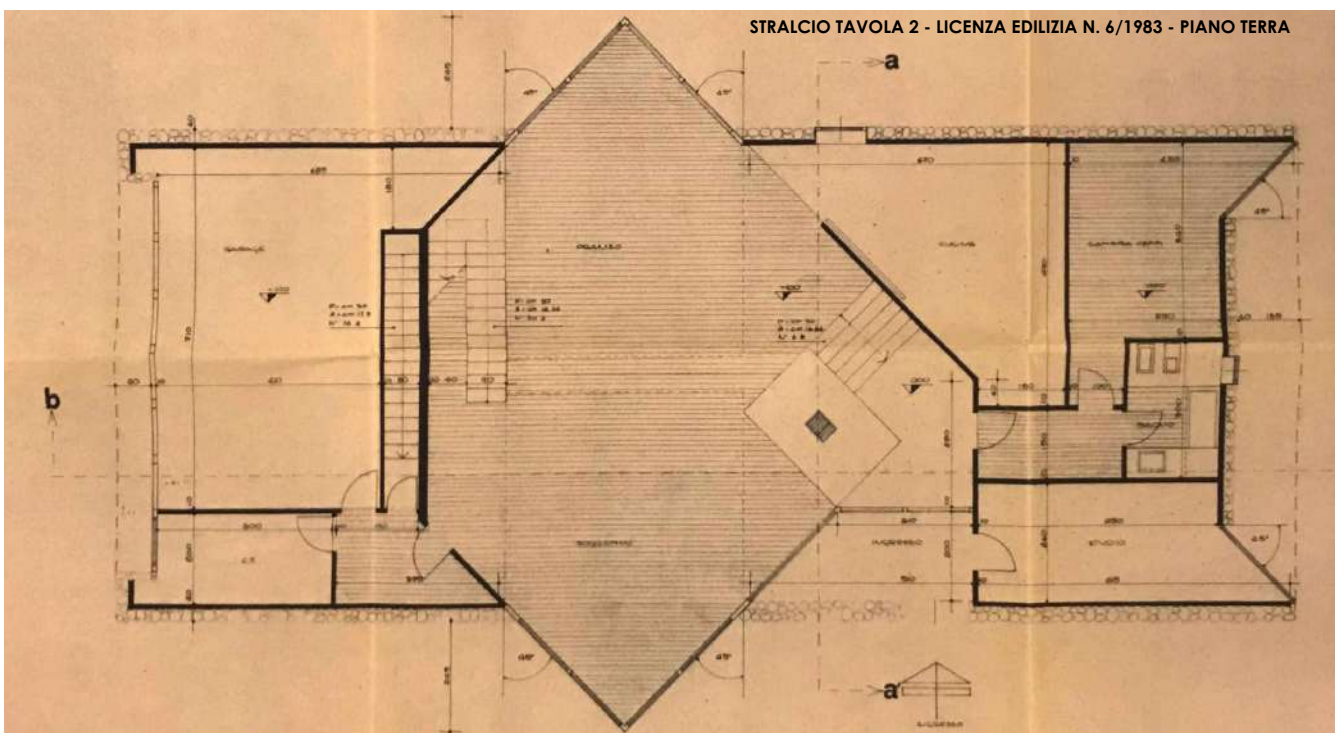
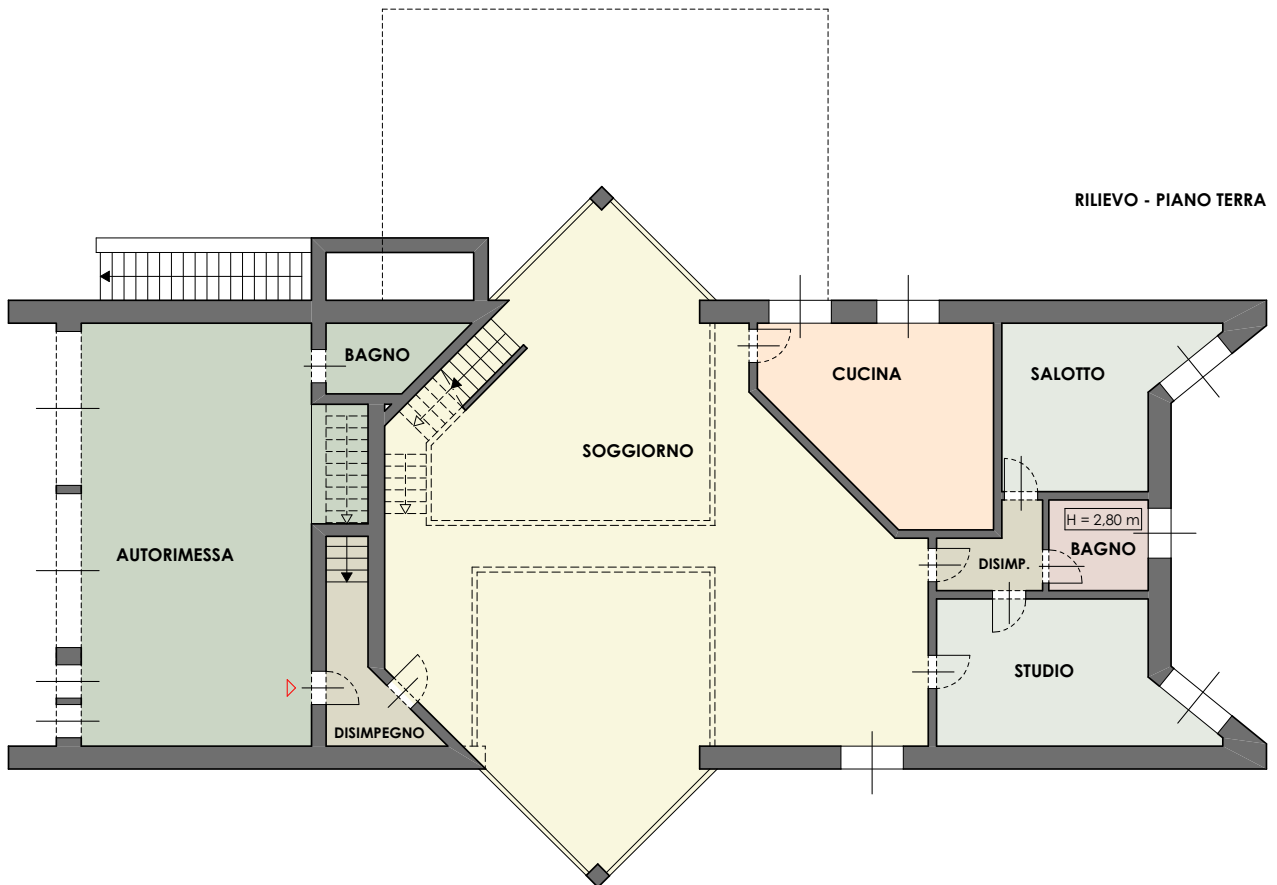




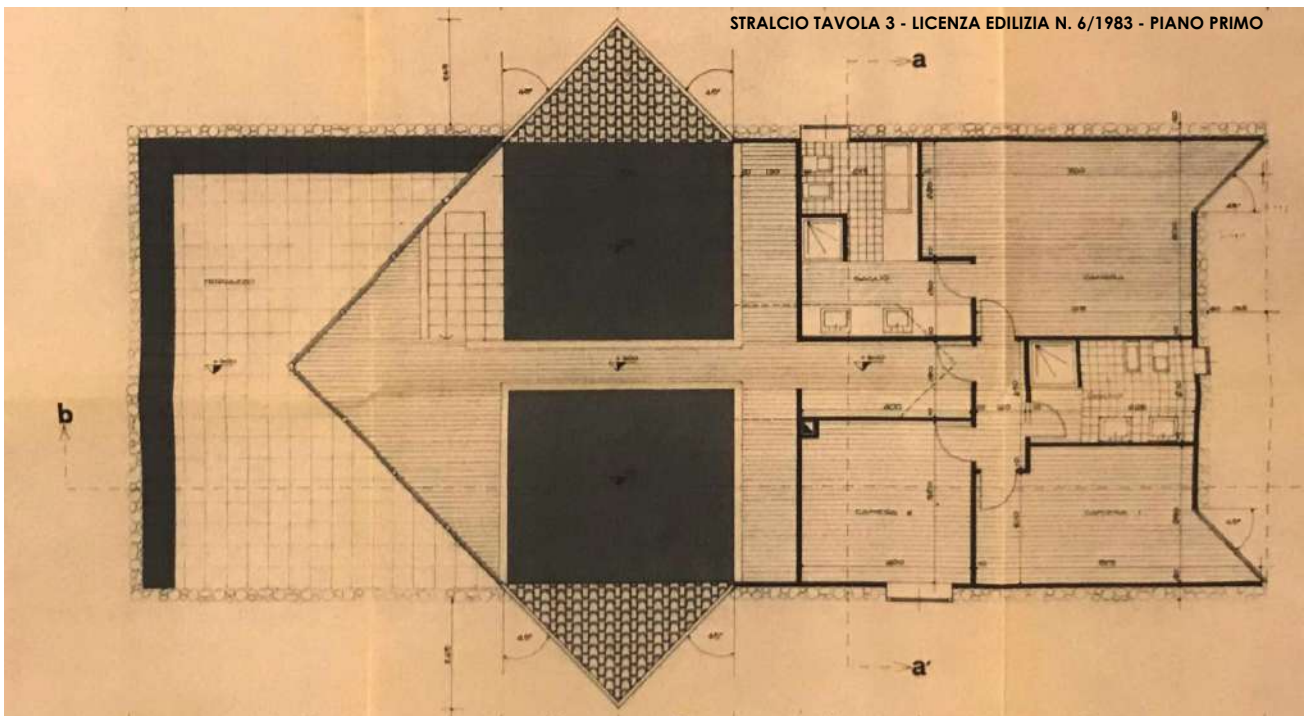
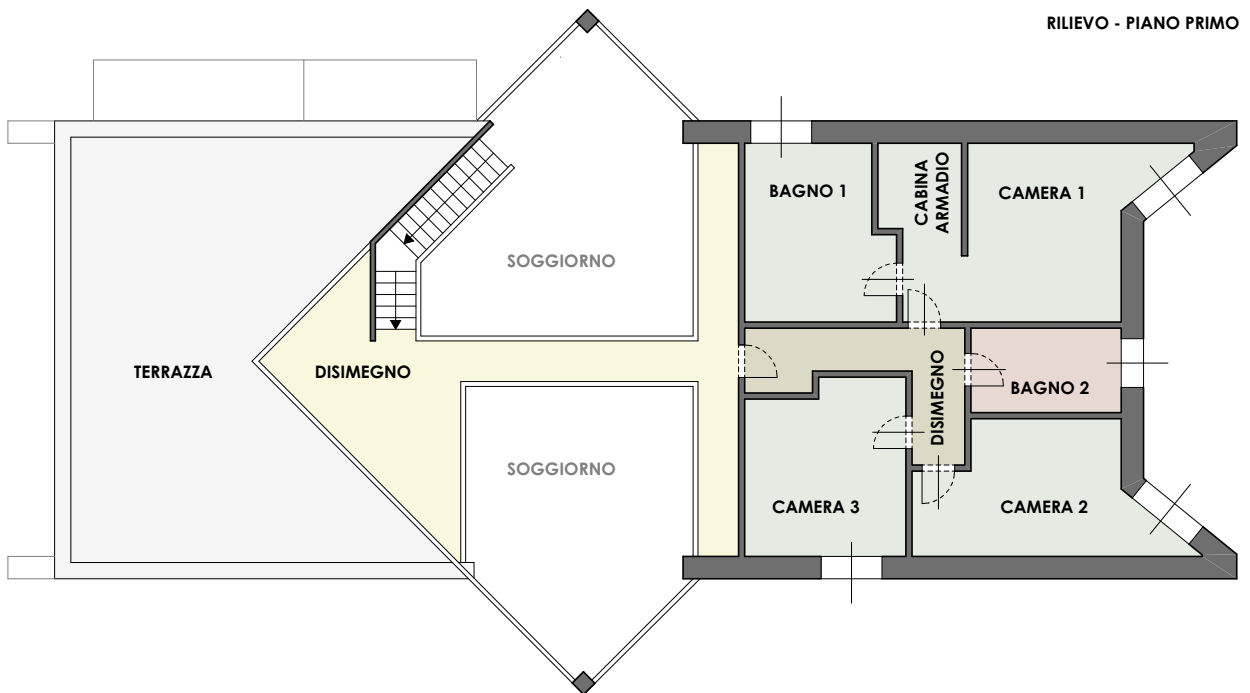
PIANO INTERRATO: in alto lo stato dei luoghi rilevato, in basso il titolo edilizio.



PIANO TERRA: in alto lo stato dei luoghi rilevato, in basso il titolo edilizio.



PIANO PRIMO: in alto lo stato dei luoghi rilevato, in basso il titolo edilizio.



6.4. Conformità catastale

Al sopralluogo i beni (sub. 1 e 2) risultavano **non conformi** alle planimetrie catastali in atti e presentate il 6/07/1992.

6.5. Regolarizzazioni urbanistiche edilizie

In data 14/04/2023 si è svolto un incontro da remoto mediante piattaforma Teams, organizzato dagli ausiliari del Giudice, ovvero la scrivente in qualità di perito estimatore e l'avv. Mario Santopietro in qualità di delegato alla vendita, con la presenza per il Comune di Nosate del responsabile dell'Ufficio Tecnico, geom. Luca Croce, per l'Ente Parco Ticino della responsabile U.O. 4, Dottoressa Francesca Trotti e dell'avv. Giuseppe Macchiarelli.

All'incontro, dopo un resoconto sulla procedura esecutiva e successivi atti, gli ausiliari chiedevano parere al tecnico del Comune e agli intervenuti in rappresentanza dell'Ente Parco, specificando se tale parere potesse avere un riscontro scritto.

Poiché ambo le parti non hanno ricevuto direttamente comunicazione o richiesta ufficiale in tal senso, non si esprimeranno in forma scritta. Inoltre, anche in caso di richiesta scritta, gli stessi riferivano di non poter produrre in tempi brevi una risposta né di essere certi di poter indicare una modalità di definizione.

La scrivente riporta a seguire per punti quanto appreso in sede di incontro per le **difformità urbanistiche**:

- o è percorribile una **variante al PGT**, prevista dall'art. 12 Dgr 5983/2001 Ente Parco per le zone agricole in misura percentuale del 5% su tutta la zona di iniziativa comunale, indirizzando la modifica all'Ente Parco. Tale possibilità però è già stata "assorbita" nella modifica al PGT del 2002 e quindi occorre riverificare l'intero perimetro I.C. di iniziativa Comunale per individuare altre zone (ritenute idonee) da stralciare e poter così includere la zona di sedime della villa nel nuovo perimetro modificato, previo studio di fattibilità di dettaglio.
- o la variante di cui sopra si connota come una **pianificazione a carattere conformativo** il cui impulso deve partire dal Comune di Nosate verso l'Ente Parco;
- o si apprende che il PGT dovrà essere necessariamente rivisto/aggiornato entro il 2024 e le parti, nella detta riunione hanno affermato che non appare conveniente disporre autonomamente un procedimento separato per sanare lo stato di fatto da parte di un privato, quando può essere svolto nell'ambito generale che riguarda tutto il territorio;

La scrivente riporta a seguire per punti quanto appreso in sede di incontro per le **difformità edilizie**:

- o il piano interrato si sviluppa in misura molto maggiore rispetto all'assentito, superando il limite del sedime dell'edificio fuori terra; la demolizione per la messa in pristino dello stato assentito significherebbe pregiudicare il sovrastante edificato a livello statico; tale fattispecie si può far ricadere nell'art. 34 comma 2 del D.P.R. 380/2001 T.U. in materia edilizia "interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire" (c.d. fiscalizzazione dell'abuso) che recita:

"Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale";

- o posta la sussistenza del **vincolo paesaggistico**, l'immobile viene considerato "totale abuso" e non un "parziale abuso", pertanto, **non è chiaro se si possa procedere alla fiscalizzazione dell'abuso**;
- o si evidenzia che la legge istitutiva vincoli è del 1985 e altro dato oggettivo è che Consiglio di

Stato si è soffermato sul punto e dunque è opportuno tenere ben presente la sentenza in merito agli abusi. **Se si modificasse il perimetro IC, l'immobile si troverebbe esterno dall'area di competenza del Parco del Ticino, ma permarrebbe comunque il vincolo paesaggistico**;

Alla luce degli elementi assunti appare lecito ipotizzare che non si emetterà nuova ordinanza di demolizione per i presupposti emersi in Consiglio di Stato, ma che non è certa la regolarizzazione degli altri abusi commessi.

Si evidenzia inoltre come vi siano difformità a tutti i piani in merito alla distribuzione delle tramezze e conseguentemente alla consistenza dei locali, come visibile dagli schemi di cui al precedente punto 6.3.

6.6. Regolarizzazioni catastali

Per la regolarità catastale sarà necessario provvedere all'aggiornamento delle schede planimetriche tramite professionista abilitato, presentando il modello DOCFA all'Ufficio Territorio di Agenzia delle Entrate. Costo presumibile per n. 2 schede DOCFA (villa e autorimessa) e n. 1 scheda PREGEO, per un costo stimato in **€ 2.000,00** comprendente l'onorario del professionista e i diritti di segreteria da corrispondere al N.C.E.U.

NOTA: dalla relazione di verifica (**all. 4**) a pag. 12 si evince che, in relazione al tipo mappale "il confronto con la cartografia ha evidenziato che il fabbricato è stato inserito in mappa in maniera difforme [...omissis...]. L'Ufficio provvederà pertanto al corretto posizionamento in cartografia del fabbricato.

L'importo di cui sopra si ridurrebbe nel momento in cui l'Ufficio preposto avesse nel frattempo provveduto alla rettifica.

7. CONSISTENZA DEI BENI

7.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie dei beni è stata calcolata confrontando i valori indicati sulle planimetrie catastali ed effettuando opportune verifiche con lo strumento del calcolo delle aree fornito dal portale cartografico della Regione Lombardia. Le consistenze della villa sono state rilevate dalla scrivente in due sopralluoghi. Segue la tabella riepilogativa.

coefficienti come da DPR 138/1998

LOTTO 1 (CORPO A)	unità misura	superficie lorda	% coefficiente	superficie omogeneizzata
VILLA P. INTERRATO	mq	387	50%	193,5
VILLA P. TERRENO (- box)	mq	252	100%	252,0
AUTORIMESSA P.TERRA	mq	64	50%	32,0
VILLA P. PRIMO	mq	158	100%	158,0
TERRAZZA P.1 *	mq	79	30% e 10%	12,9
		940		648,4
		tot. Lordi		mq commerciali
TERRENO (map. 494) *	mq	3.201	10% e 2%	89
		3.201		89
		tot. Lordi		mq commerciali

* terrazzi = pertinenza di ornamento comunicante con vani principali da computarsi al 30% fino a 25mq e al 10% per la quota eccedente i 25mq

** giardino/terreno = pertinenza di ornamento comunicante con vani principali da computarsi al 10% fino alla superficie corrispondente al sedime dell'edificio e al 2% per la superficie eccedente tale limite

LOTTO 1 (CORPO B)	unità misura	superficie lorda	% coefficiente	superficie omogeneizzata
TERRENO mapp. 452	mq	3.130	100%	3.130
		3.130		3.130
		tot. Lordi		mq commerciali

IL QUESITO DEL GIUDICE

Il G.E. dispone perizia integrativa sugli immobili oggetto di pignoramento prevedendo che l'esperto stimatore rediga perizia aggiornata:

- *procedendo a stimare nuovamente l'immobile con abbattimento del prezzo di stima solo relativamente ai due abusi non sanabili (traslazione e maggiore volumetria);*

Visto quanto esposto al precedente punto 6, con particolare riferimento alla possibilità di attuare una **pianificazione a carattere conformativo**, la stima dei costi richiesti nel quesito di cui sopra rientra nella decurtazione del 30% applicata al valore di base d'asta, non essendo al momento possibile ipotizzare un valore monetario definito.

8. STIMA

8.1. Criterio di stima:

La sottoscritta, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'epoca di costruzione, della tipologia edilizia, della qualità della distribuzione spaziale e delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, dell'orientamento, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione degli impianti, della localizzazione e conseguentemente del potenziale interesse della domanda immobiliare, della presenza di infrastrutture di zona e dei collegamenti. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta il più idoneo per individuare il più probabile valore del bene.

Il valore dei beni come definiti, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque orientativo e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

- Catasto di Nosate
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Ufficio tecnico del Comune di Nosate
- Ente Parco del Ticino – Consorzio Parco Lombardo della Valle del Ticino
- Banca dati quotazioni immobiliari di Agenzia Entrate O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare
- Banca dati quotazioni immobiliari della Camera di Commercio di Milano-Monza-Brianza-Lodi
- Geoportale della Regione Lombardia
- indagini di mercato per i costi dei terreni e opere edili
- Commissione espropri per la città metropolitana di Milano – tabella dei valori agricoli medi dei terreni valevole per l'anno 2022 (VAM 2022)

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare - valori relativi all'Agenzia del Territorio)

periodo: 2° semestre 2022 –

Comune: Nosate

Ville e villini in stato conservativo normale

valori di mercato (€/mq): da 900,00 a 1.450,00

Ville e villini in stato conservativo ottimo

valori di mercato (€/mq): da 1.500,00 a 1.650,00

box

valori di mercato (€/mq): da 600,00 a 900,00

Prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Milano, Monzabrianza e Lodi

periodo: 2° semestre 2022

Provincia settore OVEST Nosate

appartamenti recenti, ristrutturati, d'epoca e di pregio
 centro - valori di mercato (€/mq): da 750,00 a 1.350,00
 periferia - valori di mercato (€/mq): da 650,00 a 1.300,00

Tabella dei valori agricoli medi dei terreni valevole per l'anno 2022
 Regione Agraria 1 – pianura di Legnano (comprende 16 Comuni tra cui Nosate)
 n. 12 -BOSCO valori di mercato (€/mq): 3,09

8.3. Valutazione:

LOTTO 1 CORPO A	categoria catastale	sup. commerciale mq	valore €/mq	valore complessivo
villa	A/7	648,4	1.700	1.102.280 €
terreno	EU	89	1.700	151.300 €
				1.253.580 €

LOTTO 1 CORPO B	categoria catastale	sup. commerciale mq	valore €/mq	valore complessivo
terreno	BOSCO CEDUO	3.130	3,09	9.672 €
				9.672 €

LOTTO 1 (CORPO A + CORPO B) 1.263.252 €

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

• Valore LOTTO 1 (villa, autorimessa e bosco ceduo mapp.)	€ 1.263.252,00
• Riduzione del valore del 30% (vedi pt. 6) e per assenza di garanzie per vizi	-€ 378.975,60
• Regolarizzaz. edilizie/catastali/sanzioni/ripristini a carico dell'acquirente	-€ 2.000,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi (media spese ordinarie x biennio)	€ 0,00
valore del bene al netto delle decurtazioni quota 1/1	€ 882.276,40

NOTA: nel caso in cui si dovesse procedere alla demolizione, si quantifica in **€ 250.000,00** la demolizione del fabbricato e lo smaltimento dei materiali di risulta, oltre alle pratiche edilizie che si rendessero necessarie e per le quali non è possibile nemmeno in via presumibile stimare i costi.

Le demolizioni includono le seguenti categorie di lavoro: opere provvisorie, rimozioni e dismissioni, demolizioni propriamente dette, trasporto e oneri a discarica, ripristino delle aree a prato.

8.5. Valore di base d'asta:

Prezzo base d'asta stimato 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 dalla scrivente essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione, **oltre a tutto quanto esposto al punto 6.**

Ciò premesso la scrivente assegna il seguente più probabile valore venale di trasferimento dei beni arrotondato

Comune di NOSATE via del Cerone n. 6

foglio **5**, particella **494**, subalterni **1** e **2** (villa e autorimessa)

foglio **5**, particella **452** (bosco ceduo)

Stima valore di base d'asta dei beni nello stato di libero quota 1/1: € 882.000,00

(al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni valutati a corpo e non a misura)

Per completezza d'informazioni si segnala che con la Pratica Edilizia n. 18/1975 è stata autorizzata la realizzazione di un muro di cinta in cls e relativa recinzione, che tale muretto ricade tra i mappali 494 e 452 del foglio 5 per la gran parte e tra i mappali 494 e 295 del foglio 5 per minor parte.

Considerando che lo sviluppo complessivo ricadente in AMBITO C2 da PGT - ZONE AGRICOLE E FORESTALI A PREVALENTE INTERESSE PAESAGGISTICO è di 75 metri lineari, la quotazione per demolire la porzione di muro di cui sopra e rimuovere la recinzione ammonta a **10.900,00 €** valore arrotondato **(all. 33)** non decurtato dalla stima.

Si segnala infine che sulla parte di terreno in ambito C2 del mappale 494 sono presenti n. 4 sonde geotermiche per la captazione del calore che arrivano ad una profondità di 75 mt circa. Tali sonde, realizzate in polietilene ad alta densità, non sono mai state messe in funzione e ad oggi sono completamente interrato e in disuso. Se si dovesse rendere necessario lo smaltimento delle stesse, regolarmente autorizzate, si potrebbero perseguire diverse strade:

- riempimento delle tubazioni mediante "cementazione" con malte opportune, lasciando le sonde nel terreno;
- rimozione parziale delle sonde e ripristino di quota parte di terreno;
- esecuzione di perfori per rimuovere completamente le sonde e ripristino del terreno.

È parere della scrivente che, se necessario, l'opzione più verosimile nel caso di specie sia quella di rimuovere parzialmente le sonde e ripristinare la relativa quota parte di terreno.

L'esperto incaricato, Arch. Francesca Cortesi, grata per la fiducia accordatole, con quanto sopra ritiene di aver assolto all'incarico conferitole e di avere bene operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano, 24.04.2023



ELENCO ALLEGATI

- all. 1.** nota di trascrizione del pignoramento
- all. 2.** ordinanza di demolizione
- all. 3.** ordinanza TAR del giorno 11.09.2019
- all. 4.** relazione verifica Agenzia Entrate
- all. 5.** sentenza consiglio di stato
- all. 6.** verbale udienza e nomina Tribunale di Milano
- all. 7.** documentazione catastale 5_494_1+2
- all. 8.** documentazione catastale 5_452
- all. 9.** certificazione notarile ex art 567 c.p.c.
- all. 10.** titolo di provenienza villa ed autorimessa
- all. 11.** titolo di provenienza terreni
- all. 12.** ispezione ipotecaria immobile 5_494_1
- all. 13.** ispezione ipotecaria immobile 5_494_2
- all. 14.** ispezione ipotecaria immobile 5_452
- all. 15.** ispezioni ipotecarie note
- all. 16.** esito Agenzia Entrate
- all. 17.** documentazione fotografica
- all. 18.** piante villa e autorimessa da rilievo
- all. 19.** Attestato di Prestazione Energetica APE_1515500000615
- all. 20.** Piano regolatore Generale (PRG) del Comune di Nosate tavola 6 e 6bis
- all. 21.** titoli edilizi
- all. 22.** Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)
- all. 23.** Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Nosate stralcio tavola 10-1
- all. 24.** azzonamento Piano Territoriale di coordinamento del Parco del Ticino 1980 (PCTPT)
- all. 25.** azzonamento Piano Territoriale di coordinamento del Parco del Ticino 2001 (PCTPT)
- all. 26.** Bollettino Ufficiale PCTPT agg. 2004
- all. 27.** Parco Naturale Planimetria Generale tav. 2
- all. 28.** PTC Piano Paesaggistico tav. 2
- all. 29.** indagini urbanistiche
- all. 30.** confronto superfici
- all. 31.** confronto rilievo e titolo edilizio
- all. 32.** Valori Agricoli Medi Terreni VAM_2022
- all. 33.** preventivo del 2020 per rimozione recinzione

Attestazione invio della relazione di stima alle parti