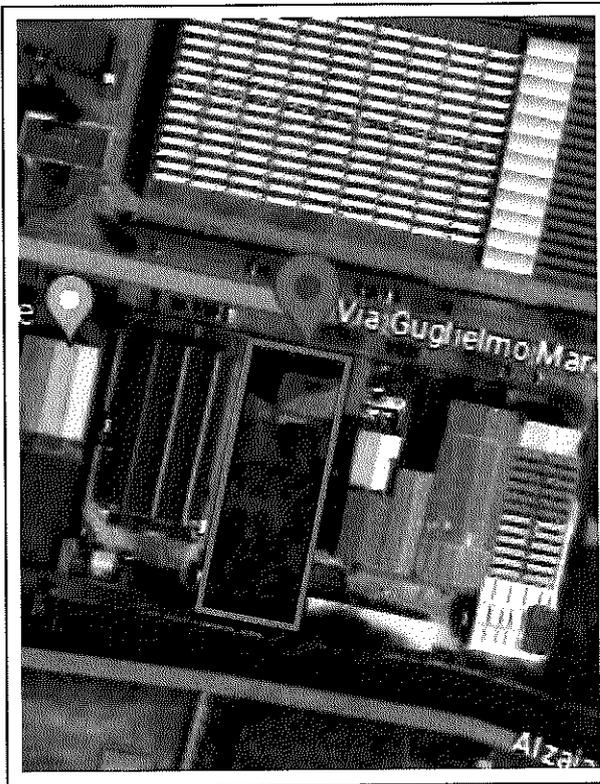


Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

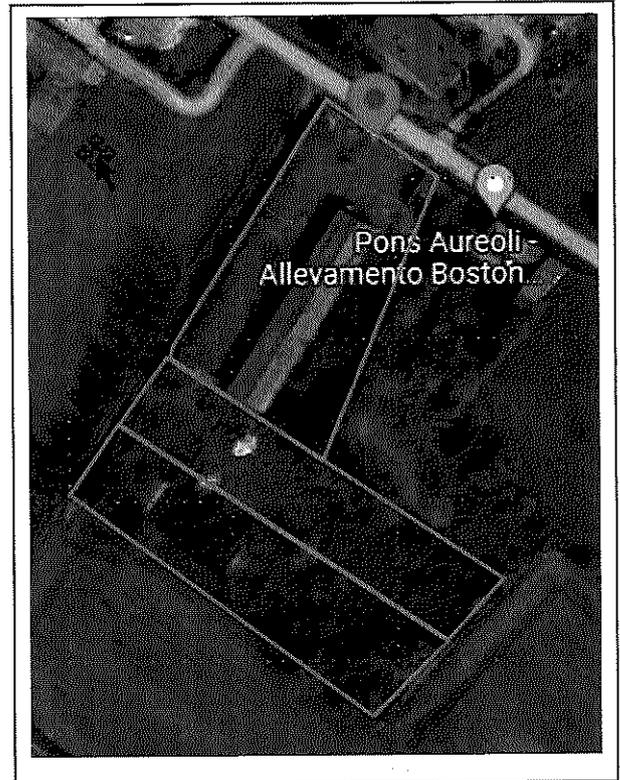
RG 141/2023

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Roberto Angelini**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE
N.2 LOTTI – Beni in: Inzago (MI) e Basiano (MI)



Lotto 001- Inzago



Lotto 002 - Basiano

INDICE SINTETICO

INDICE SINTETICO LOTTO 001: Beni in Via Marconi n. 8– Inzago (MI)

Dati Catastali

Corpo A

Categoria: C3 [Laboratorio]

Dati Catastali: fg. 11, particella 584, subalterno 3

Corpo B

Categoria: A7 [Abitazione in villini]

Dati Catastali: fg. 11, particella 584, subalterno 4

Corpo C

Categoria: C6 [Box]

Dati Catastali: fg. 11, particella 584, subalterno 5

Corpo D

Categoria: C6 [Box]

Dati Catastali: fg. 11, particella 584, subalterno 6

Corpo E

Categoria: beni comuni non censibili

Dati Catastali: fg. 11, particella 584, subalterno 1

Stato occupativo

Corpo F

Categoria: beni comuni non censibili

Dati Catastali: fg. 11, particella 584, subalterno 2

Stato occupativo

Corpi A+B+B+D+E+F: al sopralluogo liberi

Comproprietari non eseguiti

Corpi A+B+B+D+E+F: nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO 001

da libero: € 485.000,00

da occupato: non ricorre il caso

INDICE SINTETICO LOTTO 002: Beni in Via Manzoni n. 3– Basiano (MI)

Dati Catastali

Corpo A

Categoria: C3 [Laboratorio]

Dati Catastali: fg. 2, particella 64

Corpo B

Categoria: Terreno

Dati Catastali: fg. 2, particella 60

Stato occupativo

Corpo C

Categoria: Terreno

Dati Catastali: fg. 2, particella 62

Stato occupativo

Corpi A+B+C: al sopralluogo liberi

Comproprietari non eseguiti

Corpi A+B+C: Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO 002

da libero: € 1.170.000,00

da occupato: non ricorre il caso

PREMESSE GENERALI:

- ✓ Oggetto della procedura sono più immobili ubicati nei Comuni di Inzago e Basiano, di proprietà della società ARCUS S.R.L. A SOCIO UNICO, e precisamente:

Immobili in INZAGO

- 1) **fg 11 - particella 584, sub 3**, via G. Marconi n. 8, piano T, categoria C/3, classe 5, Mq. 165, R.C. euro 443,12 (laboratorio);
- 2) **fg 11- particella 584, sub 4**, via G. Marconi n. 8, piano T-1-S1, categoria A/7, classe 2, vani 9, R.C. euro 697,22 (appartamento con cantina e scala esterna);
- 3) **fg 11- particella 584, sub 5**, via G. Marconi n. 8, piano S1, categoria C/6, classe 6, Mq. 52, R.C. euro 145,02 (autorimessa interna);
- 4) **fg 11- particella 584, sub 6**, via G. Marconi n. 8, piano T, categoria C/6, classe 6, Mq. 66, R.C. euro 184,07 (autorimessa esterna);
- 5) **fg 11- particella 584, sub 1**, via G. Marconi n. 8, piano T, beni comuni non censibili;
- 6) **fg 11- particella 584, sub 2**, via G. Marconi n. 8, piano T-1-2-S1, beni comuni non censibili

Immobili in BASAIANO:

- 1) al Catasto dei Fabbricati al **foglio 2, particella 64**, via Alessandro Manzoni n. 3, piano T, categoria C/3, classe 3, Mq. 2.337, R.C. euro 5.069,23;
- 2) al Catasto Terreni al **fg.2 - particella 60**, seminativo, classe 1, ettari 0.28.20, R.D. euro 18.21, R.A. euro 17,48;
- 3) al Catasto Terreni **fg. 2- particella 62**, seminativo, classe 1, ettari 0.29.20, R.D. euro 18.85, R.A. euro 18,10

- ✓ La scrivente, viste le caratteristiche dei beni, ritiene formare N. 2 LOTTI, come segue:

LOTTO 001

Il lotto in oggetto, sito nel Comune di Inzago con accesso da Via Guglielmo Marconi n. 8, è costituito da una palazzina da terra a cielo disposta su due piani, oltre a piano interrato, con circostante area pertinenziale esclusiva insistente sulla particella 584 del Catasto Terreni e da un vano ad uso autorimessa privata in corpo staccato; il tutto identificato e meglio descritto come segue:

- a) laboratorio al piano terra - fg 11 particella 584, **sub. 3**, piano T, categoria C/3;
- b) appartamento al piano primo con cantina - fg.11 particella 584, **sub.4**, piano T-1-S1, categoria A/7;
- c) vano ad uso autorimessa privata al piano interrato - fg. 11, particella 584, **sub. 5**, + piano S1, categoria C/6;
- d) vano ad uso autorimessa privata al piano terra in corpo staccato - fg. 11 particella 584, **sub. 6**, piano T, categoria C/6;
- e) area pertinenziale - fg. particella 584, **sub. 1**, piano T, beni comuni non censibili;
- f) parti comuni- fg. 11, particella 584, **sub. 2**, piano T-1-2-S1, beni comuni non censibili.

PREMESSE

- ✓ Tutti i beni sono risultati, al sopralluogo, disabitati ed in stato di abbandono da tempo, così come, in stato di abbandono, si è presentata l'area pertinenziale circostante;
- ✓ si riporta che, nei limiti del mandato ricevuto, l'area esterna di pertinenza, per la presenza di rovi, arbusti e vegetazione di alto fusto, non si è potuta visionare compiutamente;
- ✓ si specifica che, nei limiti del mandato ricevuto, stanti le caratteristiche dell'area suddetta, la consistenza è stata verificata sulla base dell'estratto di mappa, dell'elaborato planimetrico e delle visure catastali. La scrivente, pertanto, non si assume responsabilità sul punto.
- Si riporta la presenza, sulla suddetta area, di una piccola costruzione in legno coperta (di tipo removibile), in adiacenza alla palazzina sul fronte ovest, atta ad ospitare una colonia felina, consentita dalla proprietà.
- ✓ Si riporta che, nei limiti del mandato ricevuto, durante il sopralluogo non è stato possibile verificare l'eventuale presenza di materiali/sostanze inquinanti/eternit, sia soprasuolo che sottosuolo; così come, nei limiti del mandato ricevuto, durante il sopralluogo, dal sommario esame a semplice vista e da indagine tramite Google Maps, non è stato possibile verificare la presenza o meno di eternit in copertura (seppur nel titolo autorizzativo la copertura sia descritta come segue: "*quattro falde soletta in cui C.A. con lastre di fibrocemento*")
- ✓ Si riporta infine che, nei limiti del mandato ricevuto, durante il sopralluogo non è stato possibile identificare e visionare il manufatto al sub. 6 (corpo D), stante la foltissima vegetazione spontanea/sterpaglia presente sull'area esterna.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A-sub 3

1.1. Descrizione del bene

Trattasi di ampio locale ad uso laboratorio posto al piano terra del fabbricato, collegato, tramite scala interna, al piano primo ed al piano interrato.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di **piena proprietà** dell'immobile di:

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Inzago come segue (*all. N.1 - Catasto*):

Intestato:

_____ Sede in IT _____ (____), c.f. _____ per proprietà per 1/1

dati identificativi: foglio **11**, particella **584**, subalterno **3**

dati classamento: cat. **C/3**; classe 5; consistenza 165 mq; sup. catastale tot. 184 mq;

rendita € 443,12

indirizzo: VIA G. MARCONI n. 8 Piano T

dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 Pratica n. MI0736283 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 182783.1/2011)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/04/2008 Pratica n. MI0369908 in atti dal 21/04/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 27719.1/2008);
- COSTITUZIONE del 20/04/2007 Pratica n. MI0365003 in atti dal 20/04/2007 COSTITUZIONE (n. 2590.1/2007)

L'area distinta al NCT al fg 11, **particella 584** - ente urbano di 26 are 90ca deriva da:

- Tipo Mappale del 23/03/2007 Pratica n. MI0262119 in atti dal 23/03/2007 (n. 262119.1/2007);

- FRAZIONAMENTO del 23/03/2007 Pratica n. MI0262119 in atti dal 23/03/2007 (n. 262119.1/2007)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:11 Particella:261;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:11 Particella:583;

la particella 261 deriva da:

- FRAZIONAMENTO del 18/07/1970 in atti dal 25/06/1975 (n. 6775)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:11 Particella:129;

la particella 129 deriva da:

- FRAZIONAMENTO del 18/07/1970 in atti dal 25/06/1975 (n. 6775)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:11 Particella:251; Foglio:11 Particella:252;

Foglio:11 Particella: 253; Foglio:11 Particella:254;

- Impianto meccanografico del 01/01/1964

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, elaborato planimetrico, visure catastali storiche e scheda catastale in atti al NCEU del 20/04/2007)

CORPO B- sub.4

1.4. Descrizione del bene

Trattasi di appartamento ubicato al piano primo del fabbricato, accessibile da scala esterna, composto da cinque locali più servizi, collegato, tramite scala interna, al piano terra ed al piano interrato, ove è ubicata la carina di pertinenza.

1.5. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di **piena proprietà** dell'immobile di:

1.6. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Inzago come segue (*all. N.1 - Catasto*):

Intestato:

Sede in l. per proprietà per 1/1

dati identificativi: foglio **11**, particella **584**, subalterno **4**

dati classamento: cat. **A/7**; classe 2; consistenza 9 vani; sup. catastale tot. 198 mq; sup. catastale escluse aree esterne tot. 188 mq; rendita € 697,22

indirizzo: VIA G. MARCONI n. 8 Piano S1 - T-1

dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 Pratica n. MI0736284 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 182784.1/2011)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/04/2008 Pratica n. MI0369908 in atti dal 21/04/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 27719.1/2008)
- COSTITUZIONE del 20/04/2007 Pratica n. MI0365003 in atti dal 20/04/2007 COSTITUZIONE (n. 2590.1/2007)

L'area distinta al NCT al fg 11, **particella 584** - ente urbano di 26 are 90ca deriva da:

- Tipo Mappale del 23/03/2007 Pratica n. MI0262119 in atti dal 23/03/2007 (n. 262119.1/2007);
- FRAZIONAMENTO del 23/03/2007 Pratica n. MI0262119 in atti dal 23/03/2007 (n. 262119.1/2007)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:11 Particella:261;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:11 Particella:583;

la particella 261 deriva da:

- FRAZIONAMENTO del 18/07/1970 in atti dal 25/06/1975 (n. 6775)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:11 Particella:129;

la particella 129 deriva da:

- FRAZIONAMENTO del 18/07/1970 in atti dal 25/06/1975 (n. 6775)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:11 Particella:251; Foglio:11 Particella:252;

Foglio:11 Particella: 253; Foglio:11 Particella:254;

- Impianto meccanografico del 01/01/1964

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, elaborato planimetrico, visure catastali storiche e scheda catastale in atti al NCEU del 20/04/2007)

CORPO C- sub 5

1.7. Descrizione del bene

Trattasi di vano ad uso autorimessa privata ubicata al piano interrato del fabbricato, posto in adiacenza alla cantina (facente parte del sub. 4), collegato tramite scala interna al piano terra ed al piano interrato.

1.8. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di **piena proprietà** dell'immobile di:

1.9. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Inzago come segue (all. N.1 - Catasto):

Intestato:

_____ Sede in _____ per proprietà per 1/1

dati identificativi: foglio **11**, particella **584**, subalterno **5**

dati classamento: cat. **C/6**; classe 6; consistenza 52 mq; sup. catastale 58 mq; rendita € 145,02

indirizzo: VIA G. MARCONI n. 8 Piano S1

dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 Pratica n. MI0736285 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 182785.1/2011)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/04/2008 Pratica n. MI0369908 in atti dal 21/04/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 27719.1/2008)
- COSTITUZIONE del 20/04/2007 Pratica n. MI0365003 in atti dal 20/04/2007 COSTITUZIONE (n. 2590.1/2007)

L'area distinta al NCT al fg 11, particella 584 - ente urbano di 26 are 90ca deriva da:

- Tipo Mappale del 23/03/2007 Pratica n. MI0262119 in atti dal 23/03/2007 (n. 262119.1/2007);
- FRAZIONAMENTO del 23/03/2007 Pratica n. MI0262119 in atti dal 23/03/2007 (n. 262119.1/2007)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:11 Particella:261;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:11 Particella:583;

la particella 261 deriva da:

- FRAZIONAMENTO del 18/07/1970 in atti dal 25/06/1975 (n. 6775)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:11 Particella:129;

la particella 129 deriva da:

- FRAZIONAMENTO del 18/07/1970 in atti dal 25/06/1975 (n. 6775)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:11 Particella:251; Foglio:11 Particella:252; Foglio:11 Particella: 253; Foglio:11 Particella:254;

- Impianto meccanografico del 01/01/1964

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, elaborato planimetrico, visure catastali storiche e scheda catastale in atti al NCEU del 20/04/2007)

CORPO D-sub 6

1.10. Descrizione del bene

Trattasi da scheda di vano ad uso autorimessa privata al piano terra, in corpo staccato, posto al confine sud del lotto.

Note: si riporta che, al sopralluogo, non è stato possibile raggiungere e visionare il suddetto manufatto stante la foltissima vegetazione spontanea/sterpaglia presente sull'area esterna (vedasi punto 1.13- corpo E)

1.11. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di **piena proprietà** dell'immobile di:

1.12. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Inzago come segue (all. N.1-Catasto):

Intestato:

Sede in l _____ per proprietà per 1/1

dati identificativi: foglio **11**, particella **584**, subalterno **6**

dati classamento: cat. **C/6**; classe 6; consistenza 66 mq; sup. catastale 73 mq; rendita € 184,07

indirizzo: VIA G. MARCONI n. 8 Piano T

dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 Pratica n. MI0736286 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 182786.1/2011)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/04/2008 Pratica n. MI0369908 in atti dal 21/04/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 27719.1/2008)
- COSTITUZIONE del 20/04/2007 Pratica n. MI0365003 in atti dal 20/04/2007 COSTITUZIONE (n. 2590.1/2007)

L'area distinta al NCT al fg 11, **particella 584** - ente urbano di 26 are 90ca deriva da:

- Tipo Mappale del 23/03/2007 Pratica n. MI0262119 in atti dal 23/03/2007 (n. 262119.1/2007);
- FRAZIONAMENTO del 23/03/2007 Pratica n. MI0262119 in atti dal 23/03/2007 (n. 262119.1/2007)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:11 Particella:261;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:11 Particella:583;

la particella 261 deriva da:

- FRAZIONAMENTO del 18/07/1970 in atti dal 25/06/1975 (n. 6775)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:11 Particella:129;

la particella 129 deriva da:

- FRAZIONAMENTO del 18/07/1970 in atti dal 25/06/1975 (n. 6775)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:11 Particella:251; Foglio:11 Particella:252; Foglio:11 Particella: 253; Foglio:11 Particella:254;

- Impianto meccanografico del 01/01/1964

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, elaborato planimetrico, visure catastali storiche e scheda catastale in atti al NCEU del 20/04/2007)

CORPO E- sub .1

1.13. Descrizione del bene

Trattasi dell'area/cortile esterna comune pertinenziale alla palazzina (di cui sono parte i corpi A, B e C) e sulla quale insiste anche il corpo D.

La suddetta area (bene comune non censibile identificato con il sub. 1) è risultata, al momento del sopralluogo, in gran parte incolta e caratterizzata dalla presenza di una folta vegetazione spontanea; solo una parte è risultata asfaltata ed adibita a spazi di manovra e camminamento.

- Si riporta, come da premesse, la presenza di una piccola costruzione in legno coperta (di tipo removibile), in adiacenza alla palazzina sul fronte ovest, atta ad ospitare una colonia felina, consentita dalla proprietà.

Si evidenzia che, nei limiti del mandato ricevuto, l'area in oggetto, per la presenza di rovi, arbusti e vegetazione di alto fusto, non si è potuta visionare compiutamente.

Si specifica inoltre che, nei limiti del mandato ricevuto, durante il sopralluogo non è stato possibile verificare l'eventuale presenza di materiali/sostanze inquinanti/eternit, sia soprasuolo che sottosuolo.

Si specifica infine che, nei limiti del mandato ricevuto, stante le caratteristiche dell'area, la consistenza è stata verificata sulla base dell'estratto di mappa, della visura catastale al catasto terreni, dell'elaborato planimetrico e dei tipi grafici allegati ai titoli edilizi, ma comunque, dal punto di vista dimensionale, appare coerente con la superficie indicata in visura al catasto Terreni.

1.14. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di **piena proprietà** dell'immobile di:

- Sede in

1.15. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Inzago come segue (*all. N.1-Catasto*):

Intestato: /

Bene comune non censibile dal 12/08/2011

dati identificativi: foglio **11**, particella **584**, subalterno **1**

indirizzo: VIA G. MARCONI n. 8 Piano T

dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 Pratica n. MI0736287 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 182787.1/2011);
- COSTITUZIONE del 20/04/2007 Pratica n. MI0365003 in atti dal 20/04/2007 COSTITUZIONE (n. 2590.1/2007)

Si precisa che i suddetti beni derivano dal frazionamento della particella 261 (già 129/g) registrato presso l'Agenzia del Territorio di Milano in data 23 marzo 2007 n.262119.1/2007 protocollo n. MI0262119, come segue:

L'area distinta al NCT al fg 11, particella 584 - ente urbano di 26 are 90ca deriva da:

- Tipo Mappale del 23/03/2007 Pratica n. MI0262119 in atti dal 23/03/2007 (n. 262119.1/2007);
- FRAZIONAMENTO del 23/03/2007 Pratica n. MI0262119 in atti dal 23/03/2007 (n. 262119.1/2007)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:11 Particella:261;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:11 Particella:583;

la particella 261 deriva da:

- FRAZIONAMENTO del 18/07/1970 in atti dal 25/06/1975 (n. 6775)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:11 Particella:129;

la particella 129 deriva da:

- FRAZIONAMENTO del 18/07/1970 in atti dal 25/06/1975 (n. 6775)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:11 Particella:251; Foglio:11 Particella:252; Foglio:11 Particella: 253; Foglio:11 Particella:254;

- Impianto meccanografico del 01/01/1964

(*All. N.1 Catasto: estratto di mappa, elaborato planimetrico, visure catastali storiche*)

CORPO F-sub.2

1.16. Descrizione del bene

Beni comuni non censibili identificati con il sub. 2.

Trattasi di parti comuni interne alla palazzina (di cui sono parte i corpi A, B e C), quali il vano scala interno, gli spazi comuni al piano S1, la centrale termica, il corsello e la rampa box.

1.17. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di **piena proprietà** dell'immobile di:

1.18. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Inzago come segue (all. N.1-Catasto):

Intestato: /

Bene comune non censibile dal 12/08/2011

dati identificativi: foglio **11**, particella **584**, subalterno **2**

indirizzo: VIA G. MARCONI n. 8 Piano T-1 - 2-S1

dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 Pratica n. MI0736288 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 182788.1/2011);
- COSTITUZIONE del 20/04/2007 Pratica n. MI0365003 in atti dal 20/04/2007 COSTITUZIONE (n. 2590.1/2007)

Si precisa che i suddetti beni derivano dal frazionamento della particella 261 (già 129/g) registrato presso l'Agenzia del Territorio di Milano in data 23 marzo 2007 n.262119.1/2007 protocollo n. MI0262119, come segue:

L'area distinta al NCT al fg 11, **particella 584** - ente urbano di 26 are 90ca deriva da:

- Tipo Mappale del 23/03/2007 Pratica n. MI0262119 in atti dal 23/03/2007 (n. 262119.1/2007);
- FRAZIONAMENTO del 23/03/2007 Pratica n. MI0262119 in atti dal 23/03/2007 (n. 262119.1/2007)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:11 Particella:261;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:11 Particella:583;

la particella 261 deriva da:

- FRAZIONAMENTO del 18/07/1970 in atti dal 25/06/1975 (n. 6775)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:11 Particella:129;

la particella 129 deriva da:

- FRAZIONAMENTO del 18/07/1970 in atti dal 25/06/1975 (n. 6775)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:11 Particella:251; Foglio:11 Particella:252; Foglio:11 Particella: 253; Foglio:11 Particella:254;

- Impianto meccanografico del 01/01/1964

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, elaborato planimetrico, visure catastali storiche)

1.19. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nulla

1.20. Coerenze del lotto 001 in un sol corpo:

particella 166, particella 263, particella 583 con al di là via Guglielmo Marconi, particelle 559, 251 e 296.

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

Osservazioni: si riporta per correttezza d'informazione, che, nell'atto di pignoramento, nell'istanza di vendita e nel certificato notarile in atti, è erroneamente indicato tra le coerenze del lotto pignorato il mapp. 557; il suddetto mappale confina con il mapp. 583, sempre di proprietà dell'esecutata, ma NON pignorato.

La scrivente ritiene che il suddetto errore provenga dalle coerenze riportate in un sol corpo nell'atto di provenienza del 2010 ("confini: particelle 166, 263, via Guglielmo Marconi, particelle 557, 559, 251 e 296") con cui la società esecutata comprava sia i beni sul mapp. 584 (oggetto della presente) sia l'area antistante identificata al Catasto Terreni con il mapp. 583, NON pignorata, confinante ad est con il mapp.557

La scrivente ritiene che il suddetto errore non impedisca l'individuazione degli immobili pignorati.

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visure catastali storiche, elaborato planimetrico e schede catastali in atti)

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Inzago

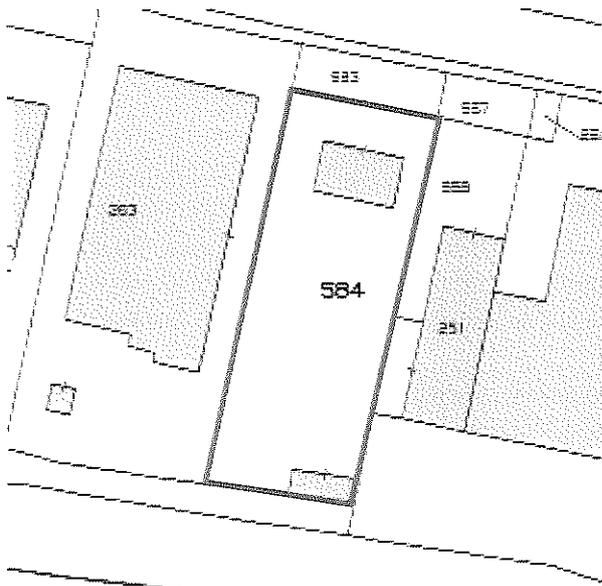
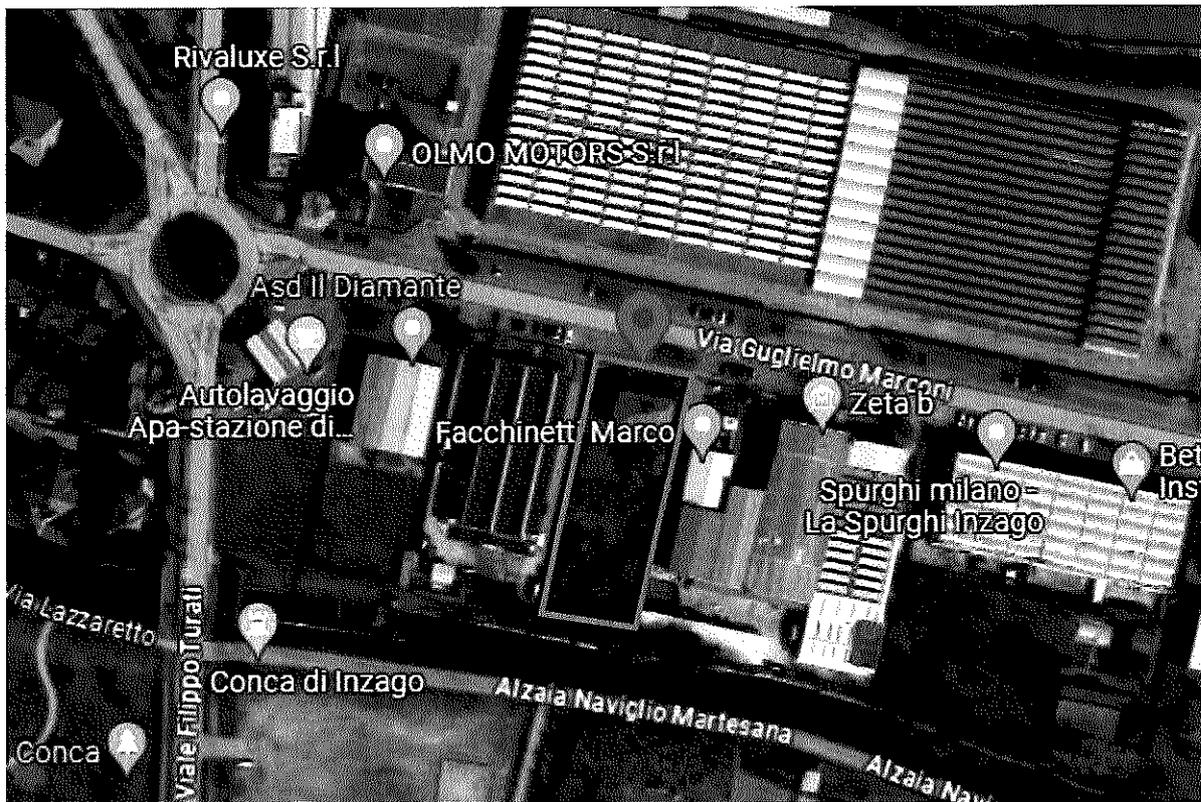
Caratteristiche zona: I beni oggetto del presente lotto sono situati in zona periferica est di Inzago, comune a nord-est di Milano, facente parte del distretto provinciale della Martesana; il comune è attraversato a sud dal Naviglio della Martesana, che divide pressoché in due parti il paese, ed è lambita e attraversata a nord dal Canale Villoresi.

Area urbanistica: a traffico limitato, con possibilità di parcheggio. La microzona è caratterizzata da una bassa densità edilizia a carattere di tipo misto, prevalentemente produttivo-industriale, completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari.

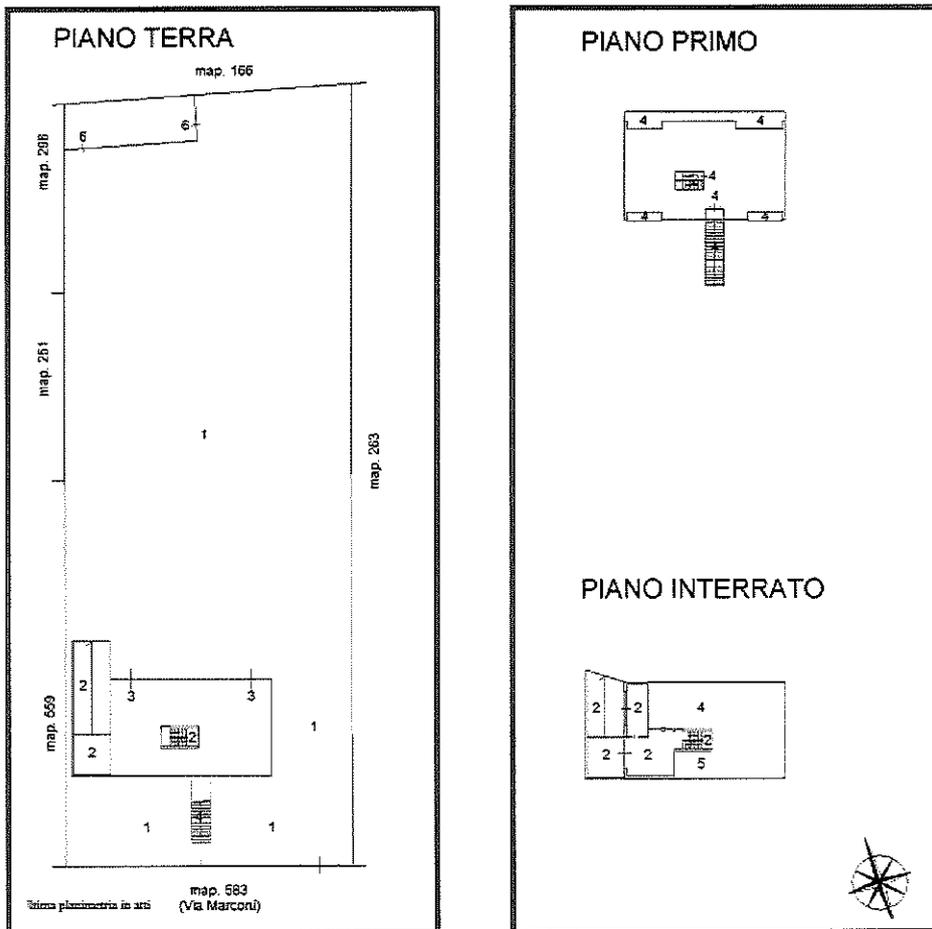
Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente produttivo-industriale

Il comune di Inzago è servito da autolinee suburbane e interurbane gestite da Milano Sud Est-Trasporti.

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



Si riportano l'estratto di mappa (fuori scala) e lo stralcio da PGT esemplificativi del Lotto



Si riporta l'elaborato planimetrico di identificazione subalterni (fuori scala)

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 8 – Rilievo fotografico)

I beni oggetto del presente lotto sono situati in zona periferica est di Inzago con accessi pedonale e carroia da Via Marconi n. 8.

Il lotto, completamente recintato, sviluppa una superficie di circa 2.690 mq ed è costituito da una palazzina da terra a cielo di due piani fuori terra con copertura a falde e con circostante area pertinenziale esclusiva insistente sulla particella 584 del Catasto Terreni, composta da: laboratorio al piano terra (sub. 3); appartamento al piano primo composto da cinque locali più servizi con cantina al piano interrato (sub.4) e vano ad uso autorimessa privata al piano interrato (sub. 5), il tutto collegato da scala interna.

Al piano terra, in corpo staccato, al confine sud del lotto è presente un vano ad uso autorimessa privata (sub. 6).

Note: si ricorda che, al sopralluogo, non è stato possibile raggiungere e visionare il suddetto manufatto stante la foltissima vegetazione spontanea/sterpaglia presente sull'area esterna.

L'area esterna è risultata, al momento del sopralluogo, in gran parte incolta e caratterizzata dalla presenza di una folta vegetazione spontanea; solo una parte è risultata asfaltata ed adibita a spazi di manovra e camminamento.

La suddetta area, pertanto, nei limiti del mandato ricevuto, per la presenza di rovi, arbusti e vegetazione di alto fusto, non si è potuta visionare compiutamente.

Si riporta inoltre, come da premesse, la presenza sull'area di una piccola costruzione in legno atta ad ospitare una colonia felina, consentita dalla proprietà.

La palazzina è risultata disabitata ed in stato di abbandono così come, in stato di abbandono, si è presentata l'area pertinenziale circostante.

- Facciate: intonacate di colore terra di Siena necessitanti di manutenzione e nuova imbiancatura;
- balconi: parapetti in ferro a disegno di tipo lavorato in condizioni sufficienti;
- copertura: a falde con presenza di piccolo corpo lucernario sopraelevato con coperture a falda;
- ingresso pedonale e carraio: cancello in ferro ad anta singola in ferro il primo e ad anta doppia in ferro il secondo, entrambi facenti parte di una cancellata sempre in ferro colore grigio chiaro, (sostenuta da un muretto di 0,40 cm circa) che delimita il lotto sul fronte strada; il tutto in condizioni modeste;
- rampa scala esterna: rampa rettilinea con gradini rivestiti in pietra naturale e parapetto in ferro a disegno lavorato in condizioni sufficienti;
- scala interna: a rampe parallele con gradini rivestiti in marmo in condizioni datate;
- ascensore: assente;
- servoscala: assente
- si riporta la presenza di botola a soffitto al Piano 1 per accedere al sottotetto

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 8 – Rilievo fotografico)

CORPO A-Sub.3

Trattasi di ampio locale (laboratorio) posto al piano terra del fabbricato, collegato tramite scala interna al piano primo ed al piano interrato, con possibilità di accesso anche dal cortile interno tramite porte-finestre.

H. interna mt. 3,45 circa

Note: l'unità è risultata, al momento del sopralluogo, libera ed in disuso da tempo; tutti gli impianti sono risultati staccati.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.8- Ril. fotografico.

CORPO B-Sub.4

Trattasi di abitazione in villini ubicata al piano primo del fabbricato, con accesso da scala esterna, composta da disimpegno di ingresso, cinque locali, locale cucina, due bagni finestrati e tre balconi, collegata, tramite scala interna, al piano terra ed al piano interrato ove è ubicata la cantina.

Altezza dei locali: H mt 3,00 circa al P.1; H mt 2,41 circa al P.S1/cantina

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione modesto (da ristrutturare), necessitante di manutenzione sia nelle finiture che negli impianti.

Note: l'unità è risultata, al momento del sopralluogo, libera ed in disuso da tempo; tutti gli impianti sono risultati staccati.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.8- Ril. fotografico.

CORPO C-Sub.5

Trattasi, da scheda, di vano ad uso autorimessa privata ubicata al piano interrato del fabbricato, posto in adiacenza alla cantina (facente parte del sub. 4), collegato tramite scala interna al piano terra ed al piano interrato

Altezza dei locali: H mt 2,41 circa

Note: l'unità è risultata, al momento del sopralluogo, libera ed in disuso da tempo; tutti gli impianti sono risultati staccati.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.8- Ril. fotografico.

Corpo D- sub. 6

Trattasi, da scheda e pratica edilizia, di piccolo fabbricato ad uso box/ripostiglio di un piano fuori terra posto a sud del lotto sul mappale 584.

Al sopralluogo non identificabile in quanto non è stato possibile raggiungere e visionare il suddetto manufatto stante la foltissima vegetazione spontanea/sterpaglia presente sull'area esterna.

Corpo E- sub. 1

Trattasi dell'area/cortile esterna comune pertinenziale alla palazzina (di cui sono parte i corpi A, B e C) e sulla quale insiste anche il corpo D.

La suddetta area (bene comune non censibile identificato con il sub. 1) è risultata, al momento del sopralluogo, in gran parte incolta e caratterizzata dalla presenza di una folta vegetazione spontanea; solo una parte è risultata asfaltata ed adibita a spazi di manovra e camminamento.

Si evidenzia che, nei limiti del mandato ricevuto, l'area in oggetto, per la presenza di rovi, arbusti e vegetazione di alto fusto, non si è potuta visionare compiutamente.

Si specifica inoltre che, nei limiti del mandato ricevuto, durante il sopralluogo non è stato possibile verificare l'eventuale presenza di materiali/sostanze inquinanti/eternit, sia soprasuolo che sottosuolo.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.8- Ril. fotografico.

Corpo F- sub. 2

Trattasi di parti comuni interne alla palazzina (di cui sono parte i corpi A, B e C), quali il vano scala interno, gli spazi comuni al piano S1, la centrale termica, il corsello e la rampa box.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.8- Ril. fotografico.

Corpi A+B+C+F- subb. 3, 4, 5 e 2

Internamente i beni, dal sommario esame a semplice vista, si sono presentati in stato di conservazione e manutenzione modesto/scarso (da ristrutturare), necessitanti di ristrutturazione nelle finiture e rifacimento degli impianti risalenti all'epoca di edificazione; i beni sono risultati disabitati ed in stato di abbandono da tempo. Tutti gli impianti sono risultati staccati e non verificabili, a semplice vista non a norma.

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

Piano Primo

- esposizione: doppio affaccio, a nord e sud, sul cortile/area comune
- porta di accesso al Piano 1: portoncino a doppia anta di tipo semplice in legno con inserti vetrati + infissi in alluminio ottonato e vetro condizioni sufficienti;
- infissi esterni: in legno con vetri singoli + serramenti in alluminio ottonato e vetro in condizioni modeste (presenti vetri rotti al sopralluogo);
- porte interne: di tipo a battente in legno con inserti vetrati risalenti all'epoca di edificazione (anni '70);
- pareti: intonacate e verniciate necessitanti di nuova imbiancatura; rivestimento in piastrelle di ceramica in cucina e nei bagni in condizioni modeste/datate necessitanti di manutenzione;
- plafoni: intonacati e verniciati necessitanti di manutenzione e nuova imbiancatura;

- Note: presenti segni di infiltrazioni pregresse e scrostamento di intonaco nel locale giorno;
- pavimenti: in parte in piastrelle di ceramica di vario formato in condizioni datate/modeste ed in parte in marmo risalenti all'epoca di edificazione del fabbricato (anni '70);
- impianto elettrico: sottotraccia; a semplice vista non a norma; non rinvenute le certificazioni, si consiglia pertanto verifica;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico a caloriferi: alimentato da caldaia ubicata nella centrale termica al P.S1; certificazioni non rinvenute, si consiglia pertanto verifica;
- impianto acqua calda sanitaria: alimentato da caldaia ubicata nella centrale termica al P.S1; certificazioni non rinvenute, si consiglia pertanto verifica;
- altezza dei locali: H mt 3,00 circa

Piano Terra

- porta di accesso: assente, si accede da vano scala comune e porta di tipo semplice in legno + cancello in ferro ubicata al Piano 1;
- esposizione: quadruplo affaccio sul cortile/area comune
- infissi esterni: in legno con vetri singoli + serramenti in alluminio ottonato e vetro in condizioni modeste;
- porte interne: assenti
- pareti: intonacate e verniciate necessitanti di nuova imbiancatura;
- plafoni e controsoffitti: verniciati ed intonacati necessitanti di manutenzione e nuova imbiancatura
- pavimenti: piastrellati in condizioni modeste
- impianto elettrico: sottotraccia; a semplice vista non a norma; non rinvenute le certificazioni, si consiglia pertanto verifica
- impianto idrico: sottotraccia; non verificabile
- impianto termico a caloriferi: alimentato da caldaia ubicata nella centrale termica al P.S1; certificazioni non rinvenute, si consiglia pertanto verifica;
- altezza dei locali: H mt 3,45 circa

Piano Interrato

- esposizione: triplo affaccio, a sud ed ovest, sul cortile/area comune, e ad est su rampa box;
- porta di accesso al P.S1: porta di tipo semplice in legno dal vano scala comune;
- infissi esterni: in ferro con vetri singoli in condizioni modeste;
- porte interne: di tipo a battente in legno con inserti vetrati risalenti all'epoca di edificazione (anni '70) per la centrale termica;
- pareti: intonacate e verniciate necessitanti di nuova imbiancatura;
note: presente parete divisoria in alluminio e vetro a tutta altezza, con relativa porta, in parte tamponata in cartongesso;
- plafoni e controsoffitti: verniciati ed intonacati necessitanti di manutenzione e nuova imbiancatura
- pavimenti: in battuto di cemento;
- impianto elettrico: sottotraccia; a semplice vista non a norma; non rinvenute le certificazioni, si consiglia pertanto verifica
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto acqua calda sanitaria: alimentato da caldaia ubicata nella centrale termica; certificazioni non rinvenute, si consiglia pertanto verifica;
- altezza dei locali: H mt 2,41 circa

- scala interna: a rampe parallele con gradini rivestiti in marmo in condizioni datate
- ascensore: assente;
- servoscala: assente

2.4. Certificazioni energetiche

CORPI A+B

Gli immobili oggetto della presente sono risultati, a seguito di consultazione al CEER, sprovvisti di Attestato di Prestazione Energetica.

CORPI C+D+E+F

Esenti

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

CORPI A+B+C+D

Non fornite

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 18/05/2023.

La scrivente, in data 18/05/2023, si recava sul posto alla presenza del Custode nominato e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Corpi: A+B+C+D+E+F

Il lotto in oggetto, costituito da una palazzina da terra a cielo di due piani fuori terra oltre a piano interrato con circostante area pertinenziale esclusiva insistente sulla particella 584 del Catasto Terreni e da un vano ad uso autorimessa privata in corpo staccato, è risultato, al momento del sopralluogo, disabitato ed in stato di abbandono.

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, non risultano in essere contratti di locazione/comodato, per gli immobili in oggetto, a nome del debitore quale dante causa.

Si riporta che l'Agenzia ha indicato tuttavia la presenza di un contratto di locazione dante causa la società esegutata al N. 345/3t/2010 registrato a UT Crema che tuttavia non indica i dati catastali: l'ufficio di Crema, a cui si è richiesto detto contratto, ad oggi non ha dato riscontro

Il legale rappresentante della società esegutata, interpellato al riguardo, ha riferito che trattasi di contratto risolto non riguardante i beni in oggetto (**all. 3- Interrogazione Agenzia Entrate**)

(Ispezioni agenzia entrate e risposta degli uffici competenti; all. N.3 Interrogazione Agenzia Entrate)

4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 23/02/2023, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni ed iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante

- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Nessuna
Eventuali note/osservazioni: nessuna

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

▪ **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario Iscritta a Milano 2 in data 17/10/2013 ai nn. 93582/16491 atto del 10/10/2013 Numero di repertorio 83848/11470 Notaio Aminta Mele di Segrate (MI) a favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BINASCO - CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Binasco, c.f. 00772010153, per quota di 1/1, contro _____ con sede _____ c.f. _____ gravante sulla quota di 1/1 dei beni oggetto della presente. capitale Euro 450.000,00
Totale Euro 900.000,00
Tasso interesse annuo: 3,223%
Durata 22 anni

• **Pignoramenti**

Pignoramento del 17/01/2023 rep. 1658, **trascritto a Milano 2 in data 23/02/2023 ai nn. 24058/16304** promosso da AMPRE S.R.L.S.R.L. con sede in Milano (MI) c.f. 01068360962, contro _____ con sede a _____, per quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà degli immobili oggetto del presente lotto 001, oltre ad altri (lotto 002).

Al quadro "D" della suddetta nota quanto segue:

"SI PRECISA QUANTO SEGUE:- NON SI PROCEDE ALLA TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO SUI SEGUENTI IMMOBILI:- SITO NEL COMUNE DI INZAGO RIPOARTATO AL NCT FOGLIO 8 PARTICELLA 266;- SITI NEL COMUNE DI INZAGO RIPOARTATI AL NCEU FOGLIO 8 PARTICELLA 305 SUBALTERNI 702 E 723;- SITO NEL COMUNE DI INZAGO RIPOARTATO AL NCEU FOGLIO 8 PARTICELLA 309 SUBALTERNO 8;- SITI NEL COMUNE DI INZAGO RIPOARTATI AL NCT FOGLIO 11 PARTICELLE 330, 329, 7, 8, 9, 351 E 356;IN QUANTO NON SONO INTESATATI ALLA _____ GLI IMMOBILI, MEGLIO DESCRITTI NELLA SEZIONE B - IMMOBILI DELLA PRESENTE NOTA, VENGONO SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO E LO STESSO DEVE INTENDERSI ESTESO A TUTTI I DIRITTI, LE SERVITU', PERTINENZE, RELATIVE ACCESSIONI, ACCESSORI E FRUTTI COME PER LEGGE.- IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER EURO 4.477.352,36 OLTRE INTERESSI E SPESE FINO AL SODDISFO.- A MPRE S.R.L., CON SEDE IN MILANO ALLA VIA VITTORIO BETTELONI N. 2, E PER ESSA, QUALE PROCURATRICE SPECIALE, AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S .P.A., CON SEDE IN NAPOLI ALLA VIA SANTA BRIGIDA N. 39, RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVV. PROF. BRUNO INZITARI (C.F. NZT BRN 48L24 B354F - PE C: BRUNOINZITARI@MILANO. PECAVVOCATI.IT) ED ELETTIVAMENTE DOMICILIATA PRESSO IL SUO STUDIO IN MILANO ALLA VIA VISCONTI DI MODRONE N. 36"

(Duplo Nota di trascrizione del pignoramento; **all. 5-Ispezione ipotecaria**)

• **Altre trascrizioni**

Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

▪ **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativi e per immobili alla data del 10/10/2023 (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

(ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobili + sintetico e note estratte dalla scrivente + **all. N.5-Ispezione ipotecaria**)

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il fabbricato non è risultato regolato da Amministrazione condominiale

6.1. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Corpo A: SI dall'area di cortile

Corpo B: NO

Corpo C: SI dall'area di cortile (tuttavia non verificabile al sopralluogo vista la folta vegetazione)

Corpo D: SI dall'area di cortile (tuttavia irraggiungibile al sopralluogo vista la folta vegetazione)

Corpo E: SI - area di cortile/giardino esterna (tuttavia in gran parte non ispezionabile al sopralluogo per la presenza di rovi, arbusti e vegetazione di alto fusto)

Corpo F: NO (vani scale ecc.)

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il lotto in oggetto risulta azzonato, da vigente PGT del Comune di Inzago, in Ambito strategico di rigenerazione urbana denominato "APEA Casa Bottega" – ARS B

Nel PGT previgente la destinazione delle aree è diversificata, con principale presenza di "Ambiti della città consolidata dei beni e dei servizi (produttivo-commerciali)" e "Recupero ambientale in ambito produttivo" lungo le fasce più esterne dei confini nord e sud. Si individuano inoltre un "Ambito di trasformazione per funzioni artigianali e industriali" (n. 5) e un "Ambito della città da consolidare dei beni e dei servizi (produttivo commerciali)" (n. 3).

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. N. 7- Pratiche edilizie):

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato posteriormente al 1 settembre 1967, in virtù dei seguenti titoli edilizi, come rinvenuti dagli uffici del Comune a seguito di istanza accesso atti edilizi per la visione del fascicolo relativo agli atti di fabbrica con i tipi grafici (Licenza di Edificazione del fabbricato ed eventuale Abitabilità) e per eventuali modifiche effettuate successivamente per il fabbricato e per bene in oggetto.

- Nulla Osta del 30/11/1970 pratica edilizia n. 81/1970 per costruzione di "una casa di civile abitazione e laboratorio";
 - Licenza di Abitabilità rilasciata dal Comune in data 25/11/1980 a
- Successivamente non sono state rinvenute dal Comune ulteriori pratiche edilizie per le modifiche riscontrate e riportate ai punti 7.2 e 7.3.

(Istanza Accesso atti, Pratiche sopra citate + tipi grafici significativi + tavole estratte dal PGT; all. N.7- Pratiche edilizie)

7.2. Conformità edilizia + 7.3 Conformità catastale:

corpo A (sub. 3)+**corpo B** (sub. 4)+**corpo C** (sub. 5) + **corpo F** (sub.2)

Alla data del sopralluogo (18/05/2023) i beni in oggetto sono risultati sostanzialmente corrispondenti ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta), a meno delle seguenti difformità:

- mancata formazione/demolizione di servizio igienico con antibagno al piano T- sub. 3 (corpo A)
- mancata formazione/demolizione di tavolato divisorio con vano porta tra bagno ed

- antibagno - sub. 4 (corpo B);
- la scala di accesso esterna ha una forma rettilinea, diversamente da quella rappresentata nei tipi grafici dei titoli edilizi con forma ad "L" -sub. 2 (corpo F);
- formazione di parete divisoria in alluminio e vetro a tutta altezza, in parte tamponata in cartongesso, al piano interrato (subb 4 e 5).

Per quanto riguarda il suddetto piano interrato, attualmente costituito, a seguito del frazionamento catastale del 2007, dal sub. 4 (cantina), dal Sub. 5 (autorimessa) e dal sub. 2 (spazi comuni e centrale termica), si riporta che, dai tipi grafici allegati ai titoli edilizi e dal certificato di abitabilità rilasciato il 25/11/1980, risultava adibito a box/cantina, senza una precisa suddivisione degli spazi.

Alla data del sopralluogo (18/05/2023) i beni in oggetto sono risultati sostanzialmente corrispondenti alle schede catastali presentate al N.C.E.U. in data 20/04/2007 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta), a meno delle seguenti difformità:

- mancata rappresentazione grafica di vano porta fra la cucina ed il locale giorno al piano Primo- sub. 4 (corpo B), presente nei tipi grafici allegati ai titoli edilizi e nello stato dei luoghi;
- mancata formazione/demolizione di tavolati per servizio igienico con antibagno al piano T- sub. 3 (corpo A);
- formazione di parete divisoria in alluminio e vetro a tutta altezza, in parte tamponata in cartongesso, al piano interrato (subb 4 e 5).

Per quanto riguarda il suddetto piano interrato, attualmente costituito, a seguito del frazionamento catastale del 2007, dal sub. 4 (cantina), dal Sub. 5 (autorimessa) e dal sub. 2 (spazi comuni e centrale termica), si riporta che, dai tipi grafici allegati ai titoli edilizi e dal certificato di abitabilità rilasciato il 25/11/1980, risultava adibito a box/cantina, senza una precisa suddivisione degli spazi.

corpo D- sub. 6

Si riporta che non si è potuto verificare l'esatta conformità edilizia del bene rispetto a quanto rappresentato nei tipi grafici allegati ai titoli edilizi né rispetto alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 20/04/2007 poiché al sopralluogo non è stato possibile raggiungere e visionare il suddetto manufatto stante la foltissima vegetazione spontanea/sterpaglia presente sull'area esterna.

Si riporta che:

- da pratica edilizia trattasi di piccolo fabbricato in parte ad uso autorimessa ed in parte ripostiglio di un piano fuori terra posto a sud del lotto sul mappale 584 di circa 82 mq;
- da scheda trattasi di piccolo fabbricato ad uso autorimessa di un piano fuori terra posto a sud del lotto sul mappale 584 di circa 73 mq

corpo E- sub. 1

Trattasi dell'area/cortile esterna comune pertinenziale alla palazzina (di cui sono parte i corpi A, B e C) e sulla quale insiste anche il corpo D.

Si evidenzia che, nei limiti del mandato ricevuto, l'area in oggetto, per la presenza di rovi, arbusti e vegetazione di alto fusto, non si è potuta visionare compiutamente.

Si specifica inoltre che, nei limiti del mandato ricevuto, durante il sopralluogo non è stato possibile verificare l'eventuale presenza di materiali/sostanze inquinanti/eternit, sia soprasuolo che sottosuolo.

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

ma comunque, dal punto di vista dimensionale, appare coerente con la superficie indicata in visura al catasto Terreni.

Pertanto, l'eventuale futuro aggiudicatario dovrà (previa verifica dell'iter burocratico di proprio professionista di fiducia) provvedere alla regolarizzazione delle modifiche riscontrate mediante la presentazione di una pratica edilizia onerosa a Sanatoria e relativo aggiornamento catastale. Tali documentazioni, comprese di aggiornamento catastale, oblazioni e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo tra i 3.000,00 ed i 5.000,00 Euro.

Si ritiene pertanto riportare un costo medio indicativo di Euro 4.000,00 circa; il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste.

Si ricorda inoltre che:

- nei limiti del mandato ricevuto, l'area esterna di pertinenza, per la presenza di rovi, arbusti e vegetazione di alto fusto, non si è potuta visionare compiutamente;
 - nei limiti del mandato ricevuto, durante il sopralluogo non è stato possibile verificare l'eventuale presenza di materiali/sostanze inquinanti/eternit, sia soprasuolo che sottosuolo;
 - nei limiti del mandato ricevuto, durante il sopralluogo, dal sommario esame a semplice vista e da indagine tramite Google Maps, non è stato possibile verificare la presenza o meno di eternit in copertura (seppur nel titolo autorizzativo la copertura sia descritta come segue: "quattro falde soletta in cui C.A. con lastre di fibrocemento");
 - nei limiti del mandato ricevuto, durante il sopralluogo non è stato possibile identificare e visionare il manufatto al sub. 6 (corpo D) stante la foltissima vegetazione spontanea/sterpaglia presente sull'area esterna.
- La scrivente, pertanto, alla luce di tutto quanto sopra esposto ritiene operare, nel caso di specie, in via prudenziale, un ulteriore abbattimento del valore del 3% (vedasi Punto 9.4).

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

destinazione CORPO A	U.M.	sup. lorda circa	coeff.	superficie omogeneizzata
laboratorio P.T -Sub. 3	mq.	190,0	65%	123,5
appartamento P.1 -Sub. 4	mq.	173,0	100%	173,0
P.S1 subb. 4 e 5	mq.	190,0	40%	76,0
balconi P1 sub.4	mq.	35,5	30%	10,7
P.T sub. 6	mq.	73,0	15%	11,0
area esterna (sub 1) pari a sup. coperta	mq.	190,0	10%	19,0
area esterna eccedente sup coperta	mq.	2.427,0	2%	48,5
		3.278,5		461,6
		mq. lordi		mq. commerciali
				arrof. 462 mq

N.B.: nei conteggi sono ricompresi gli spazi comuni di cui al sub. 2 (vano scala interno, gli spazi comuni al Piano S1 e la centrale termica al P. S1); mentre la scala esterna, il corsello e la rampa box sono ricompresi nell'area esterna pertinenziale di cui al sub. 1.

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

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

* Nella valutazione complessiva dei beni si è già tenuto conto dello spazio di solaio in falda, accessibile da botola, accessorio tipico di unità immobiliari consimili.

9. STIMA

9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione e del piano, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle destinazioni urbanistiche dei beni, della conformità edilizia e catastale, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

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

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

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

9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona; borsinoimmobiliare.it.

- Osservatori del mercato:
- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 1° semestre 2023 Comune di Inzago – zona B1– Centrale/INTERO CENTRO URBANO

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

misura:

9.3. Valutazione:

Descrizione	Categoria catastale immobili	Superficie commerciale circa	Valore mq.	Valore Complessivo
Palazzina + annessi: Corpi A+B+C+D+E+F	A7+C3+C6	462,0	€ 1.150,00	€ 531.300,00
				€ 531.300,00

* Nella valutazione complessiva dei beni si è già tenuto conto dello spazio di solaio in falda, accessibile da botola, accessorio tipico di unità immobiliari consimili.

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto, la scrivente riporta un adeguamento della stima del 8% come segue: 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito e 3% per quanto riportato ai punti 7.2 e 7.3 (conformità edilizia, catastale e urbanistica).

LOTTO 001

• Valore	€ 531.300,00
• Riduzione del valore del 8% (5% +3%), dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria per assenza di garanzia per vizi e per Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 42.504,00
• Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente come ricevute dall'amministratore	-€ 4.000,00
	€ 0,00
	€ 484.796,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 485.000,00 <i>arrotondato</i>
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni OCCUPATO (non ricorre il caso)	€ 0,00

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

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Vedasi Premesse lotto 001

La sottoscritta Arch. Cristina Marchesi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo mail.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con osservanza
Milano, 19/10/2023

l'Esperto nominato
arch. Cristina Marchesi

ALLEGATI

Lotto 001- Allegati N.1- Catasto

estratto di mappa, elaborato planimetrico, visure catastali storiche, schede catastali in atti al NCEU

Allegati N. 2-Certificato in atti

Certificato notarile in atti

Allegati N. 3- Interrogazione Agenzia Entrate

Ispezioni agenzia Entrate e risposte degli uffici

lotto 001- Allegati N. 4- Provenienze

copia atto ricevuto dal notaio rogante + note di trascrizioni estratte dalla scrivente

lotto 001-Allegati N. 5-Ispezioni ipotecarie

ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobili + sintetico e note estratte dalla scrivente + Duplo Nota di trascrizione del Pignoramento

lotto 001-Allegati N. 7- Pratiche edilizie

Istanza Accesso atti, stralcio Pratiche citate + tipi grafici significativi + tavole estratte dal PGT

Lotto 001-Allegati N. 8 – Rilievo fotografico

Fotografie esterne ed interne

LOTTO 002

Il lotto in oggetto è costituito da N. 3 mappali di cui due a terreno/verde agricolo (mappali 60 e 62) ed uno (mapp. 64) con un fabbricato dismesso ad uso laboratorio (originariamente costituito da n. 3 capannoni/manufatti nei quali si svolgeva attività produttiva – allevamento avicolo) ed area pertinenziale circostante; i terreni, attigui fra loro, sono ubicati a nord del centro di Basiano, con accesso da Via Manzoni n. 3.

PREMESSE

- ✓ Ad oggi il compendio immobiliare, ubicato all'interno di un'area chiusa da recinzioni in muratura e cancelli, risulta essere da molto tempo in stato di abbandono con uno stato di degrado avanzato, con porzioni anche pericolanti o già crollate, senza che siano stati eseguiti interventi di messa in sicurezza.
- ✓ Nessun manufatto è in grado di ospitare più alcuna funzione (precedentemente vi si svolgeva attività produttiva – allevamento avicolo); negli edifici e nelle aree esterne di pertinenza non si svolge più da anni alcuna attività.
- ✓ Si riporta che dato lo stato di degrado dell'area e degli immobili, in parte dismessi con presenza di macerie ed in parte crollati e pericolanti, con potenziale pericolo per l'incolumità, non si sono potuti visionare compiutamente gli interni del capannone né tutte le aree annesse.
- ✓ Si riporta che data la natura delle aree, la loro notevole dimensione, la presenza di recinzioni e la loro posizione – trattasi di aree a verde, a campo, a terreno con sterpaglie e vegetazione di alto fusto, – al fine di garantire l'incolumità dei presenti, non è stato possibile visionare le stesse compiutamente, ma solo esternamente alle recinzioni, in lontananza, e che ci si è avvalsi degli estratti di mappa, in parte non aggiornati (presenti ancora capannoni sul mapp. 64 seppur demoliti/crollati), della scheda catastale per il mappale 64, seppur non aggiornata (presenti su scheda ancora 2 capannoni seppur demoliti/crollati), delle visure catastali e degli estratti aereo- fotografometrici regione Lombardia e viste aeree google maps.
- ✓ Si specifica che, nei limiti del mandato ricevuto, stanti le caratteristiche dei beni, le consistenze sono state verificate sulla base degli estratti di mappa e delle visure catastali. La scrivente, pertanto, non si assume responsabilità sul punto.
- ✓ Si specifica infine che, nei limiti del mandato ricevuto, durante il sopralluogo non è stato possibile verificare l'eventuale presenza di materiali/sostanze inquinanti/eternit, sia soprasuolo che sottosuolo. Verifica che se dovuta, potrà essere eseguita solo da tecnici specializzati, con campionamenti e analisi da eseguirsi in laboratori abilitati, in accordo e di concerto con gli organi preposti. Pertanto, le eventuali bonifiche, compresi gli adempimenti amministrativi che si dovessero rendere opportuni/necessari saranno ad esclusivo e totale carico dell'eventuale futuro aggiudicatario. La scrivente, pertanto, non si assume responsabilità sul punto.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A-mapp. 64

1.1. Descrizione del bene

Trattasi di edificio dismesso -originariamente costituito da n. 3 capannoni/manufatti - ad uso laboratorio (precedentemente vi si svolgeva attività produttiva – allevamento avicolo) posto al piano terra, sito in via Manzoni n. 3, con circostante area perfinenziale insistente sulla particella 64 del Catasto Terreni. Il mappale 64 sviluppa un'area di circa 4060 mq.

Si precisa che l'originario fabbricato era costituito, oltre che dal capannone suddetto, da altri due manufatti adibiti a ricovero animali, risultati demoliti/crollati al sopralluogo.

In stato di completo ed avanzato abbandono.

(Si richiama tutto quanto esposto in Premesse

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di **piena proprietà** dell'immobile di:

- **Sede in**

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Basiano come segue (*all. N.1-Catasto*):

Intestato:

per proprietà per 1/1

dati identificativi: foglio **2**, particella **64**

dati classamento: cat. **C/3**; classe 3; consistenza 2337 mq; sup. catastale tot. 2220 mq; rendita € 5069,23

indirizzo: VIA A. MANZONI n. 3 Piano T

dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie;
- variazione del 11/03/1994 in atti dal 03/07/1998 fin.98 (n. 5398.1/1994)
- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- classamento automatico del 23/06/1987 in atti dal 14/09/1990 (n. 999999/1987)
- Impianto meccanografico del 31/01/1988

Al Catasto Terreni come segue:

aree di enti urbani e promiscui

fg 2, particella 64 - ente urbano di 40 are 60 ca deriva da:

- TIPO MAPPALE del 11/10/2000 Pratica n. 63147 in atti dal 11/10/2000 (n. 5930.1/1994)
- TIPO MAPPALE in atti dal 10/05/1993 (n. 59697.1/1987)

Annotazioni di stadio: COMPRENDE LE P.LLE 142 DEL FG. 2

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:2 Particella:142;

- FRAZIONAMENTO del 13/12/1965 in atti dal 14/01/1969 (n. 3368)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:2 Particella:143;

- Impianto meccanografico del 01/01/1964

CORPO B-mapp. 62

1.4. Descrizione del bene

Trattasi di appezzamento di terreno pianeggiante di 2.920 mq circa ubicato nella parte nord del territorio comunale, adiacente al mappale 64 ed al mappale 60, entrambi oggetto della presente.

Si richiama tutto quanto esposto in Premesse

1.5. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di **piena proprietà** dell'immobile di:

-

1.6. Identificazione al catasto Terreni del Comune di Basiano come segue (all. N.1- Catasto):

Intestato:

_____ per proprietà per 1/1

dati identificativi: foglio **2**, particella **62**

dati classamento: qualità/classe: seminativo 1; Superficie are 29 ca 20; R.D. € 18,85 – R.A. € 18,10

dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 01/01/1964

CORPO C-mapp. 60

1.7. Descrizione del bene

Trattasi di appezzamento di terreno pianeggiante di 2.820 mq circa ubicato nella parte nord del territorio comunale, adiacente al mappale 62, oggetto della presente.

Si richiama tutto quanto esposto in Premesse

1.8. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di **piena proprietà** dell'immobile di:

-

1.9. Identificazione al catasto Terreni del Comune di Basiano come segue (all. N.1- Catasto):

Intestato:

_____ Sede in _____), c.f. _____ per proprietà per 1/1

dati identificativi: foglio **2**, particella **60**

dati classamento: qualità/classe: seminativo 1; Superficie are 28 ca 20; R.D. € 18,21 – R.A. € 17,84

dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 01/01/1964

1.10. Coerenze in un sol corpo del Lotto 002:

via Manzoni; mappali 65, 431, 430 e 186; mappale 98; strada vicinale.

(All. N.1 Catasto: estratti di mappa, visure catastali al NCEU e al CT storiche e scheda catastale in atti al NCEU del 11/03/1994)

1.11. Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nulla

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Basiano

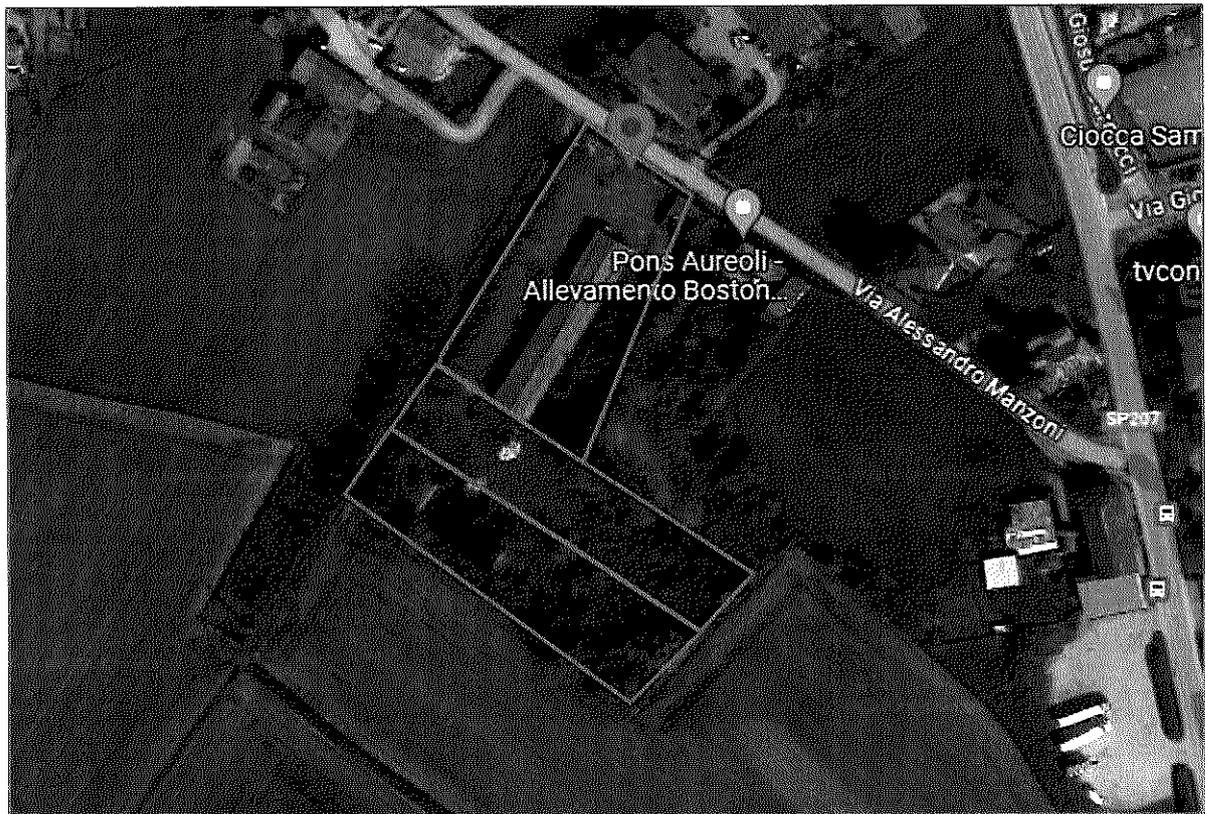
Caratteristiche zona: i beni oggetto del presente lotto sono situati nella parte Nord del territorio comunale di Basiano, comune ad est di Milano, facente parte del distretto provinciale della Martesana, tra le città di Milano, Bergamo e Monza.

Area urbanistica: a traffico locale, con possibilità di parcheggio. La microzona è caratterizzata da una bassa densità edilizia a carattere di tipo misto, a carattere prevalente residenziale, lungo il fronte di Via Manzoni, con alcuni edifici destinati ad attività agricole, agricole dismesse e depositi.

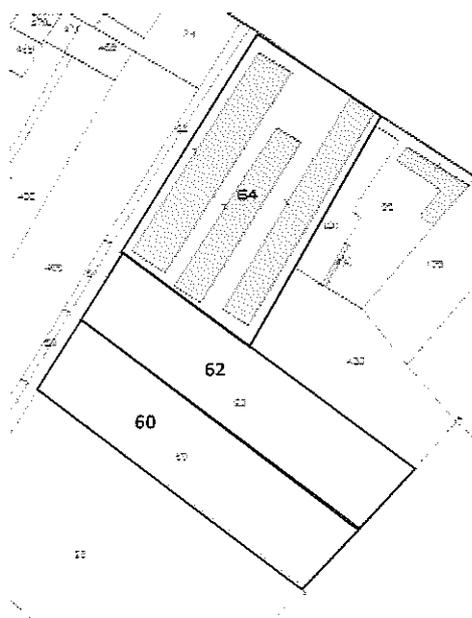
Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziale ed agricola

Principali collegamenti pubblici: il Comune di Basiano è raggiungibile tramite l'Autostrada A4 (tra i caselli di Cavenago e Trezzo) oltre che da strada provinciale ed intercomunale, dalla linea metropolitana 2 a Gessate e coincidenze con autobus ATM e locali

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



Vista dall'alto da google maps



Si riportano l'estratto di mappa (fuori scala) e lo stralcio da PGT esemplificativi del Lotto

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 8 – Rilievo fotografico)

I beni oggetto del presente lotto sono situati in zona periferica nord di Basiano con accessi pedonale e carraio da Via Manzoni n.3

Il lotto, completamente recintato con muratura perimetrale (in parte dismessa) e cancelli, sviluppa una superficie di circa 9.800,00 mq ed è costituito da N. 3 mappali di cui due a terreno/verde agricolo (mappali 60 e 62) ed uno (mapp. 64) con un fabbricato dismesso ad uso laboratorio (originariamente costituito da n. 3 capannoni/manufatti nei quali si svolgeva attività produttiva – allevamento avicolo) ed area pertinenziale circostante.

L'area è inserita in un più ampio piano attuativo (comprendente anche altri mappali limitrofi). ATU5, approvato dal comune di Basiano nel 2016 (ved. punto. 7)

I mappali in oggetto, 60-62-64, sviluppano una capacità edificatoria di 9.360 mc indicativa (ved. punto. 7)

Ad oggi il compendio immobiliare, ubicato all'interno di un'area chiusa da recinzioni e cancelli, risulta essere da molto tempo in stato di abbandono con uno stato di degrado avanzato, con porzioni anche pericolanti e/o già crollate, senza che siano stati eseguiti interventi di messa in sicurezza.

Nessun manufatto è in grado di ospitare più alcuna funzione; negli edifici e nelle aree esterne di pertinenza non si svolge più da anni alcuna attività.

Si ricorda, come da Premesse, quanto segue:

- dato lo stato di degrado dell'area e degli immobili, in parte dismessi con presenza di macerie ed in parte crollati e pericolanti, con potenziale pericolo per l'incolumità, non si sono potuti visionare compiutamente gli interni del capannone né tutte le aree annesse.
- data la natura delle aree, la loro notevole dimensione, la presenza di recinzioni e la loro posizione – trattasi di aree a verde, a campo, a terreno con sterpaglie e vegetazione di alto fusto, – al fine di garantire l'incolumità dei presenti, non è stato possibile visionare le stesse compiutamente, ma solo esternamente alle recinzioni, in

- lontananza, e che ci si è avvalsi degli estratti di mappa, in parte non aggiornati (presenti ancora capannoni sul mapp. 64 seppur demoliti/crollati), delle visure catastali e degli estratti aero- fotogrammetrici regione lombardia e viste aeree google maps
- nei limiti del mandato ricevuto, stanti le caratteristiche dei beni, le consistenze sono state verificate sulla base degli estratti di mappa e delle visure catastali. La scrivente, pertanto, non si assume responsabilità sul punto.
 - nei limiti del mandato ricevuto, durante il sopralluogo non è stato possibile verificare l'eventuale presenza di materiali/sostanze inquinanti/eternit, sia soprasuolo che sottosuolo. Verifica che se dovuta, potrà essere eseguita solo da tecnici specializzati, con campionamenti e analisi da eseguirsi in laboratori abilitati, in accordo e di concerto con gli organi preposti. Pertanto le eventuali bonifiche, compresi gli adempimenti amministrativi che si dovessero rendere opportuni/necessari saranno ad esclusivo e totale carico dell'eventuale futuro aggiudicatario. La scrivente pertanto non si assume responsabilità sul punto

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 8 – Rilievo fotografico)

CORPO A-mapp. 64

Trattasi di edificio dismesso/fatiscente (originariamente costituito da n. 3 capannoni/manufatti) ad uso laboratorio (precedentemente vi si svolgeva attività produttiva – allevamento avicolo), con accesso da via Manzoni n. 3, con circostante area pertinenziale insistente sulla particella 64 del Catasto Terreni.

Si precisa che l'originario fabbricato era costituito, oltre che dal capannone suddetto, da altri due manufatti adibiti a ricovero animali, risultati demoliti/crollati al sopralluogo; presenti solo alcune piccole porzioni in stato fatiscente.

N.B.: nei limiti del mandato ricevuto, durante il sopralluogo, dal sommario esame a semplice vista e da indagine tramite Google Maps, non è stato possibile verificare la presenza o meno di eternit in copertura del fabbricato ancora esistente.

Richiamate tutte le premesse e quanto sopra esposto, si riporta che non si è potuto visionare l'interno dell'immobile in oggetto né l'area pertinenziale.

L'area al mapp. 64 sviluppa una superficie di circa 4060 mq.

CORPO B-mapp. 62

Trattasi di appezzamento di terreno pianeggiante di 2.920 mq circa ubicato nella parte nord del territorio comunale, adiacente al mappale 64 ed al mappale 60, entrambi oggetto della presente.

Il terreno risulta di forma regolare allungata con presenze arboree e arbustive autoctone e alberi di alto fusto con ubicazione irregolare dovuta alla spontaneità dello sviluppo di detta vegetazione nell'area.

Richiamate tutte le premesse e quanto sopra esposto, si riporta che data la natura dell'area, la notevole dimensione, la presenza di recinzioni e la sua posizione (difficile da raggiungere) – trattasi di area a verde, a campo, a terreno con sterpaglie e vegetazione di alto fusto con porzioni avallate- non è stato possibile visionare la stessa compiutamente, ma solo esternamente alle recinzioni, in lontananza.

CORPO C-mapp. 60

Trattasi di appezzamento di terreno pianeggiante di 2.820 mq circa ubicato nella parte nord del territorio comunale, adiacente al mappale 62, oggetto della presente.

Il terreno risulta di forma regolare allungata con presenze arboree e arbustive autoctone con ubicazione irregolare dovuta alla spontaneità dello sviluppo di detta vegetazione nell'area.

Richiamate tutte le premesse e quanto sopra esposto, si riporta che data la natura dell'area, la notevole dimensione, la presenza di recinzioni e la sua posizione (difficile da raggiungere) – trattasi di area a verde, a campo, a terreno con sterpaglie e vegetazione di alto fusto con porzioni avallate- non è stato possibile visionare la stessa compiutamente, ma solo esternamente alle recinzioni, in lontananza.

N.B.: si riporta all'eventuale futuro aggiudicatario che le suddette superfici, (subb. 64,62 e 60) richiamato tutto quanto sopra esposto, dovranno essere verificate sui luoghi, anche rispetto alle risultanze catastali, con appositi rilievi strumentali eseguiti da tecnici specializzati, in fase di eventuale predisposizione degli strumenti attuativi/piano di lottizzazione/altro.

2.4. Certificazioni energetiche

CORPO A

Gli immobili oggetto della presente sono risultati, a seguito di consultazione al CEER, sprovvisti di Attestato di Prestazione Energetica.

CORPI B+C

Esenti

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

CORPI A+B+ C

Non fornite

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 18/05/2023.

La scrivente, in data 18/05/2023, si recava sul posto alla presenza del Custode nominato e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo a vista e fotografico.

Corpi: A+B+C

I beni in oggetto, ubicati all'interno di un'area chiusa da recinzioni in muratura e cancelli, sono risultati essere da molto tempo in stato di abbandono.

Richiamate tutte le premesse, si precisa che, data la natura delle aree, la notevole dimensione, la presenza di recinzioni e la loro posizione (difficile da raggiungere) – trattasi di aree a verde, a campo, a terreno con sterpaglie e vegetazione di alto fusto con porzioni avallate- non è stato possibile visionare le stesse compiutamente, ma solo esternamente alle recinzioni, in lontananza.

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, non risultano in essere contratti di locazione/comodato, per gli immobili in oggetto, a nome del debitore quale dante causa.

2007 ai NN 196938/104436 da

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà gli immobili in oggetto sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio Benincori A. del 29 novembre 1971 repertorio n. 17296 e **trascritto a Milano 3** da per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà degli immobili (come da certificazione notarile in atti)

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà ed a nato a gli immobili in oggetto sono pervenuti per atto di compravendita del del 24 novembre 1969 repertorio n. 16491 e **trascritto a Milano 3** da i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili (come da certificazione notarile in atti)

(note di trascrizioni estratte dalla scrivente e copia titolo del 1971 rinvenuto nelle pratiche edilizie, **all. N. 4- Provenienze**)

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 23/02/2023, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni ed iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativo e per immobili, alla data del 10/10/2023, (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna
- **Misure Penali**
Nessuna
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Nessuna
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Nessuna
Eventuali note/osservazioni: nessuna

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

▪ Iscrizioni

Ipoteca volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario **Iscritta a Milano 2 in data 28/12/2007 ai nn. 19639/51970** atto del 20.12.2007 rep. 71169/14311 Notaio De Napoli Ovidio (MI) a favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BINASCO - CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Binasco, c.f. 00772010153, per quota di 1/1, contro gravante sulla quota di 1/1 dei beni oggetto della presente.
capitale Euro 1.150.000,00
Totale Euro 2.300.000,00

Tasso interesse annuo: 6,371%

Durata 15 anni

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 17/01/2023 rep. 1658, **trascritto a Milano 2 in data 23/02/2023 ai nn. 24058/16304** promosso da AMPRE S.R.L.S.R.L. con sede in Milano (MI) c.f. 01068360962, contro _____ con sede _____ per quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà degli immobili oggetto del presente lotto 002, oltre ad altri (lotto 001).

Al quadro "D" della suddetta nota quanto segue:

"SI PRECISA QUANTO SEGUE:- NON SI PROCEDE ALLA TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO SUI SEGUENTI IMMOBILI:- SITO NEL COMUNE DI INZAGO RIPORTATO AL NCT FOGLIO 8 PARTICELLA 266;- SITI NEL COMUNE DI INZAGO RIPORTATI AL NCEU FOGLIO 8 PARTICELLA 305 SUBALTERNI 702 E 723;- SITO NEL COMUNE DI INZAGO RIPORTATO AL NCEU FOGLIO 8 PARTICELLA 309 SUBALTERNO 8;- SITI I NEL COMUNE DI INZAGO RIPORTATI AL NCT FOGLIO 11 PARTICELLE 330, 329, 7, 8, 9, 351 E 356;IN QUANTO NON SONO INTESTATI ALLA _____ .L- GLI IMMOBILI, MEGLIO DESCRITTI NELLA SEZIONE B - IMMOBILI DELLA PRESENTE NOTA, VENGONO SOTTOPosti A PIGNORAMENTO E LO STESSO DEVE INTENDERSI ESTESO A TUTTI I DIRITTI, LE SERVITU', PERTINENZE, RELATIVE ACCESSIONI, ACCESSORI E FRUTTI COME PER LEGGE.- IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER EURO 4.477.352,36 OLTRE INTERESSI E SPESE FINO AL SODDISFO.- A MPRE S.R.L., CON SEDE IN MILANO ALLA VIA VITTORIO BETTELONI N. 2, E PER ESSA, QUALE PROCURATRICE SPECIALE, AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., CON SEDE IN NAPOLI ALLA VIA SANTA BRIGIDA N. 39, RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVV. PROF. BRUNO INZITARI (C.F. NZT BRN 48L24 B354F - PE C: BRUNOINZITARI@MILANO. PECAVVOCATI.IT) ED ELETTIVAMENTE DOMICILIATA PRESSO IL SUO STUDIO IN MILANO ALLA VIA VISCONTI DI MODRONE N. 36"

(Duplo Nota di trascrizione del pignoramento; **all. 5-Ispezione ipotecaria**)

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativi e per immobili alla data del 10/10/2023 (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

(ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobili + sintetico e note estratte dalla scrivente + **all. N.5-Ispezione ipotecaria**)

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

I beni non sono risultati regolati da Amministrazione condominiale

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. N. 7- Pratiche edilizie):

L'originario fabbricato insistente sul mappale 64 era stato edificato anteriamente al 1 settembre 1967 e successivamente oggetto di interventi edilizi in virtù dei seguenti titoli edilizi, come rinvenuti dagli uffici del Comune a seguito di istanza accesso atti edilizi per la visione del fascicolo relativo agli atti di fabbrica con i tipi grafici (Licenza di Edificazione del fabbricato ed eventuale Abitabilità) e per eventuali modifiche effettuate successivamente per il fabbricato e per bene in oggetto:

- Atti di fabbrica non rinvenuti dagli uffici

- Concessione Edilizia N. 23/85 rilasciata in data 03.03.1986 per ricostruzione capannone agricolo
- Concessione Edilizia N. 19/97 rilasciata in data 28.11.1997 per adeguamento capannone esistente e modifiche interne per ricovero galline ovaiole
- Concessione Edilizia N. 52/2002 rilasciata in data 24.06.2003 per opere di ristrutturazione capannone per ricovero galline ovaiole
- Denuncia di Inizio Attività prot. N. 616 presentata in data 31.05.2005 per formazione di piattaforma in c.a. per stoccaggio pollina

Successivamente risulta Ingiunzione di pagamento sanzione pecuniaria per interventi eseguiti in assenza di pratica edilizia, emessa dal Comune di Basiano in data 25.11.2009, prot. 4566, richiamata la comunicazione di avvio di procedimento di accertamento opere abusive del 18.09.2009 prot. 3574, notificato alla società _____ relativamente a quanto segue: per opere di demolizione di capannoni e di coperture presumibilmente in latero cemento (come da verbale di sopralluogo in data 11.09.2009), vista la comunicazione inviata dalla società _____ relativamente al piano di lavoro per rimozione lastre cemento-amianto correttamente presentato alla ASL di competenza, viene emessa ingiunzione di versamento di sanzione pecuniaria ammontante ad euro 516,00. Sanzione pecuniaria pagata in data 09.12.2009.

*(Istanza accesso atti, pratiche sopra citate con stralci grafici, Ingiunzione pagamento per interventi eseguiti in assenza di Dia con bollettino pagamento e piano di lavoro smaltimento lastre cemento-amianto alla ASL **all. N.7- Pratiche edilizie**)*

Le aree in oggetto, unitamente ad altre adiacenti (di altre proprietà) da vigente PGT del Comune di Basiano, fanno parte di un ambito di trasformazione a vocazione residenziale, per l'insediamento di residenza, denominato ATU 5 – Ambito via Manzoni_Basiano.

Si allega stralcio variante PGT con indicate in rosso le aree oggetto della presente

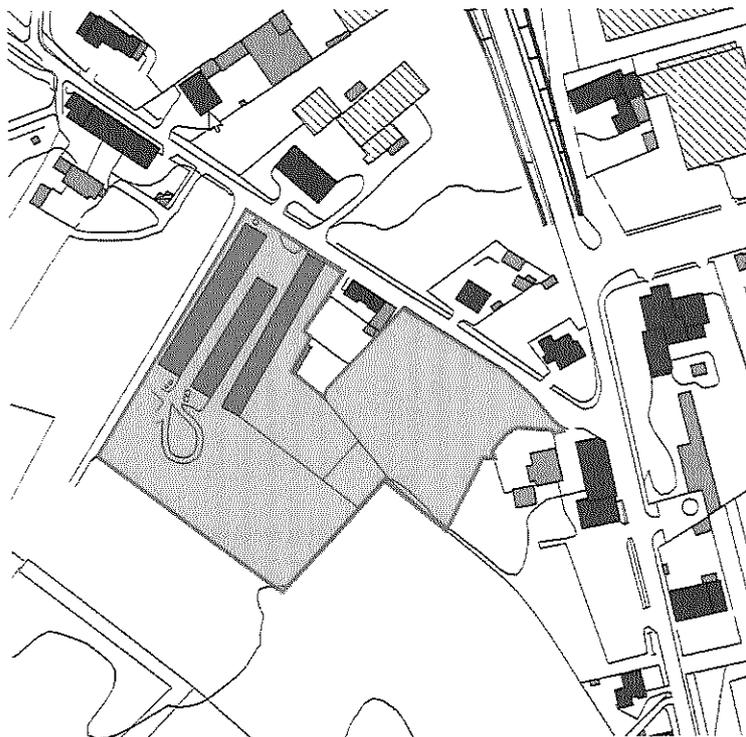


Descrizione dell'area di intervento

Si colloca nella parte nord del territorio comunale, in fregio a via Manzoni, dove sono localizzati edifici dismessi in cui si svolgeva un'attività produttiva (allevamento avicolo), un edificio residenziale ed un'area libera. Il fronte lungo via Manzoni è interessato dalla presenza di edifici a prevalente destinazione residenziale, con alcuni edifici destinati ad attività agricole, deposito, mentre all'incrocio con via C. Porta è presente un'attività di ristorazione mista a residenza.

Ambito via Manzoni_Basilano

ATU 5



Stato di fatto: quantità esistenti

Superficie territoriale (9.904 mq di area per attività agricole dismesse, 7.000 mq di area libera)	16.904 mq
Superficie coperta	2.500 mq
Superficie lorda di pavimento	2.500 mq
Volume	9.360 mc

Destinazione attuale

Attività agricola dismessa - attività agricola

Ambito via Manzoni_Basilano

ATU 5



ELEMENTI PAESISTICO-AMBIENTALI

- Area boschiva
- Agricolo strategico

CICLO DELLE ACQUE

- Fiumi, canali, rogge
- Fascia di rispetto dei corai d'acqua
- Fascia di rispetto dei corai d'acqua - 150 metri

FATTIBILITA' GEOLOGICA

- Classe 2 - Fattibilità con moderate limitazioni

(Per la normativa di riferimento si rimanda all'Allegato C delle norme del PdR)

Vincoli esistenti

Ambito via Manzoni_Basiano

ATU_5

Caratteristiche e obiettivi

L'intervento si colloca all'interno di un ampio progetto di riqualificazione urbana del tessuto insediativo esistente nelle aree che si affacciano su via Manzoni. La proposta progettuale prevede nuove funzioni residenziali integrate e la creazione di aree attrezzate di uso pubblico lungo via Manzoni, a servizio degli abitanti.

Parametri urbanistici di progetto

Superficie territoriale	16.904 mq
Slp min	3.600 mq
Slp incentivazione	360 mq
Slp max	3.960 mq
Volume max	11.880 mc
Rc	30%

Destinazioni ammesse

Residenza - GF 1

Aree di interesse pubblico

Verde di fruizione	6.000 mq
Parcheggi	2.000 mq
Totale aree di interesse pubblico	8.000 mq

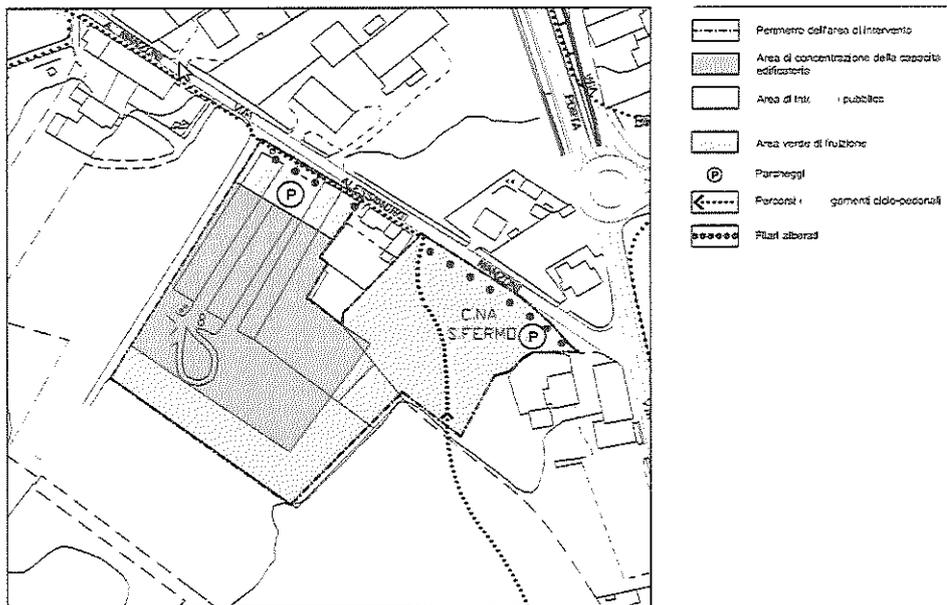
Prescrizioni particolari

- La capacità edificatoria è determinata dal riconoscimento della volumetria esistente per 9.360 mc e dall'attribuzione di un indice di perequazione, applicato alle sole aree libere di superficie pari a 7.000 mq, di 0,12 mq/mq.
- La capacità edificatoria di 9.360 mc è di riferimento dei mappali 60-62-64 di pertinenza dei capannoni esistenti.
- L'altezza massima degli edifici è di 3 piani abitabili di cui il terzo mansardato.
- In sede di attuazione potrà essere prevista un'area a parcheggio pubblico a servizio della residenza e dell'attiguo pubblico esercizio in fregio a via Manzoni.
- La manutenzione delle aree di interesse pubblico sarà a cura degli operatori.
- In sede di elaborazione dello strumento urbanistico attuativo dovranno essere attivate specifiche azioni finalizzate ad affrontare il tema del margine tra urbanizzabile, comprendente anche aree dell'ambito ATU3, e aree contigue destinate all'attività agricola, con la previsione di significative fasce di mitigazione ambientale.
- E' parte integrante delle previsioni particolari il paragrafo 5.3 dell'elaborato Dp 01_Relazioni illustrativa - Parte seconda.
- La progettazione delle infrastrutture per la mobilità (nuova realizzazione e riqualificazione), dovrà prevedere adeguate sedi per la mobilità dei ciclisti e dei pedoni, preferibilmente in sede propria e separata da quella dei veicoli a motore.
- In sede di attuazione degli interventi (piano attuativo, permesso di costruire convenzionato), dovranno essere predisposte opportune verifiche della disponibilità di acqua per gli usi previsti, della capacità delle reti di fognatura ed acqua potabile a reggere i nuovi carichi e della capacità residua di depurazione delle acque produttive da parte del sistema esistente;

Ambito via Manzoni_Basiano

ATU_5

- In sede di attuazione degli interventi (piano attuativo, permesso di costruire convenzionato), dovrà essere predisposto apposito progetto di illuminazione delle aree esterne nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. n° 31/2015
- In sede di attuazione degli interventi (piano attuativo, permesso di costruire convenzionato), nel caso in cui si verifichi la prossimità di funzioni tra loro "potenzialmente" incompatibili, dovranno essere verificate e risolte le eventuali situazioni causa di molestie.
- E' parte integrante della scheda urbanistica il paragrafo 5.3 dell'elaborato Dp 0.1 _Relazione Illustrativa - Parte seconda e lo Studio Unitario approvato dal C.C. con delibera n° 35 del 25/11/2011
- Le quantità indicate nelle tabelle della scheda sono indicative. In sede di piano attuativo, ed a seguito dei necessari approfondimenti di carattere tecnico - urbanistico verranno individuati i perimetri dei singoli comparti e, di conseguenza, assegnate le capacità edificatorie alle singole proprietà.



Ambito di trasformazione urbana - Basiano

ATU 5

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

Si riporta inoltre di seguito, come da CDU ricevuto dagli uffici preposti, **(All. N. 7- Pratiche edilizie Lotto 002)** facente stato alla data del 08.09.2023, quanto segue:

"Visto il terzo comma dell'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380;

Dato atto che questo Comune è dotato di Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 12.12.2008 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 10 del 11.03.2009;

Considerato che in data 13.05.2016, con deliberazione di c.c. n. 21, è stata approvata la variante n. 1 al Piano di Governo del Territorio ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/2005 e s.m.i., che è stata pubblicata sul B.U.R.L. n. 31 del 03.08.2016;

Considerato che in data 31.03.2021, con deliberazione di c.c. n. 17, è stata approvata la variante puntuale al Piano di Governo del Territorio, relativamente all'ambito ATU4, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/2005 e s.m.i., che è stata pubblicata sul B.U.R.L. n. 32 del 11.08.2021;

Preso atto del Piano Particolareggiato del Parco Locale di interesse sovracomunale del Rio Vallone, approvato dal Comune di Basiano con delibera di C.C. n. 37 in data 26.07.2002 pubblicato sul BURL n. 41 del 09.10.2002;

Fg. 2 Mapp. 60

• **Ambiti funzionali di applicazione delle regole** (Tav. PGT 01 Carta sinottica delle previsioni di piano):

- Città delle trasformazioni: ambito di trasformazione urbana per l'inseadimento di residenza (ATU)

- Città pubblica. Sistema del verde, dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti:
- ✦ Aree verdi in progetto
- ✦ **Repertorio dei vincoli sovraordinati** – componente geologica (Tav. Pr.4.4b Piano Delle Regole):
- Fattibilità geologica: "Classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni.
- ✦ **Sensibilità paesistica** (Tav. Dp.5.4 Documento Di Piano)
- Classe di sensibilità paesistica: elevata
- ✦ **Aspetto progettuale del sistema dei servizi** (Tav. Ps.4.1 Piano dei servizi):
- Perimetri interessati da interventi di pianificazione attuativa;
- Sistema del verde urbano – V: aree verdi in zona industriale in progetto

Fg. 2 Mapp. 62

- ✦ **Ambiti funzionali di applicazione delle regole** (Tav. PGT 01 Carta sinottica delle previsioni di piano):
- Città delle trasformazioni: ambito di trasformazione urbana per l'insediamento di residenza (ATU)
- Città pubblica. Sistema del verde, dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti:
- ✦ Aree verdi in progetto (parte)
- ✦ **Repertorio dei vincoli sovraordinati**
- componente geologica (Tav. Pr.4.4b Piano Delle Regole):
- Fattibilità geologica: "Classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni.
- ✦ **Sensibilità paesistica** (Tav. Dp.5.4 Documento Di Piano)
- Classe di sensibilità paesistica: elevata
- ✦ **Aspetto progettuale del sistema dei servizi** (Tav. Ps.4.1 Piano dei servizi):
- Perimetri interessati da interventi di pianificazione attuativa;
- Sistema del verde urbano – V: aree verdi in zona industriale in progetto (parte)

Fg. 2 Mapp. 64

- ✦ **Ambiti funzionali di applicazione delle regole** (Tav. PGT 01 Carta sinottica delle previsioni di piano):
- Città delle trasformazioni: ambito di trasformazione urbana per l'insediamento di residenza (ATU)
- Città pubblica. Sistema del verde, dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti:
- ✦ Parcheggi pubblici e di uso pubblico in progetto (parte)
- ✦ **Repertorio dei vincoli sovraordinati – componente geologica** (Tav. Pr.4.4b Piano Delle Regole):
- Fattibilità geologica: "Classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni.
- ✦ **Sensibilità paesistica** (Tav. Dp.5.4 Documento Di Piano)
- Classe di sensibilità paesistica: bassa
- ✦ **Aspetto progettuale del sistema dei servizi** (Tav. Ps.4.1 Piano dei servizi):
- Perimetri interessati da interventi di pianificazione attuativa;
- Sistema della mobilità: parcheggi pubblici e di uso pubblico in progetto (parte)"

NB: si rimanda ad una attenta e completa lettura di quanto riportato nella scheda ATU_5, nel CDU, che forma parte integrante della presente e viene allegato sotto allegati N.7 Pratiche edilizie oltre che ad un'attenta lettura del PGT del Comune di Basiano per l'individuazione e gestione dell'attuale massimo e miglior utilizzo dei beni in questione, da parte dell'eventuale futuro acquirente/operatore, liberamente consultabile on-line sul sito del comune.

N.B: Si riporta da colloqui con i tecnici preposti che è in fase di redazione Variante al PGT le cui tempistiche sono state indicate dai tecnici preposti in "alcuni mesi" (fine anno/inizio anno 2024)

(Certificato di Destinazione Urbanistica, Scheda ATU_5, schemi estratti da PGT + schede, **all. N.7- Pratiche edilizie**)

7.2. Conformità edilizia + 7.3 Conformità catastale: corpo A

Richiamate tutte le premesse, alla data del sopralluogo (18/05/2023) l'immobile in oggetto è risultato parzialmente difforme dall'ultima scheda catastale presentata al NCEU nel 1994 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) non essendo questa stata aggiornata all'attualità. Le difformità consistono in:

- demolizioni e/o porzioni crollate di N. 2 capannoni

Aggiornamento catastale, comprensivo di parcella di tecnico abilitato, indicativamente euro 600,00

Si specifica che, nei limiti del mandato ricevuto, stanti le caratteristiche del Lotto, la consistenza dello stesso è stata verificata sulla base dell'estratto di mappa e delle visure terreni storiche catastali; ma comunque, dal punto di vista dimensionale, appare coerente con le superfici catastali indicate nelle suddette visure.

corpi B+ C

Appezziamenti di terreni

Si specifica che, nei limiti del mandato ricevuto, stanti le caratteristiche dei terreni, la consistenza è stata verificata sulla base degli estratti di mappa e delle visure storiche catastali; ma comunque, dal punto di vista dimensionale, appaiono coerenti con le superfici catastali indicate nelle suddette visure.

Si specifica inoltre che, nei limiti del mandato ricevuto, durante il sopralluogo non è stato possibile verificare l'eventuale presenza di eventuali sostanze tossiche nocive/materiali inquinanti sia nelle aree che nel sottosuolo; verifica che se dovuta, potrà essere eseguita solo da tecnici specializzati, con campionamenti e analisi da eseguirsi in laboratori abilitati. Pertanto le eventuali bonifiche, compresi gli adempimenti amministrativi che si dovessero rendere opportuni/necessari saranno ad esclusivo e totale carico dell'eventuale futuro acquirente.

Nei limiti del mandato ricevuto, durante il sopralluogo, dal sommario esame a semplice vista e da indagine tramite Google Maps, non è stato possibile verificare la presenza o meno di eternit in copertura del fabbricato ancora esistente.

Si ricorda che, nei limiti del mandato ricevuto, stanti le caratteristiche dei beni, le consistenze sono state verificate sulla base degli estratti di mappa e delle visure catastali. La scrivente, pertanto, non si assume responsabilità sul punto.

- La scrivente, pertanto, alla luce di tutto quanto riportato, ritiene operare, nel caso di specie, un abbattimento del valore del 5%.

8. CONSISTENZA

L'area totale del lotto si estende per una superficie di circa 9.800 mq indicativi come segue: i fabbricati edificati con titolo (ed ora in buona parte demoliti) sul mappale 64 sviluppavano una superficie di circa 2.337 mq con restante area esterna di circa 1.723 mq; l'area al mappale 62 si estende per una superficie di circa 2.920 mq; l'area al mappale 60 si estende per una superficie di circa 2.820.

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

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

9. STIMA

9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione, della potenzialità o meno edificatoria del lotto, delle normative urbanistiche, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona. Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

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

9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella zona per terreni edificabili ed agricoli e per immobili residenziali, informazioni presso gli uffici urbanistici del Comune (tabella anno 2021 valore aree edificabili ai fini dell'Imu); borsinoimmobiliare.it, tabella valori VAM 2022 regione agraria 3
Osservatori del mercato:
- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 1° semestre 2023 Comune di Basiano – zona B1– Centrale/INTERO CENTRO URBANO

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

9.3. Valutazione:

Stima sintetica comparativa parametrica

Lotto unico 002 a corpo e non a misura Euro 1.300.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta un adeguamento della stima del 10% (5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito) e 5% come da punto 7

LOTTO 002

- Valore € 1.300.000,00
- Riduzione del valore del 10% (5% per assenza di garanzie per vizi) e 5%
come da punto 7: -€ 130.000,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico
dell'acquirente - indicative: -€ 600,00

€ 1.169.400,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 1.170.000,00 <i>arrotondato</i>
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni OCCUPATO - non ricorre il caso	

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

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Vedasi Premesse Lotto 002

La sottoscritta Arch. Cristina Marchesi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo mail.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con osservanza
Milano, 19/10/2023

l'Esperto nominato
arch. Cristina Marchesi

ALLEGATI

lotto 002- Allegati N.1- Catasto

estratto di mappa, elaborato planimetrico, visure catastali storiche, schede catastale in atti al NCEU

Allegati N. 2-Certificato in atti

Certificato notarile in atti

Allegati N. 3- Interrogazione Agenzia Entrate

Ispezioni agenzia Entrate e risposte degli uffici

lotto 002- Allegati N. 4- Provenienze

copia atto ricevuto dal notaio rogante + note di trascrizioni estratte dalla scrivente e copia titolo del 1971 rinvenuto nelle pratiche edilizie

lotto 002- Allegati N. 5-Ispezioni ipotecarie

ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobili + sintetico e note estratte dalla scrivente + Duplo Nota di trascrizione del Pignoramento

lotto 002-Allegati N. 7- Pratiche edilizie

Istanza accesso atti, pratiche sopra citate con stralci grafici, Ingiunzione pagamento per interventi eseguiti in assenza di Dia con bollettino pagamento e piano di lavoro smaltimento lastre cemento-amianto alla ASL + Certificato di Destinazione Urbanistica, Scheda ATU_5, schemi estratti da PGT + schede

lotto 002-Allegati N. 8 – Rilievo fotografico

Fotografie esterne ed interne
