

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE CIVILE III –ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. DOTT.SSA SIMONETTA SCIRPO**

**Esecuzione Forzata**

promossa da: [REDACTED]

con l'avv. [REDACTED] (in forza della sentenza n. 2120/2013 emessa dal Tribunale di Milano il 10 febbraio 2013, pubblicata il 13 febbraio 2013 e munita di formula esecutiva in data 6 marzo 2013) - **R.G.E. 3703/2013**;

E DA:

[REDACTED], con [REDACTED] (in forza di contratto di mutuo ai sensi dell'art. 38 e ss. del Decreto Legislativo 385/93 ricevuto il 29 aprile 2008 dal dott. Angelo Andrea Auletta, Notaio in Delebio, al n. [REDACTED] di Repertorio e n. [REDACTED] di Raccolta e munito di formula esecutiva in data 9 settembre 2008, garantito da ipoteca iscritta il 20 maggio 2008 ai nn. [REDACTED] di formalità e contratto di mutuo ai sensi dell'art. 38 e ss. del Decreto Legislativo 385/93 ricevuto il 26 febbraio 2010 dal dott. Angelo Andrea Auletta, Notaio in Delebio, al n. [REDACTED] di Repertorio e n. [REDACTED] di Raccolta, munito di formula esecutiva in data 10 agosto 2010, garantito da ipoteca iscritta il 9 marzo 2010 ai nn. [REDACTED] di formalità) - **R.G.E. 1703/2015**;

[REDACTED], con l'avv. [REDACTED] (in forza di decreto ingiuntivo n. [REDACTED] emesso dal Giudice di Pace di Milano il 22 aprile 2015, pubblicato il 24 aprile 2015 e munito di formula esecutiva in data 20 maggio 2015) - **R.G.E.**;

CON L'INTERVENTO TEMPESTIVO DI:

[REDACTED], con l'avv. [REDACTED] (intervento del **23 giugno 2015** in assenza di titolo nell'esecuzione immobiliare n. **3703/2013 RGE**);

[REDACTED], con l'avv. [REDACTED] (intervento del **23 luglio 2015** in assenza di titolo nell'esecuzione immobiliare n. **3703/2013 RGE**);

[REDACTED] con l'avv. [REDACTED] (intervento del **2 marzo 2016** in assenza di titolo nell'esecuzione immobiliare n. **1194/2015 RGE**);

[REDACTED] (intervento del **4 marzo 2016** nella procedura esecutiva n. **1703/2015 RGE**);

[REDACTED], con l'avv. [REDACTED] (intervento del **19 aprile 2016** nell'esecuzione immobiliare n. **1703/2015 RGE** in forza del decreto ingiuntivo n. 721/2015 emesso il 1 aprile dal Tribunale di Como e munito di formula esecutiva il 22.12.2015);

[REDACTED] con l'avv. [REDACTED] (intervento in assenza di titolo del **17 giugno 2016** nell'esecuzione immobiliare n. **1194/2015 RGE**);

[REDACTED] con l'avv. [REDACTED] (intervento del **17 novembre 2017** nell'esecuzione immobiliare n. **3703/2013 RGE** in forza del decreto ingiuntivo [REDACTED] emesso dal Tribunale di Bergamo il 9 agosto 2011, pubblicato il 10 agosto 2011 e munito di formula esecutiva in data 1 settembre 2011);

[REDACTED], con l'avv. [REDACTED] (intervento in assenza di titolo del giorno **11 aprile 2018** nell'esecuzione immobiliare n. **3703/2013 RGE**);

[REDACTED] risulta da parte della Banca l'istanza di riunione della Procedura Esecutiva Immobiliare n. **1569/2017 RGE** con l'avv. [REDACTED] in data del **2 maggio 2018**

Nelle riunite procedure esecutive immobiliari nn.:

**3703/2013 + 1194/2015 + 1703/2015 + 2339/2015 + 1569/2017 RGE**

contro: [REDACTED], con l' [REDACTED]

**Esperto alla stima:**

**Arch. Anselmo Esposito**

Codice Fiscale: SPSNLM55M28B098Z - Partita iva: 08607220152  
 Studio in: via Daniele Ranzoni, 21, 20149 Milano - Telefono: [REDACTED] - Mobile: [REDACTED]  
 E-mail: segreteria@studioarchitettoesposito.it Pec: esposito.5633@oamilano.it  
 Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. [REDACTED] Albo del Tribunale di Milano n. [REDACTED]



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Immobili nel Comune di SETTIMO MILANESE**  
**Immobili nel Comune di PERO**  
**Immobili nel Comune di MILANO**

**PREMESSA**

Vista la dimensione del cespite oggetto di pignoramento, che insiste su tre differenti comuni - Settimo Milanese, Milano e Opera - con immobili di tipologie e funzioni differenti, (abitazioni, magazzini/laboratori, uffici e terreni), dati i ripetuti ampliamenti, frazionamenti e fusioni delle unità, si è provveduto a svolgere indagini più dettagliate per dare un quadro esaustivo e chiaro della consistenza complessiva dell'intero cespite. Si è proceduto dividendo i singoli siti in lotti ordinati per destinazione d'uso e funzione. Dopo una descrizione delle singole unità immobiliari e dei singoli lotti con le rispettive provenienze, dati catastali, verifiche edilizie e urbanistiche per ciascuna unità immobiliare delle quali si sono indicati i valori e le valutazioni parziali, si è proceduto ad un accorpamento finale dei sei (6) lotti indicando un valore complessivo.

TRIBUNALE DI MILANO – PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE  
 3703/2013 R.G.E. con accorpamenti

**SETTIMO MILANESE (MI) LOTTO 1°**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**Appartamento** ad uso civile abitazione nel Comune di **SETTIMO MILANESE** via **Tonale, 5/1-7**, posto al secondo piano in fabbricato di tre piani fuori terra, composto da due locali con servizi, **cantina** al piano interrato, **sup. lorda 90,00 mq** e **posto auto scoperto 13,00 mq** in via **Sempione 6** per un totale di **103,00 mq** per la quota di **1/1** della piena proprietà della società **debitrice eseguita** con sede in

**Identificazione catastale e intestazione:**

**Catasto fabbricati-Lotto 1° e 2°:**

**Appartamento:** Comune di **Settimo Milanese**, via **Tonale 5/1**, per la quota di **1/1** di piena proprietà della società **debitrice eseguita** con sede in

Identificazione catastale:

**foglio 10 particella 73 sub. 747** (catasto fabbricati), piano **2°**, categoria **A/3**, classe **4**, consistenza **5 vani**, superficie catastale **87 mq**, rendita catastale **€464,81**.

**Coerenze da nord in senso orario:** Giardino comune su due lati; Altra Unità sub. **748**; Altra Unità sub. **746** e parti comuni sub. **706**, scala e pianerottolo.

**Cantina**, composto da unico locale nello stesso fabbricato, posta al piano interrato nel Comune di **Settimo Milanese**, via **Tonale, 5/1**, per la quota di **1/1** di piena proprietà della società **debitrice eseguita** con sede in

Identificazione catastale:

**foglio 10 particella 73 sub. 729** (catasto fabbricati), piano **S1**, categoria **C/2**, classe **2**, consistenza catastale **3 mq**, superficie catastale **3 mq**, rendita catastale **€4,18**.

**Coerenze: da nord in senso orario:** Altra Unità sub. **718**, **Vespaio**, Altra Unità sub. **714**, **Corridoio** comune.



TRIBUNALE DI MILANO – PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE  
3703/2013 R.G.E. con accorpamenti

## SETTIMO MILANESE (MI) LOTTO 2°

**posto auto scoperto** con una superficie catastale di **18,00** mq, nel Comune di **Settimo Milanese**, via Sempione 6 con accesso pedonale anche da via Tonale 7, piano T°, per la quota di **1/1** di piena proprietà della società **debitrice esecutata** con sede in

Identificazione catastale:

**foglio 10 particella 73 sub. 744** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, superficie catastale 18 mq, rendita €33,31.

Coerenze: da nord in senso orario: Corsello Comune; Altra Unità sub. 743; Altra Proprietà Particella 64, Parte Comune.

**posto auto scoperto** (di pertinenza all'appartamento "A sub.747") con una superficie catastale di **13,00** mq, nel Comune di **Settimo Milanese**, via Sempione 6 con accesso pedonale anche da via Tonale 7, piano T°, per la quota di **1/1** di piena proprietà della società **debitrice esecutata** con sede in

Identificazione catastale:

**foglio 10 particella 73 sub. 752** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita €28,87.

Coerenze: da nord in senso orario: Corsello Comune; Altra Unità sub. 751; Altra Unità sub. 714, Altra Unità sub. 753.

**posto auto scoperto** con una superficie catastale di **13,00** mq, nel Comune di **Settimo Milanese**, via Sempione 6 con accesso pedonale anche da via Tonale 7, piano T°, per la quota di **1/1** di piena proprietà della società **debitrice esecutata** con sede in

Identificazione catastale:

**foglio 10 particella 73 sub. 753** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita €28,87.

Coerenze: da nord in senso orario: Corsello Comune; Altra Unità sub. 752; Altra Unità sub. 714, Altra Unità sub. 754.

**posto auto scoperto** con una superficie catastale di **13,00** mq, nel Comune di **Settimo Milanese**, via Sempione 6 con accesso pedonale anche da via Tonale 7, piano T°, per la quota di **1/1** di piena proprietà della società **debitrice esecutata** con sede in

Identificazione catastale:

**foglio 10 particella 73 sub. 754** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita €28,87.

Coerenze: da nord in senso orario: Corsello Comune; Altra Unità sub. 753; Altra Unità sub. 714 e sub. 713, Altra Unità sub. 755.

**posto auto scoperto** con una superficie catastale di **16,00** mq, nel Comune di **Settimo Milanese**, via Sempione 6 con accesso pedonale anche da via Tonale 7, piano T°, per la quota di **1/1** di piena proprietà della società **debitrice esecutata** con sede in

Identificazione catastale:

**foglio 10 particella 73 sub. 756** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita €35,53.

Coerenze: da nord in senso orario: Via Sempione, Altra Unità sub. 757; Corsello Comune; Giardino Comune.

**posto auto scoperto** con una superficie catastale di **16,00** mq, nel Comune di **Settimo Milanese**, via Sempione 6 con accesso pedonale anche da via Tonale 7, piano T°, per la quota di **1/1** di piena proprietà della società **debitrice esecutata** con sede in

Identificazione catastale:

**foglio 10 particella 73 sub. 757** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita €35,53.

Coerenze: da nord in senso orario: Via Sempione, Corsello Comune su due lati; Altra Unità sub. 756.



## 2. DESCRIZIONE GENERALE (Quartiere e Zona):

### Caratteristiche della zona:

zona periferica a nord/est a circa 2 km dal centro di Settimo Milanese e a 12 Km dal centro di Milano, con tipologie prevalentemente residenziali di nuova formazione, vicino all'imbocco dei collegamenti autostradali e strade di scorrimento veloce per l'accesso a Milano da via Novara.

### Caratteristiche zone limitrofe:

in prevalenza residenziali con insediamenti di carattere industriale/artigianale e commerciale

### Servizi offerti dalla zona nel raggio max di 500 mt:

supermercato e centro commerciale con negozi (**ottimo**); farmacie (**buono**); negozi al dettaglio (**normale**); carabinieri (**buono**); asilo nido (**buono**); scuola elementare (**normale**); scuola materna (**buono**); scuola media inferiore (**buono**); scuola media superiore (**buono**); Ospedale – Istituto clinico (**buono**); spazi verdi (**ottimo**).

### Collegamenti pubblici principali:

mezzi di superficie con più linee Bus con fermata a circa 150 mt; a 50m è prevista una nuova stazione della metropolitana linea lilla (MM5), in base al progetto di prolungamento. (**buoni**).

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Dopo il primo sopralluogo in data 12/12/2017 fissato con comunicazione raccomandata R/di R il 05/12/2017 n. [redacted] (vedi allegato), non riuscendo ad accedere all'interno degli immobili, il sottoscritto CTU è stato costretto a chiedere in data 13/12/2017 al G.E. dott.ssa **Simonetta Scirpo** l'intervento del Custode.

Alla data del sopralluogo il 31/01/2018 con l'avv. Francesco De Zuani, nominato Custode Giudiziario presso gli immobili oggetto di pignoramento siti nel Comune di **Settimo Milanese (MI)**, via Tonale, 5/1-7 e via Sempione 6 di proprietà della società debitrice esecutata [redacted] L., C.F. [redacted] con sede in Gravedona (Como), in particolare, con identificazione Catastale: Foglio 10, Particella 73, l'appartamento **Sub. 747**, cantina **Sub. 729** e posto auto scoperto **Sub.752**, risulta occupato dalla signora [redacted] nata [redacted] i [redacted] C.F. [redacted] in forza del contratto di locazione stipulato con la società locatrice esecutata il 04/02/2015; oltre cinque posti auto scoperti con riferimento Catastale: Foglio 10, Particella 73, Subaltemi: 744, 753, 754, 756, 757.

Dai controlli eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Rho, (Milano 6), risulta essere stato registrato in forma cartacea un contratto di locazione al n. [redacted] in data 05/03/2015, gli immobili pignorati in locazione alla signora [redacted] in qualità di conduttore. (vedesi allegato).

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

|  |         |
|--|---------|
| 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:        | SI      |
| 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale: | Nessuna |
| 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:                               | SI      |
| 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:  | Nessuno |

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

##### Ipotecche volontarie:

4

G.E: dott.ssa Simonetta Scirpo  
tecnico incaricato: Arch. Anselmo Esposito  
custode giudiziario: Avv. Francesco De Zuani



• **Ipoteca volontaria iscritta in data 20.05.2008** ai n.ri [redacted] presso l'Ufficio Provinciale di Milano-Territorio Servizi Pubblicità Immobiliari MILANO 1 e MILANO 2, in forza di Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario il Notaio dott. Angelo Andrea Auletta, in Delebio (SO) stipulato in data 29/04/2008 ai n.ri [redacted] per €200.000,00 a garanzia del capitale di €100.000,00 spese €40.000,00 per un totale di €340.000,00, a favore della [redacted] C.F. [redacted] a carico della società debitrice esecutata [redacted] L. con sede in [redacted]

**Registrato** a Morbegno (SO) il 06/05/2008 al n. [redacted] relativamente agli immobili con diritto di Proprietà 1/1, gravante su gli immobili pignorati nel Comune di **Settimo Milanese (MI)** via Tonale 5/1-7 e via Sempione 6; con riferimento Catastale: Foglio 10, Particella 73 in particolare l'appartamento Sub. 747, cantina Sub. 729 e posti auto scoperti: Sub.752 (pertinenza all'alloggio sub. 747) e Foglio 10, Particella 73, Sub.: 744, 753, 754, 756, 757. (vedi allegati, visure catastali).

• **Ipoteca volontaria iscritta in data 09.03.2010** ai n.ri [redacted] presso l'Ufficio Provinciale di Milano-Territorio Servizi Pubblicità Immobiliari MILANO 1, in forza da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario il Notaio dott. Angelo Andrea Auletta, in Delebio (SO) stipulato in data 26/02/2010 ai n.ri [redacted], per € 800.000,00 a garanzia del capitale di € 1.600.000,00, spese € 320.000,00 per un totale di 2.720.000,00, a favore di [redacted]

a carico della società debitrice esecutata [redacted] con sede in [redacted] **Registrato** a Morbegno (SO) il 03/03/2010 al n. [redacted] in relazione agli immobili pignorati nel Comune di **Settimo Milanese (MI)**, via Tonale n. 5/1-7 e via Sempione 6; (anche nel Comune di **Pero** in via Dei Boschi 1/A).

• **Ipoteca volontaria iscritta in data 20.04.2011** ai n.ri [redacted] e **21.04.2011** ai n.ri [redacted] presso l'Uffici Provinciale di Milano-Territorio Servizi. Pubblicità Immobiliari MILANO 1 e MILANO 2, in forza da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito il Notaio dott. Angelo Andrea Auletta, in Delebio (SO) stipulato in data 13/04/2011 ai n.ri [redacted]

**Registrato** All'Agenzia delle Entrate, Ufficio a Morbegno (SO) il 14/04/2011 al n. [redacted] per la complessiva somma di € 400.000.000 a garanzia del capitale di € 200.000.000, spese 80.000,00 € 680.000,00, a favore di [redacted] A." C.F. [redacted] a carico società debitrice esecutata [redacted] con sede in [redacted]

In relazione agli immobili pignorati nel Comune di **Settimo Milanese (MI)** via Tonale 5/1-7 e via Sempione 6 e anche (su gli immobili pignorati nel Comune di **Pero (MI)** via dei Boschi 1/A), (su gli immobili pignorati nel Comune di **Milano** via Consortile della Meriggia).

• **Ipoteca volontaria iscritta in data 05.09.2011** ai n.ri [redacted] presso l'Ufficio Provinciale di Milano-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliari MILANO 2, domicilio ipotecario Avv. [redacted] via [redacted] in forza da Concessione del Decreto Ingiuntivo a favore di [redacted]

a carico della società debitrice esecutata [redacted] con sede in [redacted] Relativamente agli immobili pignorati nel Comune di **Settimo Milanese (MI)** via Tonale 5/1-7 e via Sempione 6.

**Nota - compravendite:**

**Trascrizione presentate il 19/03/2004** ai n.ri [redacted] (compravendite) presso l'Ufficio Provinciale di Milano-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliari MILANO 2. Atto stipulato tra vivi dal Notaio dott Paolo De Martinis in Settimo Milanese, stipulato in data 09/03/2004 ai n.ri [redacted] a favore della società debitrice esecutata [redacted] con la sig.ra [redacted] nata a Milano il 26.09.1959 che interviene al presente atto in qualità di Amministratore Unico con sede in [redacted] (CO), C.F. [redacted] 37, acquista la piena proprietà la porzione immobiliare ubicata nel Comune di **Settimo Milanese (MI)**, via Tonale 5/1-7 e via Sempione 6. (vedi allegato).

**Costituzione di Vincolo di Destinazione - Trascrizione presentata il 29/06/2007** ai n.ri [redacted] presso l'Ufficio Provinciale di Milano-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliari MILANO 2. Atto stipulato tra vivi dal Notaio dott Paolo De Martinis in Settimo Milanese, Costituzione di Vincolo di Destinazione stipulato in data 07/06/2007 ai n.ri [redacted] a favore del "COMUNE DI SETTIMO MILANESE (MI)" C.F. [redacted] a carico della società debitrice esecutata [redacted] con sede in [redacted] Relativamente agli immobili pignorati nel Comune di **Settimo Milanese (MI)** via Tonale 5/1-7 e via Sempione 6.



#### 4.2.2. Pignoramenti:

**Pignoramento trascritto 05.09.2011 ai n.ri [REDACTED] e [REDACTED]** (Procedura Esecutiva RGE: n.1703/2015-2339/2015): all'Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Milano-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 derivante da **Decreto Incentivo Atto di Pignoramento Immobiliare** notificato dal TRIBUNALE di [REDACTED] in data 09/08/2011 ai n.ri [REDACTED] a favore di **Ipoteca Giudiziale** per la complessiva somma di **€307.993,17, spese €6.83, totale €308.000,00**, a favore di [REDACTED] C.F. [REDACTED] a carico della società debitrice esecutata [REDACTED] con sede in [REDACTED] Relativamente agli immobili pignorati nel Comune di **Settimo Milanese (MI)** via Tonale 5/1-7 e via Sempione 6.

**Pignoramento trascritto 04.10.2013 ai n.ri [REDACTED]** (Procedura Esecutiva RGE: n.1703/2015-2339/2015): all'Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Milano-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 derivante da **Atto Esecutivo o Cautelare per il Verbale di Pignoramento Immobili** notificato dal "TRIBUNALE di MILANO" in data 02/07/2013 n. [REDACTED], richiedente dall'avv. Paolo Franzo, a favore del signor [REDACTED] C.F. [REDACTED] a carico della società debitrice esecutata [REDACTED] con sede in [REDACTED] Relativamente agli immobili pignorati siti nel Comune di **Settimo Milanese (MI)**, via Tonale n. 5/1-7 e via Sempione 6, alcuni con diritto di Proprietà 1/1 e altri con diritto di Proprietà 1/6.

**Pignoramento trascritto 08.07.2015 ai n.ri [REDACTED] e 10.07.2015 ai n.ri [REDACTED]** (Procedura Esecutiva RGE: n.1703/2015-2339/2015): all'Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Milano-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 derivante da **Atto Esecutivo o Cautelare per il Verbale di Pignoramento Immobili** notificato (UNEP) dal TRIBUNALE di MILANO in data 17/04/2015 al n. [REDACTED] richiedente Notaio avv. Trotta Zanni; a favore di [REDACTED] C.F. [REDACTED] a favore di [REDACTED] C.F. [REDACTED] a favore di [REDACTED] - dall'esame del fascicolo, non risulta depositata la nota di trascrizione del pignoramento, a carico della società debitrice esecutata [REDACTED] con sede in [REDACTED] Relativamente agli immobili pignorati nel Comune di **Settimo Milanese (MI)**, via Tonale n. 5/1-7 e via Sempione 6; (Oggetto di ipoteca rientrano anche gli Immobili nel Comune di **Milano** e del Comune di **Pero**).

**Pignoramento trascritto 10.08.2015 ai n.ri [REDACTED]** (Procedura Esecutiva RGE: nn.: 1703/2015-2339/2015-1569/2017): all'Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Milano-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 derivante da **Atto Esecutivo o Cautelare per il Verbale di Pignoramento Immobili** notificato dal "TRIBUNALE di MILANO" in data 12/06/2015 al n. [REDACTED] richiedente dall'avv. Luca Gratteri, a favore di [REDACTED] a carico della società debitrice esecutata [REDACTED] con sede in [REDACTED] Relativamente agli immobili pignorati con diritto di Proprietà 1/1, in particolare l'appartamento con Foglio **10**, Particelle **73**: Sub. **747**, cantina Sub. **729** e posto auto scoperto Sub. **752** (pertinenza all'alloggio sub. 747 Relativamente agli immobili pignorati nel Comune di **Settimo Milanese (MI)**, via Tonale n. 5/1-7 e via Sempione 6; (anche negli immobili pignorati nel Comune di **Pero (MI)** via dei Boschi 1/A)

**Pignoramento trascritto 01.10.2015 ai n.ri [REDACTED]** (Procedura Esecutiva RGE: n.1703/2015-2339/2015): all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Milano-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 derivante da **Atto Esecutivo o Cautelare per il Verbale di Pignoramento Immobili** notificato dal "TRIBUNALE di MILANO" in data 14/09/2015 al n. [REDACTED] richiedente studio legale associato Mazzoni in Rho (MI), a favore di [REDACTED] Settimo Milanese (MI), C.F. [REDACTED] a carico della società debitrice esecutata [REDACTED] con sede in [REDACTED] in relazione all'appartamento sito nel Comune di **Settimo Milanese (MI)**, via Tonale n. 5/1-7 censito al Foglio **10**, Particella **73**, Sub. **747**.



**Pignoramento 02.05.2018:** (Procedura Esecutiva RGE: n.ri 1569/2017, il G.E. Simonetta Scirpo chiede al Sig. Presidente la rassegnazione in quanto titolare della esecuzione n. 3707/13):

in relazione a tutti gli immobili del Comune di **Settimo Milanese (MI)** via Tonale 5/1-7 e via Sempione 6, sugli immobili nel Comune di **Pero (MI)** via dei Boschi 1/A e sugli immobili nel Comune di **Milano** via Consortile della Meriggia.

#### 4.2.3. ALTRE TRASCRIZIONI:

**Ipoteca legale iscritta in data 13.05.2015** ai n.ri [redacted] All'Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Milano-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare notificato dal TRIBUNALE di MILANO in data 11/05/20155 ai n.ri [redacted] a favore di [redacted] C. [redacted] a carico della società debitrice esecutata [redacted] con sede in [redacted] relativamente agli immobili pignorati nel Comune di **Settimo Milanese (MI)**, via Tonale n. 5/1-7 e via Sempione 6.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

#### 4.3. GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA E CATASTALE:

##### 4.3.1. Conformità urbanistico – edilizia:

###### 4.3.1a Permesso di Costruire:

Immobili costruiti in data anteriore al **1 settembre 1967**, esattamente nel **1964**; in assenza di Concessione Edilizia il Comune di **Settimo Milanese (MI)**, via Tonale 5/1 in particolare, con riferimento catastale, di pertinenza all'appartamento Foglio **10**, Particella **73**: Sub. **747**, cantina Sub. **729** e posto auto scoperto sub. **752**; in più i posti auto scoperti con riferimento Catastale: Foglio **10**, Particella **73**, Subalterni: **744, 753, 754, 756, 757**; in data 18.07.1995 ha rilasciato **Concessione Edilizia in Sanatoria** n.62/95 prot.n. 17966 (vedesi allegati).

###### 4.3.2. Conformità catastale:

-Dai controlli effettuati negli immobili, in sede di sopralluogo, e confrontati con le schede catastali si è evidenziato che sia l'**unità abitativa**, sia i **posti auto scoperti** non risultano **Nessuna difformità**.

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

|   |               |
|---|---------------|
| -Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2013/15:                                     | € 4.532,60    |
| -Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate e scadute al momento della perizia: | Non Pervenute |
| -Spese condominiali generali scadute ed insolute alla data della perizia:                     | Non Pervenute |
| -Cause in corso:  | Nessuna       |
| -Atti ablativi:   | Nessuno       |

#### 6. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 ATTUALE PROPRIETARIO:

-La società debitrice esecutata [redacted] con la sig.ra [redacted] nata a [redacted] che interviene al presente Atto in qualità di Amministratore Unico con sede in [redacted] C.F. [redacted] proprietaria degli immobili oggetto di pignoramento nel Comune di **Settimo Milanese (MI)**, via Tonale 5/1-7 e via Sempione 6 in particolare, con riferimento catastale, di pertinenza all'appartamento Sub. **747**, cantina Sub. **729** e posto auto scoperto Sub. **752**; in più cinque posti auto scoperti con riferimento Catastale: Foglio **10**, Particella **73**, Subalterni: **744, 753, 754, 756, 757**. (vedesi allegati, visure catastali).







a carico della società debitrice esecutata [redacted] con sede in [redacted] acquistano la piena proprietà la porzione immobiliare ubicata nel Comune di **Settimo Milanese** (MI), via Tonale 5/1.

**-Trascrizione presentata il 19/09/2006 ai n.ri:** [redacted] presso l'Ufficio Provinciale di Milano-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliari MILANO 2. Atto di **compravendita** stipulato tra vivi dal Notaio dott Paolo De Martinis in Settimo Milanese, stipulato in data 14/09/2006 ai n.ri [redacted] a favore del Sigg.: [redacted]

a carico della società debitrice esecutata [redacted] con sede in [redacted] acquistano la piena proprietà la porzione immobiliare ubicata nel Comune di **Settimo Milanese** (MI), via Tonale 5/1.

**-Trascrizione presentata il 20/11/2006 ai n.ri:** [redacted] presso l'Ufficio Provinciale di Milano-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliari MILANO 2. Atto di **compravendita** stipulato tra vivi dal Notaio dott Paolo De Martinis in Settimo Milanese, stipulato in data 14/09/2006 ai n.ri [redacted] a favore del Sigg.: [redacted]

a carico della società debitrice esecutata [redacted] con sede in [redacted] acquistano la piena proprietà degli immobili ubicati nel Comune di **Settimo Milanese** (MI), via Tonale 5/1.

**Trascrizione presentata il 03/04/2007 ai n.ri:** [redacted] presso l'Ufficio Provinciale di Milano-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliari MILANO 2. Atto di **compravendita** stipulato tra vivi dal Notaio dott Paolo De Martinis in Settimo Milanese, stipulato in data 15/03/2007 ai n.ri [redacted] a favore del Sig.: [redacted] a C.F. [redacted] a carico della società debitrice esecutata [redacted] con sede in [redacted] acquista la piena proprietà della porzione immobiliare ubicata nel Comune di **Settimo Milanese** (MI), via Tonale 5/1.

**Trascrizione presentata il 25/01/2007 ai n.ri:** [redacted] presso l'Ufficio Provinciale di Milano-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliari MILANO 2. Atto di **compravendita** stipulato tra vivi dal Notaio dott Paolo De Martinis in Settimo Milanese, stipulato in data 10/01/2007 ai n.ri [redacted] a favore del Sig.: [redacted] a carico della società debitrice esecutata [redacted] con sede in [redacted] acquista la piena proprietà della porzione immobiliare ubicata nel Comune di **Settimo Milanese** (MI).

**Trascrizione presentata il 29/06/2007 ai n.ri:** [redacted] presso l'Ufficio Provinciale di Milano-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliari MILANO 2. Atto di **compravendita** stipulato tra vivi dal Notaio dott Paolo De Martinis in Settimo Milanese, stipulato in data 07/06/2007 ai n.ri [redacted] a favore dei Sigg.: [redacted] a carico della società debitrice esecutata [redacted] con sede in [redacted] acquistano la piena proprietà della porzione immobiliare ubicata nel Comune di **Settimo Milanese** (MI), via Tonale 5/1.

**Trascrizione presentata il 21/11/2007 ai n.ri:** [redacted] presso l'Ufficio Provinciale di Milano-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliari MILANO 2. Atto di **compravendita** stipulato tra vivi dal Notaio dott Nicola Grimaldi in Milano, stipulato in data 25/10/2007 ai n.ri [redacted] a favore della società [redacted] a carico della società debitrice esecutata [redacted] con con sede in [redacted] acquistano la piena proprietà gli immobili ubicati nel Comune di **Settimo Milanese** (MI), via Tonale 5/1.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In ottemperanza alle direttive di perizia previste, il tecnico CTU incaricato ha formulato, in data **13/03/2018** con **protocollo n. 14345/del 7.5.2018**, al Comune di **Settimo Milanese** (MI), Segreteria Servizi Tecnici-Urbanistica, richiasta di accesso e visione degli atti. La documentazione tecnica è stata disponibile per la consultazione presso lo sportello per l'edilizia, in data **22/05/2018** e, in data **25/05/2018** integrata con invio in pdf di ulteriore documentazione dallo stesso Comune. (vedesi allegato).



**7.1 Dalla ricerca si evincono le sotto elencate pratiche edilizie:**

**-D.I.A. onerosa del 29.07.2004 con Prot. n. 18293**, Presentata al Comune di **Settimo Milanese (MI)** Servizio Edilizia Privata; la società debitrice esecutata [redacted] con sede in Gravedona (CO), C.F. [redacted] a signora [redacted] in qualità di Amministratore Unico dell'Immobiliare in via Tonale, 5 nel Comune di **Settimo Milanese (MI)** contraddistinto catastalmente con **Foglio 10 e Mappali nn. 73**, funzionalmente destinato a **Laboratorio-Industriale-Residenza**. Il Geometra Leonetti Luca dichiara che le opere sono su area ricadente nel PRG a zona **B2** con destinazione funzionale **Residenziale Esistente di Completamento**, le opere comportano modifiche in locali interessati da istanza di **Condono Edilizio** in data **27/03/86 n. 246 e C.E. n. 62/95 del 18/07/95**. Seguono le successive **DIE**:

**-D.I.A. onerosa del 17.05.2005 con Prot. n. 11212**, variante alla DIA del **29.07.2004 con Prot. n. 18293**.

**-D.I.A. onerosa del 22.07.2005 con Prot. n. 18039**, variante alla DIA del **17.05.2005 con Prot. n. 11212**

**-D.I.A. onerosa del 06.02.2006 con Prot. n. 2907**, variante alla DIA del **22.07.2005 con Prot. n. 18039**. (vedi allegato).

**-D.I.A. del 24.11.1995**, presentata al Comune di **Settimo Milanese (MI)** rilasciata il 26.07.1999 con Prot. n. 16484 per la realizzazione di un passo carraio e pedonale.

**-D.I.A. del 20.11.1997**, presentata al Comune di **Settimo Milanese (MI)** con Prot. n. 23341, per modifiche interne al locale laboratorio.

**-D.I.A. del 16.04.1997**, presentata al Comune di **Settimo Milanese (MI)** con Prot. n. 7673, per la realizzazione di un depuratore.

**-Autorizzazione Edilizia del 12.06.1997**, n. 33/97 Prot. n. 11889, rilasciata dal Comune di **Settimo Milanese (MI)**, per la costruzione di due box. (tutti i dati summenzionati sono stati desunti dal contratto di compravendita, Atto stipulato dal Notaio dott. Paolo De Martinis in Settimo Milanese, stipulato in data 19/03/2004 ai n.ri [redacted] (vedesi allegato).

**7.1a. Domanda di rilascio del certificato di Agibilità: (non accolta domanda di Agibilità).**

-Nella data del **31.07.2007** con il n. di **Prot. 21766 reg. n.32/07** nel fabbricato in via Tonale 5 ai piani: **T, 1°, 2° e S1**, nel Comune di **Settimo Milanese (MI)** sono state ultimati i lavori in data **16.10.2006** e viene presentata la domanda del Certificato di **AGIBILITÀ**.

-Il Comune di **Settimo Milanese (MI)** Dipartimento Ambiente Territorio Opere Pubbliche Servizio-Edilizia Privata Urbanistica-Protezione Civile in data del **28.11.2007** con il **Prot. n. 33025** comunica alla società debitrice esecutata [redacted] con sede in [redacted] on riferimento all'istanza per l'ottenimento del certificato di **Agibilità non è accolta** per incompletezza della documentazione. (vedesi allegato).

**DESCRIZIONE COMPLESSIVA DEGLI IMMOBILI DI CUI AL PUNTO A da 1a a 8**

Gli immobili pignorati sono composti da **un'unità immobiliare**, Sub. **747**, ad uso abitazione posta al secondo piano in stabile di civile abitazione di tre piani fuori terra composta da: ingresso/disimpegno, ripostiglio, ampio locale soggiorno, cucina abitabile, camera da letto e bagno con affacci nel cortile comune, annesso un **vano cantina**, Sub. **729** al piano interrato e **sei posti auto**, Sub.: **744, 752, 753, 754, 756, 757** scoperti al piano terra con le porzioni di pertinenza all'interno del cortile comune, pavimentato con autobloccanti e passo carraio da via **Sempione 6** con accesso anche pedonale da via **Tonale 7**; per la quota di **1/1** di piena proprietà della società esecutata debitrice [redacted], C.F. [redacted] con sede in [redacted]. L'unità immobiliare sviluppa una superficie catastale dichiarata di: **appartamento. 87mq + cantina 3mq + posto auto scoperto 13mq di pertinenza all'abitazione**, per un totale di **103mq commerciali** in più cinque posti auto scoperti per un **totale di 76mq**. Il totale complessivo è di **179mq** (lotto 1° e lotto 2°).

**IDENTIFICAZIONE IN CATASTO COME SEGUE:****Intestazione:**

Società esecutata debitrice [redacted], C.F. [redacted] con sede in [redacted] per la quota di **1/1** di piena proprietà.



**descrizione dei beni:****Appartamento:** foglio 10, particella 73, sub. 747,

via Tonale, 5/1, piano 2°, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale 87 mq, rendita catastale € 464,81.

**Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:**

Giardino comune su due lati, Altra Unità sub. 748, Altra Unità sub. 746 e parti comuni sub. 706: scala e pianerottolo.

**Cantina:** foglio 10 particella 73 sub. 729,

via Tonale, 5/1, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza catastale 3mq, superficie catastale 3mq, rendita catastale € 4,18.

**Coerenze della Cantina da nord in senso orario:**

Altra Unità sub. 718, Vespaio, Altra Unità sub. 714, Corridoio comune.

**Posto auto scoperto, foglio 10 particella 73 sub. 744,**

via Tonale 7 e via Sempione 6, piano T, cat. C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita catastale € 33,31.

**Coerenze da nord in senso orario:**

Corsello Comune, Altra Unità sub. 743, Altra Proprietà mapp. 64, Parte Comune.

**Posto auto scoperto, foglio 10 particella 73 sub. 752, (di pertinenza all'appartamento "A sub.747").**

via Tonale 7 e via Sempione 6, piano T, cat. C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita catastale € 28,87.

**Coerenze da nord in senso orario:**

Corsello Comune, Altra Unità sub. 751, Altra Unità sub. 714, Altra Unità sub. 753.

**Posto auto scoperto, foglio 10 particella 73 sub. 753,**

via Tonale 7 e via Sempione 6, piano T, cat. C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita catastale € 28,87.

**Coerenze da nord in senso orario:**

Corsello Comune, Altra Unità sub. 752, Altra Unità sub. 714, Altra Unità sub. 754.

**Posto auto scoperto, foglio 10 particella 73 sub. 754,**

via Tonale 7 e via Sempione 6, piano T, cat. C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita catastale € 28,87.

**Coerenze da nord in senso orario:**

Corsello Comune, Altra Unità sub. 753, Altra Unità sub. 714 e sub. 713, Altra Unità sub. 755.

**Posto auto scoperto, foglio 10 particella 73 sub. 756,**

via Tonale 7 e via Sempione 6, piano T, cat. C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita catastale € 35,53.

**Coerenze da nord in senso orario:**

Via Sempione, Altra Unità sub. 757, Corsello Comune, Giardino Comune.

**Posto auto scoperto, foglio 10 particella 73 sub. 757,**

via Tonale 7 e via Sempione 6, piano T, cat. C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita catastale € 28,87.

**Coerenze da nord in senso orario:**

Via Sempione, Corsello Comune su due lati, Altra Unità sub. 756.

-L'edificio è stato costruito nel 1964 con ristrutturazione dell'immobile esistente e intervento nuovo con destinazione residenziale nel 2004/2006 e con **DIE** descritte nel capitolo 7.1.

-L'unità abitativa ha un'altezza interna di 2,90 mt.

**TABELLA CONSISTENZE**

SETTIMO MILANESE (MI) LOTTO 1°

Appartamento sub.747 + cantina sub.729

| Destinazione     | Sup. Lorda | Coeff. | Sup. Comm.   | Esposizione | Condizioni |
|------------------|------------|--------|--------------|-------------|------------|
| Appartamento P2° | 87.00      | 1      | 87.00        |             | Buone      |
| Cantina S1       | 3.00       | 0,33   | 0.99         |             | Buone      |
| Totale           | 90.00      |        | 87.99        |             |            |
| <b>Totale</b>    |            |        | <b>88.00</b> |             |            |



**TABELLA CONSISTENZE**

SETTIMO MILANESE (MI) LOTTO 2°  
posto auto scoperto sub.744, 752, 753, 754, 756, 757

| Destinazione                   | Sup. Lorda | Coeff. | Sup. Comm.   | Esposizione | Condizioni |
|--------------------------------|------------|--------|--------------|-------------|------------|
| Posto Auto Scoperto PT-sub.744 | 18.00      | 1,00   | 18.00        |             | Buone      |
| Posto Auto Scoperto PT-sub.752 | 13.00      | 1,00   | 13.00        |             | Buone      |
| Posto Auto Scoperto PT-sub.753 | 13.00      | 1,00   | 13.00        |             | Buone      |
| Posto Auto Scoperto PT-sub.754 | 13.00      | 1,00   | 13.00        |             | Buone      |
| Posto Auto Scoperto PT-sub.756 | 16.00      | 1,00   | 16.00        |             | Buone      |
| Posto Auto Scoperto PT-sub.757 | 16.00      | 1,00   | 16.00        |             | Buone      |
| Totale                         | 89.00      |        | 89.00        |             |            |
| <b>Totale</b>                  |            |        | <b>89,00</b> |             |            |

**TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE DI MERCATO**

SETTIMO MILANESE (MI) LOTTO 1°+2°

| Destinazione   | Superficie Complessiva | Coefficiente | Superficie Commerciale |
|--|------------------------|--------------|------------------------|
| Valore compl. intero<br>Appart.+cantina Lotto 1°     | 88mq                   | 100 %        | 88mq                   |
| Valore compl. intero<br>Posti auto scoperti Lotto 2° | 89mq                   | 100 %        | 89mq                   |
| <b>TOTALE</b><br>(lotto 1°+lotto2°)                  |                        |              | <b>177mq</b>           |

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

|                                    |    |   |          |   |                     |
|------------------------------------|----|---|----------|---|---------------------|
| Valore complessivo intero Lotto 1° | 88 | X | 1.650,00 | = | € 145.200,00        |
| Valore complessivo intero Lotto 2° | 89 | X | 6.200,00 | = | € 55.180,00         |
| <b>TOTALE</b> (lotto 1°+lotto 2°)  |    |   |          |   | <b>€ 200.380,00</b> |

TRIBUNALE DI MILANO – PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE  
3703/2013 R.G.E. con accorpamenti

**PERO (MI) LOTTO 1°****8. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**B** Appartamento nel Comune di PERO (MI), via Dei Boschi, 1/A della superficie commerciale di 88mq per la quota di 1/1 di piena proprietà della società debitrice esecutata [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione sito al piano primo, costituito da tre locali con servizi.

**B1** immobile ad uso abitazioni nel Comune di PERO (MI), via Dei Boschi, 1/A della superficie commerciale di 89mq per la quota di 1/1 di piena proprietà della società debitrice esecutata [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Trattasi di due unità immobiliari ad uso abitazione, poste al piano terra costituite da due locali con servizio.



**Identificazione catastale e intestazione:****Catasto fabbricati-Lotto 1°**

**appartamento:** foglio 4 particella 440 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale 89 mq, rendita €433,82, Comune di Pero (MI), via Dei Boschi 1/A, piano 1°, per la quota di 1/1 di piena proprietà della società debitrice esecutata [redacted] con sede in [redacted]

**immobile ad uso abitazioni:** foglio 4 particella 440 sub. 6 (dal catasto fabbricati risulta uso uffici e laboratori), categoria C/3, classe 1, consistenza 90 mq, superficie catastale 111 mq, rendita €232,41, Comune di Pero (MI), via Dei Boschi 1/A, piano T, per la quota di 1/1 di piena proprietà della società debitrice esecutata [redacted] con sede [redacted]

TRIBUNALE DI MILANO – PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE  
3703/2013 R.G.E. con accorpamenti

**PERO (MI) LOTTO 2°****9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**B da 4 a 11 Immobili ad uso ufficio, magazzini/laboratorio e depositi** nel Comune di PERO (MI), via Dei Boschi, 1/A della superficie commerciale di 567 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà della società debitrice esecutata [redacted] con sede in [redacted]. Trattasi di immobili composti rispettivamente da locali con diverse dimensioni e funzioni e relativi servizi.

**Catasto fabbricati-Lotto 2°**

**magazzini e locali deposito porticato:** foglio 4 particella 440 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 228 mq, superficie catastale: 247 mq, rendita €317,93, Comune di Pero (MI), via Dei Boschi 1/A, piano T, per la quota di 1/1 di piena proprietà della società debitrice esecutata [redacted] con sede in [redacted]

**magazzini:** (oggi ufficio open space): foglio 4 particella 440 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 98 mq, superficie catastale: 112 mq, rendita €161,96, Comune di Pero (MI), via Dei Boschi 1/A, piano T, intestato [redacted] per la quota di 1/1 di piena proprietà.

**magazzino:** foglio 4 particella 440 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 125 mq, superficie catastale: 145 mq, rendita €245,32, Comune di Pero (MI), via Dei Boschi 1/A, piano T, per la quota di 1/6 di piena proprietà della società debitrice esecutata [redacted] con sede in [redacted]

**laboratorio per arti e mestieri:** foglio 4 particella 440 sub. 702 (derivante dalla fusione degli originari sub.2 e 3). (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 4, consistenza 110 mq, superficie catastale 117 mq, rendita €284,05, Comune di Pero (MI), via Dei Boschi 1/A, piano T; per la quota di 1/1 di piena proprietà della società debitrice esecutata [redacted] con sede in [redacted]

**magazzini:** foglio 4 particella 440 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 4, consistenza 56 mq, superficie catastale: 67 mq, rendita €144,613, Comune di Pero (MI), via Dei Boschi 1/A, piano T, intestato [redacted] per la quota di 1/1 di piena proprietà.

**cabina elettrica:** foglio 4 particella 438 (catasto fabbricati), Comune di Pero (MI), via Dei Boschi 1/A, piano T [redacted] con sede in [redacted]

**laboratorio:** foglio 4 particella 439 (catasto fabbricati), Comune di Pero (MI), via Dei Boschi 1/A, piano T [redacted] con sede in [redacted]

**(bene non censibile) - cortile comune:** foglio 4 particella 440 sub. 1 (catasto fabbricati), Comune di Pero (MI) via Dei Boschi 1/A, piano T [redacted] con sede in [redacted]



TRIBUNALE DI MILANO – PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE  
3703/2013 R.G.E. con accorpamenti

## PERO (MI) LOTTO 3°

**B da 12 a 25 Immobili ad uso agricolo** nel Comune di **PERO (MI)**, via Dei Boschi, 1/A della superficie commerciale di **11.294.000m** per la quota di **1/6** di piena proprietà della società **debitrice eseguita** con sede in [redacted].  
Trattasi di diversi appezzamenti di terreno ad uso seminativo, seminativo irriguo, bosco e bosco alto.

### Catasto terreni-Lotto 3°:

**terreno:** bosco alto, **foglio 4 particella 43** (catasto terreni), classe U, ha 0.15.10, reddito Domenicale **€3,90**, reddito Agrario **€0,47**, Comune di **PERO (MI)**, via Dei Boschi 1/A; per la quota di **1/6** di piena proprietà della società **debitrice eseguita** con sede in [redacted].

**terreno:** bosco alto, **foglio 4 particella 44** (catasto terreni), classe U, ha 0.00.12, reddito Domenicale **€0,03**, reddito Agrario **€0,01**, Comune di **PERO (MI)**, via Dei Boschi 1/A; per la quota di **1/6** di piena proprietà della società **debitrice eseguita** sede in [redacted].

**terreno:** seminativo irriguo, **foglio 4 particella 45** (catasto terreni), classe 1, ha 6.40.80, reddito Domenicale **€589,08**, reddito Agrario **€529,51**, Comune di **PERO (MI)**, via Dei Boschi 1/A; per la quota di **1/6** di piena proprietà della società **debitrice eseguita** con sede in [redacted].

**terreno:** bosco alto, **foglio 4 particella 48** (catasto terreni), classe U, ha 0.00.54, reddito Domenicale **€0,14**, reddito Agrario **€0,02**, Comune di **PERO (MI)**, via Dei Boschi 1/A; per la quota di **1/6** di piena proprietà della società **debitrice eseguita** con sede in [redacted].

**terreno:** seminativo irriguo, **foglio 4 particella 611** (catasto terreni), classe 1, ha 0.45.30, reddito Domenicale Euro 41,64, reddito Agrario Euro 37,43, Comune di **PERO (MI)**, via Dei Boschi 1/A; per la quota di **1/6** di piena proprietà della società **debitrice eseguita** con sede in [redacted].

**terreno:** seminativo irriguo, **foglio 4 particella 612** (catasto terreni), classe 1, ha 0.01.20, reddito Domenicale **€1,10**, reddito Agrario **€0,99**, via Dei Boschi 1/A; per la quota di **1/6** di piena proprietà della società **debitrice eseguita** con sede in [redacted].

**terreno:** bosco alto, **foglio 4 particella 678** (catasto terreni), classe U, ha 0.01.90, reddito Domenicale **€0,39**, reddito Agrario **€0,06**, Comune di **PERO (MI)**, via Dei Boschi 1/A; per la quota di **1/6** di piena proprietà della società **debitrice eseguita** con sede in [redacted]. *(La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: foglio 4 particella 853 e foglio 4 particella 854).*

**terreno:** bosco ceduo, **foglio 2 particella 84** (catasto terreni), classe U, ha 0.05.40, reddito Domenicale **€1,12**, reddito Agrario **€ 0,17**, Comune di **PERO (MI)**, via Dei Boschi 1/A; per la quota di **1/6** di piena proprietà della società **debitrice eseguita** con sede in [redacted].

**terreno:** bosco alto, **foglio 2 particella 87** (catasto terreni), classe U, ha 0.02.70, reddito Domenicale **€0,70**, reddito Agrario **€0,08**, Comune di **PERO (MI)**, via Dei Boschi 1/A; per la quota di **1/6** di piena proprietà della società **debitrice eseguita** con sede in [redacted].

**terreno:** bosco alto, **foglio 2 particella 88** (catasto terreni), classe U, ha 0.00.10, reddito Domenicale **€0,03**, reddito Agrario **€0,01**, Comune di **PERO (MI)**, via Dei Boschi 1/A; per la quota di **1/6** di piena proprietà della società **debitrice eseguita** con sede in [redacted].

**terreno:** bosco ceduo, **foglio 2 particella 374** (catasto terreni), classe U, ha 0.01.45, reddito Domenicale **€0, 30**, reddito Agrario **€0,04**, Comune di **PERO (MI)**, via Dei Boschi 1/A; per la quota di **1/6** di piena proprietà della società **eseguita debitrice** con sede in [redacted].

**terreno:** seminativo, **foglio 2 particella 487** (catasto terreni), classe 1, ha 0.95.60, reddito Domenicale **€50,48**, reddito Agrario **€59,25**, Comune di **PERO (MI)**, via Dei Boschi 1/A; per la quota di **1/6** di piena proprietà della società **debitrice eseguita** con sede in [redacted].



**terreno:** seminativo, foglio 2 particella 489 (catasto terreni), classe 1, ha 0.78.20, reddito Domenicale €50,48, reddito Agrario €48,46, Comune di **Pero (MI)**, via Dei Boschi 1/A; per la quota di 1/6 di piena proprietà della società debitrice esecutata [REDACTED], con sede in [REDACTED]

**terreno:** seminativo, foglio 2 particella 491 (catasto terreni), classe 1, ha 0.46.90, reddito Domenicale €30,28, reddito Agrario €29,07, Comune di **Pero (MI)**, via Dei Boschi 1/A; per la quota di 1/6 di piena proprietà della società debitrice esecutata [REDACTED], con sede in [REDACTED]

## 10. DESCRIZIONE GENERALE (Quartiere e Zona):

### Caratteristiche della zona:

zona periferica a nord/est dal centro di **Pero (MI)** di circa 1,3 km. Il territorio di Pero, vicino alla città di Milano, ricco di acque, attraversato dal fiume Olona e dalla via Sempione che attraversa Pero, è un luogo di rapporti, di unione tra l'Italia e i Paesi Oltralpe, tra la città di Milano e tutti i paesi della provincia, ed ha fatto di Pero luogo di transito verso e da Milano.

### Caratteristiche zone limitrofe:

La zona limitrofa è caratterizzata dalla presenza della Fiera sorta nella superficie dove fino al 1992 aveva funzionato la raffineria; ciò ha determinato una nuova importante trasformazione del territorio di questo Comune e ha costituito un mezzo fondamentale per la riqualificazione complessiva dell'ambiente. Nella primavera 2003 sono iniziati i lavori per il prolungamento della metropolitana.

### Servizi offerti dalla zona nel raggio max di 500 mt:

Supermercato (**buono**); farmacie (**buono**); negozi al dettaglio (**buono**); carabinieri (**buono**); asilo nido (**buono**); scuola elementare (**buono**); scuola materna (**buono**); scuola media inferiore (**buono**); scuola media superiore (**buono**); Ospedale (**buono**); spazi verdi (**ottimo**).

### Collegamenti pubblici principali:

Il passaggio dell'autostrada Torino-Milano-Venezia, negli anni '30, segna il destino della sua prima grande trasformazione da territorio agricolo a territorio industriale, con tutti i vantaggi e tutti i limiti portati dall'industria. La via Sempione, le autostrade, la metropolitana, la ferrovia regionale e la linea ferroviaria veloce, l'aeroporto della Malpensa poco distante, rendono Pero uno dei luoghi più accessibili del mondo e, quindi uno dei luoghi più adatti all'insediamento dell'impresa;

da via dei Boschi mezzi di superficie con linea Bus con fermata a circa 300 mt. (**buoni**).

## 11. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In data **27/04/2017**, fissato con comunicazione di raccomandata R/di R il **11/04/2017** n. [REDACTED] è stato effettuato il primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di Pignoramento ubicati nel Comune di [REDACTED] (MI), via dei Boschi, 1/A, di proprietà della società debitrice esecutata [REDACTED], con sede in [REDACTED]

L'unico immobile risultato inaccessibile nel suddetto Comune di **Pero** è stato l'appartamento posto al **1° piano**, catastalmente identificato al Foglio **4**, Particella **440**, Sub. **7**.

Il sottoscritto CTU è stato costretto a ritornare una seconda volta, dopo diversi tentativi di comunicare telefonicamente con il titolare sig. [REDACTED] dopo aver fissato un ulteriore sopralluogo in data **13.06.2017**.

In data **13/12/2017** il sottoscritto CTU, avendo effettuato il sopralluogo presso gli immobili ubicati nel Comune di **Settimo Milanese (MI)** oggetto di pignoramento, ha richiesto al G. E. dott.ssa **Simonetta Scirpo** l'intervento del Custode Giudiziario;

la stessa G.E. ha ritenuto di estendere la nomina del Custode Giudiziario in data 10.04.2018, anche a tutti gli altri immobili pignorati sia nel Comune di **Pero (MI)**, via dei Boschi, 1/A che nel Comune di **Milano** in via Consortile della Meriggia, nella persona dell'avv. De Zuani Francesco.

Alla data del **18.07.2018** con l'avv. Francesco De Zuani, presso gli immobili oggetto di pignoramento siti nel Comune di **Pero (MI)**, via dei Boschi, 1/A, è stato effettuato, per il sottoscritto CTU, il terzo sopralluogo nel suddetto Comune. Si è proceduto all'accesso dell'appartamento posto al **1° piano** censito nel Catasto Fabbricati Foglio **4**, Particella **440**, Sub. **7**, dove veniva rilevata la presenza della sig.ra [REDACTED]

nata a [REDACTED] la suddetta occupante dichiarava che abitava all'interno dell'immobile con la madre e il padre [REDACTED] in forza del contratto di locazione di natura transitoria stipulato l'



1.10.2017 tra società la debitrice esecutata [redacted] e i sigg.ri [redacted] (vedi allegato).

Successivamente, sempre insieme al Custode Giudiziario, si sono effettuati i sopralluoghi agli altri immobili pignorati nello stesso complesso immobiliare, iniziando dal locale al piano T, identificato catastalmente a magazzino, al Foglio 4, Particella 440, Sub. 5; tale unità risulta, dallo stato di fatto, ad uso ufficio con servizi igienici. Da dichiarazione resa dal signor [redacted], la stessa risulta inoltre in locazione alla società [redacted]. [redacted] con contratto stipulato il 1.10.2013, registrato il 30.10.2013 presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale di Morbegno al n. [redacted]. Tale unità immobiliare, unitamente a quella censita al catasto al Foglio 4, Particella 440, Sub. 703, è oggetto del Decreto di Acquisizione del [redacted] come si evince dai dati riportati ai punti B4 e B5 pagg. 13 e 14.

Si è proceduto al sopralluogo presso l'immobile adiacente al sub 5, piano T, identificato catastalmente come laboratorio, al Foglio 4, Particella 440, Sub. 6. Tale immobile è, allo stato di fatto, distinto in due unità adiacenti adibite ad appartamenti; sempre il signor [redacted] ha dichiarato che lo stesso risulta in locazione alla società [redacted]. [redacted] con contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo stipulato il 1.10.2013 e registrato il 30.10.2013 presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale di Morbegno il 30.10.2013; il signor [redacted] dichiarava altresì, dichiarazione messa a verbale dal Custode Giudiziario, che la società conduttrice, omettendo le somme del canone di affitto secondo il contratto di locazione, aveva preso possesso delle unità abitative al fine di utilizzarle direttamente o concedere l'utilizzo temporaneo a conoscenti.

Si è proceduto al sopralluogo nell'immobile magazzino e locali deposito porticato censito al Catasto Fabbricati al Foglio 4, Particella 440, Sub. 4, con contratto di locazione intestato alla succitata società [redacted] ma utilizzato di fatto dalla società [redacted].

Si è proseguito all'accesso agli immobili catastalmente censiti come laboratorio per arti e mestieri: Foglio 4, Particella 440, Sub. 702; magazzini: Foglio 4, Particella 440, Sub. 703.

L'immobile con il Sub. 702, è utilizzato dalla [redacted] uso magazzini e, l'immobile con il Sub. 703, dal Catasto Fabbricati intestato al [redacted], adibito ad uso spogliatoio dal sig. [redacted] personalmente.

Si è proceduto ancora all'accesso ai seguenti beni immobili pignorati per la quota di un sesto (1/6): foglio 4, Particella 438 (torretta di trasformazione energia elettrica), non oggetto di trascrizione; foglio 4, Particella 439 (piccolo fabbricato di un piano fuori terra), non oggetto di trascrizione; foglio 4, Particella 439, Sub. 8, (catastalmente deposito).

Tali immobili elencati in quota (1/6) secondo quanto affermato dal signor [redacted] nel verbale del C.G. avv. De Zuani, non sarebbero nella disponibilità della società debitrice esecutata [redacted] ma degli altri comproprietari.

In stessa data si effettuava la ricognizione dei terreni con identificazione catastale Foglio 4, Particelle: 611 (con quota di 1/6) e 612 (piena proprietà 1/1).

## 12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

|  |          |
|--|----------|
| 12.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:                 | SI.      |
| 12.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimento. d'assegnazione casa coniugale: | Nessuna. |
| 12.1.3. Atti di asservimento urbanistico:  | SI.      |
| 12.1.4. Altre limitazioni d'uso:   | Nessuno. |

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

#### Iscrizioni:

#### Ipotecche Volontarie:

Ipoteca volontaria iscritta in data 18.01.2000 ai n.ri [redacted] presso l'Ufficio Provinciale di Milano-Territorio Servizi Pubblicità Immobiliari MILANO 2, Atto tra Vivi per compravendita il Notaio dott.ssa Maria Gentile in Rho (MI), stipulato in data 20/12/1999 ai n.ri [redacted] a favore della società debitrice esecutata [redacted] con sede in [redacted]

risultano gravante sugli Immobili Pignorati nel Comune di Pero (MI) via dei Boschi 1/A, Catasto Terreni: Foglio 4, Particelle 612 e 440 Sub.: 4, 5, 6, 7, 702 (derivate dalla fusione di Sub. 2 e 3).







**Registrato** All'Agenzia delle Entrate, Ufficio a Morbegno (SO) il 14/04/2011 al n. [redacted] per la complessiva somma di € 400.000.000 a garanzia del capitale di € 200.000.000, spese 80.000,00 € 680.000,00, a favore di [redacted] C.F. [redacted] a carico società debitrice esecutata [redacted] con sede in [redacted] gravante sugli immobili pignorati al Catasto Fabbricati e Terreni nel Comune di Pero (MI), via dei Boschi 1/A.

### Pignoramenti:

**Pignoramento trascritto 04.10.2013 ai n.ri [redacted]** (Procedura Esecutiva RGE: n.1703/2015-2339/2015): all'Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Milano-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 derivante da Atto Esecutivo o Cautelare per il Verbale di Pignoramento Immobili notificato dal "TRIBUNALE di MILANO" in data 02/07/2013 n. [redacted] chiedente dall'avv. [redacted] a favore del signor [redacted] C.F. [redacted] a carico della società debitrice esecutata [redacted] con sede in [redacted] F. [redacted]

Risultano gravante sugli Immobili Pignorati nel Comune di Pero (MI) via dei Boschi 1/A, alcuni con diritto di Proprietà 1/1 e altri con diritto di Proprietà 1/6.

**Pignoramento trascritto 10.08.2015 ai n.ri [redacted]** (Procedura Esecutiva RGE: nn.: 1703/2015-2339/2015-1569/2017): all'Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Milano-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 derivante da Atto Esecutivo o Cautelare per il Verbale di Pignoramento Immobili notificato dal "TRIBUNALE di MILANO" in data 12/06/2015 al n. [redacted] chiedente dall'avv. [redacted] a favore di [redacted] C.F. [redacted] a carico della società debitrice esecutata [redacted] con sede in [redacted] F. [redacted]

Risultano gravante sugli Immobili Pignorati nel Comune di Pero (MI) via dei Boschi 1/A, alcuni con diritto di Proprietà 1/1 e altri con diritto di Proprietà 1/6.

Relativamente agli immobili alcuni con diritto di Proprietà 1/1 e altri con diritto di Proprietà 1/6.

**Catasto Terreni:** Foglio 4, sulle Particella 440 Sub.: 1 (bene comune non censibile), 4, (5 Parco Agricolo Sud Milano), 6, 7, 8, (702 derivate dalla fusione di Sub. 2 e 3), (703 Parco Agricolo Sud Milano derivate dalla fusione di Sub. 2 e 3);

**Catasto Terreni:** Foglio 4 Particella 612; **Terreni:** con Particelle: 43, 44, 45, 48, 611, 678;

Foglio 2: 84, 87, 88, 374, 487, 489, 491.

Per gli immobili Particelle 438 e 439 (sono erroneamente indicate nel verbale di pignoramento come sub. al foglio 440), risultano al **Catasto Fabbricati/Terreni:** Foglio 4, Particelle 438 (cabina elettrica) e 439 (laboratorio).

Risultano gravante sugli Immobili Pignorati nel Comune di Pero (MI) via dei Boschi 1/A.

**Pignoramento trascritto 19.07.2017 ai n.ri [redacted]** (Procedura Esecutiva RGE: n.1703/2015-2339/2015-1569/2017): all'Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Milano-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 derivante da Atto Esecutivo o Cautelare di Verbale di Pignoramento Immobili notificato (UNEP Corte D'Appello di MILANO) in data 23/06/2017 al n. [redacted] a favore di [redacted] C.F. [redacted] a carico della società debitrice esecutata [redacted] con sede in [redacted] F. [redacted]

Risultano gravante sugli Immobili Pignorati nel Comune di Pero (MI) via dei Boschi 1/A,

## 13. Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale:

### 13.1. Conformità urbanistico – edilizia:

Complesso immobiliare costruito in data anteriore all'1 settembre 1967.

Dai controlli effettuati sul compendio nel Comune di Pero (MI) via dei Boschi 1/A, alcuni immobili risultano difformi e, in particolare, con riferimento al **Catasto Fabbricati** Foglio 4, Particella 440:

Sub. 5 posto al piano terra, identificato catastalmente a magazzino: tale unità risulta, dallo stato di fatto, al momento del sopralluogo, ad uso ufficio con servizi igienici. Questa porzione di fabbricato che si sviluppa su un unico piano fuori terra con altezza interna di metri 3.30, presenta, allo stato esistente, rispetto alla scheda catastale, modifiche interne con una differente distribuzione degli spazi. Inoltre, per Decreto di Acquisizione Amministrativo e per Provvedimento Negativo, è stato assegnato al [redacted] (vedasi foto allegati con scheda e visura catastale).



Sub. 6 posto al **piano terra**, identificato catastalmente a **laboratori e uffici**: tale unità risulta, allo stato di fatto, al momento del sopralluogo, suddivisa in **due unità ad uso abitazioni con servizi igienici**. Questa porzione di fabbricato che si sviluppa su un unico piano fuori terra con altezza interna di metri 3.00, presenta, allo stato esistente, rispetto alla scheda catastale, modifiche interne con una differente distribuzione degli spazi.

Stanti tali condizioni ne consegue la **difformità edilizia interna**. (vedasi foto allegati con scheda e visura catastale).

Sub. 7 posto al **piano primo**, identificato catastalmente a **abitazione**: tale unità risulta dallo stato di fatto, al momento del sopralluogo, ad **uso abitazione A/3**. Questa porzione di fabbricato che si sviluppa al secondo piano fuori terra con altezza interna di metri 3.00, presenta, allo stato esistente, rispetto alla scheda catastale, modifiche interne con una differente distribuzione degli spazi (vedasi foto allegati con scheda e visura catastale).

Sub. 703 posto al **piano terra** identificato catastalmente a **spogliatoi e deposito** con adiacente altro deposito aperto con una tettoia a copertura. Tale porzione di fabbricato che si sviluppa su un unico piano fuori terra con altezza interna di metri 2.90, risulta allo stato di fatto, al momento del sopralluogo, conforme alla scheda catastale. Inoltre per Decreto di Acquisizione Amministrativo e per Provvedimento Negativo è stato assegnato a [redacted] io. (vedasi foto allegati con scheda e visura catastale).

### 13.2 Conformità catastale:

-Dai controlli effettuati in alcuni **Immobili Pignorati** catastalmente identificati con Foglio 4, Particella 440, Sub.: 5, 6, 7, in sede di sopralluogo, si sono evidenziate **diverse difformità sia distributive che di uso dalle schede originali**.

## 14 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

|   |          |
|---|----------|
| -Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2013/15:                                     | Nessuna  |
| -Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate e scadute al momento della perizia: | Nessuna  |
| -Spese condominiali generali scadute ed insolute alla data della perizia                      | Nessuna  |
| -Cause in corso:  | Nessuna  |
| -Atti ablativi:   | Nessuno. |

## 15 ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 15.1 Attuale proprietario: fino ad oggi 30/09/2018

-La società **debitrice esecutata** [redacted] con la sig.ra [redacted] Milano il 26.09.1959 che intervine al presente atto in qualità di Amministratore Unico con sede in [redacted]. [redacted] acquista la quota di comproprietà in ragione di un 1/6 e 1/1 della porzione del complesso immobiliare ubicato nel Comune di **Pero (MI)**, via dei Boschi 1/A, detti **immobili oggetto di pignoramento** con identificazione catastale:

**Catasto Fabbricati: Foglio 4, Particella 440, Subalterni: 4, 5, 6, 7, 702** (quest'ultimo derivato dalla fusione dei sub. 2 e 3), risultano **Foglio 4, Particelle 438 (cabina elettrica) e 439 (laboratorio) e Foglio 4, Particella 440, sub. 8, Catasto Terreni: Foglio 2, Particelle: 84, 87, 88, 374, 487, 489, 491;**

**Catasto Terreni: Foglio 4, Particelle: 43, 44, 45, 48, 487, 489, 491, 611, 612, 678.** (vedi allegato).

**Nota trascritta il 05.05.2010 ai n.ri** [redacted], presso l'Ufficio Provinciale di Milano-Territorio Servizi Pubblicità Immobiliari MILANO 2, **Atto Amministrativo** in data 10.04.2009 al n. [redacted] **Provvedimento di Acquisizione Gratuita al Patrimonio** del Comune di **Pero** con identificazione Catastale Foglio 4, Particella 440, Subalterni: 5 e 703

a **favore** del [redacted] C.F. [redacted]  
a **carico** della società **debitrice** esecutata [redacted] con sede in [redacted] C.F. [redacted]



**15.2 Precedenti proprietari** (nel ventennio desunti dal certificato notarile):

**Trascrizione presentata il 18/01/2000** al n. [redacted] data 18.01.2000 ai n.r. [redacted] presso l'Ufficio Provinciale di Milano-Territorio Servizi Pubblicità Immobiliari MILANO 2. Atto di **compravendita** tra vivi, stipulato dal Notaio dott.ssa Maria Gentile in Rho (MI), stipulato in data 20/12/1999 ai n.r. [redacted] a **favore** della società **debitrice** eseguita "[redacted]" con la sig.ra [redacted] nata a Milano il 26.09. [redacted] che intervine al presente atto in qualità di Amministratore Unico con sede in [redacted], acquista la quota di comproprietà in ragione di un 1/6 della porzione del complesso immobiliare ubicato nel Comune di **Pero** (MI), via dei Boschi 1/A, con identificazione: **Catasto Fabbricati: Foglio 4, Particella 440, Subalterni: 4, 5, 6, 7, 702** (quest'ultimo derivato dalla fusione dei sub. 2 e 3), pervenuti dai sigg.: [redacted]

**Catasto Terreni: Foglio 4, Particelle: 45, 487, 489, 491 e 611**, per l'acquisto della sig.ra [redacted] con **compravendita** in data 30.10.2007, Repert. ai n.r. [redacted] Registrato a Milano 6 il 19.11.2007 al n. 2715 [redacted] iscritto a Milano 2 il 21.11.2007 ai n.r. [redacted]

**Trascrizione presentata il 19/03/2004** al n. **19000**: presso l'Ufficio Provincia di Milano-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliari. MILANO 2. Atto di **compravendita** stipulato dal notaio dott. Paolo De Martinis in Settimo Milanese, stipulato in data 19/11/2004 ai n.r. [redacted] a **favore** della società **debitrice** eseguita "[redacted]" la sig.ra [redacted] nata a Milano il 26.09. 1959 che intervine al presente atto in qualità di Amministratore Unico con sede in [redacted] F. [redacted], acquista la quota di comproprietà in ragione di un 1/6 della porzione immobiliare ubicata nel Comune di **Pero** (MI), via dei Boschi 1/A, censiti al:

**Catasto Fabbricati: risultano Foglio 4, Particelle 438 (cabina elettrica) e 439 (laboratorio) e Foglio 4, Particella 440, sub. 8, e al**

**Catasto Terreni: Foglio 2, Particelle: 84, 87, 88, 374, 487, 489, 491;**

**Foglio 4, Particelle: 43, 44, 45, 48, 611, 612, 678.** (vedi allegato).

Risultano gravante sugli **Immobili Pignorati** nel Comune di **Pero** (MI) via dei Boschi 1/A.

**Ipoteca volontaria iscritta in data 19.03.2004** ai n.r. [redacted] presso l' Ufficio Provinciale di Milano-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliari MILANO 2, in forza di **Concessione a Garanzia di Apertura di Credito** con atto del rogito il Notaio dott. Paolo De Martinis in Settimo Milanese, stipulato in data 11/03/2004 ai n.r. [redacted], per € 300.000,00 a **garanzia del capitale di € 510.000,00** a **favore** della [redacted] C. [redacted] a **carico** della società **debitrice** eseguita "[redacted]" con sede in [redacted] Registrato All'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Milano 6, il **18.03.2004**, al n. [redacted] gravante sugli immobili al Catasto Fabbricati nel **Comune di Pero** (MI), via dei Boschi 1/A, al **Foglio 4, Particella 440, Subalterni: 4, 5, 6, 7, 702** (quest'ultimo derivato dalla fusione dei sub. 2 e 3).

Le parti hanno dichiarato che il debito relativo al finanziamento risulta estinto, si precisa che tra gli immobili oggetto di ipoteca rientrano anche gli Immobili di Milano.

Fabbricato non ancora accatastato composto da tre locali e servizi e tre locali ad uso magazzino con annessa area cortilizia, insistente su porzione facente parte del terreno confinante con fontanile testa, con le **Particelle 29 e 9**. Riportato nel Catasto Terreni del Comune di Milano al Foglio 365, Particella 8. **Compravendita** Notaio Fausta Piazza di Milano stipulato il 5/02/1999 ai n.r. [redacted] Registrato il 16/03/1999 e **Trascritto** il 12/03/1999 ai n.r. [redacted] Locali ad uso magazzino non ancora accatastato con annessa area cortilizia insistente su porzione facente parte del terreno confinante con strada Particella 92, fontanile testa e con le Particelle **8, 9 e 31**, L'intero terreno riportato nel Catasto Terreni del Comune di Milano al Foglio 365, Particella 29.

**Ipoteca volontaria iscritta in data 09.03.2010** ai n.r. [redacted] presso l'Ufficio Provinciale di Milano-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliari MILANO 2, in forza dell'atto per la **Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario** il Notaio dott. Angelo Andrea Auletta, in Delebio (SO) stipulato in data **26/02/2010** ai n.r. [redacted] Registrato All'Agenzia delle Entrate, Ufficio a Morbegno (SO) il **03/03/2010** al n. [redacted] per € 800.000,00 a **garanzia del capitale di € 1.600.000,00, spese € 320.000,00 per un totale di 2.720.000,00** a **favore** della "[redacted]" A. C. [redacted] a **carico** della società **debitrice** eseguita "[redacted]" L. con sede in [redacted] gravante sugli immobili nel Comune di **Pero** (MI), via dei Boschi 1/A, (Oggetto di ipoteca rientrano anche gli Immobili nel Comune di Milano).

**Ipoteca volontaria iscritta in data 21.04.2011** ai n. [redacted] presso l'Ufficio Provinciale di Milano-Territorio Servizi Pubblicità Immobiliari MILANO 2, in forza da **Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario** il Notaio dott. Angelo Andrea Auletta, in Delebio (SO) stipulato in data 13/04/2011 ai n.r. [redacted] Registrato All'Agenzia delle Entrate, Ufficio a Morbegno (SO) il 14/04/2011 al n. [redacted] la complessiva somma di € 400.000.000 a **garanzia del capitale di € 200.000.000, spese 80.000,00 € 680.000,00,**



a favore di [redacted] C.F. [redacted]  
 a carico società debitrice esecutata [redacted] con sede in [redacted]  
 gravante sugli immobili nel Comune di Pero (MI), via dei Boschi 1/A. (Oggetto di ipoteca rientrano anche gli  
 Immobili Settimo Milanese MI, via Tonale n. 5/1-7 e via Sempione 6).

## 16. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 16.1a- Accesso agli Atti:

In ottemperanza alle direttive di perizia previste, il tecnico CTU incaricato ha formulato domanda di accesso ai documenti amministrativi in data 29/06/2017, richiesta con Prt. n. [redacted] al Comune di Pero (MI) all'Ufficio Sportello Unico Edilizia Privata e Urbanistica per l'accesso e visione degli atti; la documentazione tecnica richiesta con ulteriore integrazione presentata in data 19.09.2017 è consultabile al preposto Ufficio per l'Edilizia Privata, con comunicazione attraverso e-mail inviata in data 22/09/2017 dal Comune di Pero (MI) nella persona sig.ra [redacted]

### 16.1b- Dalla ricerca di evince che le pratiche di seguito sono:

#### 16.1c- Pratiche Edilizie:

-D.I.A. del 22.05.2002 con prot. n. 10253, Presentata al Comune di Pero (MI) Servizio Edilizia Privata e Urbanistica; presentate dalla società [redacted] C.F.-P.IVA: [redacted] per conto della società debitrice esecutata [redacted] con sede in Gravedona (CO), C.F. [redacted] sig.ra [redacted] in qualità di legale rappresentante Amministratore Unico, negli immobile oggetto della DIA è contraddistinto catastalmente con Foglio 4 e Particelle: 45, 50, 332.

-D.I.A. 27 del 16.03.2006 con prot. n. 4685, con comunicazione dal Direttore dei lavori che i lavori inizieranno il 19.03.2006. con prot. n. 10427 del 12.06.2006.

-D.I.A. 63 del 19.06.2008 con prot. n. 11724. Variante esecutiva alla DIA 27 del 16.06.2006 prot. n. 4685. Per cambio di destinazione d'uso da magazzino ad ufficio open space con foglio 4 e mappale 440.

Il Comune di Pero (MI) Settore Sviluppo del Territorio il 27.06.2008 con prot.n. 12162 comunica il DINIEGO della D.I.A. in variante n.27 e con la Notifica alla sig.ra [redacted] in qualità di legale rappresentante e Amministratore Unico della società "[redacted]" CF.-P.IVA: [redacted] per conto della società debitrice esecutata "[redacted]" con sede in [redacted] in data 28.11.2007 prot. n. 22002 è stata emessa ingiunzione di demolizione di opere abusive eseguite nell'area di pertinenza della domanda e il ripristino dello stato dei luoghi, si è infine riscontrato che la DIA in oggetto risulta essere carente di elementi sostanziali e presentata dopo i termini di legge,

-CONDONO EDILIZIO 2004: del 30.10.2006 con prot. n. 19480, Presentata al Comune di Pero (MI) Servizio Edilizia Privata e Urbanistica; Domanda relativa alla definizione degli Illeciti Edilizi. "Adozione Provvedimento Negativo" del 09.12.2004 prot. n. 23328 la società in questione depositava al suddetto Comune in data 03.07.2008 prot. n. 12565 Ampliamento superficie lorda di pavimento nell'immobile identificato catastalmente con fg.4, particella 440, sub. 701, Abuso di Tipologia 1 per opere terminate nell'anno 2003 in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conforme alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici; Mancanza del parere favorevole dell'Ente "[redacted]" ai sensi dell'art. 10bis della L. 241/90 in data 21.12.2007. (vedasi allegati).

## DESCRIZIONE IMMOBILI (FABBRICATE E TERRENI DI CUI AL RUNTO B

Il complesso immobiliare, di tipologia a corte, risulta a un piano fuori terra tranne l'unità abitativa disposta su due piani; lungo il fronte strada nel Comune di PERO (MI), via Dei Boschi, 1/A.

Lo stesso risulta per la quota di 1/1 di piena proprietà della società debitrice esecutata [redacted]

[redacted] con sede [redacted] to ante 1967 con interventi negli anni successivi

L'appartamento identificato catastalmente al Foglio 4 Particella 440 Sub. 7, è posto al piano primo, è costituito da ingresso indipendente mediante un vano scala interno senza ascensore, soggiorno/cucina abitabile, disimpegno, tre camere da letto, un servizio igienico.

L'unità immobiliare è dotata degli impianti del gas, idrico, elettrico. L'impianto di riscaldamento è predisposto di tipo centralizzato, con distribuzione a stufa e anche radiante. Lo stato generale dell'immobile è da ritenersi nel suo insieme in buona condizione. L'unità immobiliare sviluppa una superficie catastale dichiarata di 88mq.



L'immobile ad uso abitazioni: identificato catastalmente al Foglio 4 Particella 440 Sub. 6 con ingressi indipendenti al piano terra composti da ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno e camera da letto con rispettivi servizi igienici. Lo stato generale dell'immobile è da ritenersi nel suo insieme in buona condizione. L'unità immobiliare sviluppa una superficie catastale dichiarata di 89mq.

Gl'immobili ad uso ufficio, magazzini/laboratorio, spogliatoi e depositi: identificati catastalmente al Foglio 4 Particella 440 Sub.: 4, 5, 702 e 703, con ingressi indipendenti al piano terra Trattasi di immobili composti rispettivamente da locali con diverse dimensioni, diverse altezze e funzioni e relativi servizi. L'ufficio è un open space con servizi in buono stato e pareti divisorie mobili; i magazzini e il laboratorio sono in condizioni manutentive sufficienti; gli spogliatoi sono in uno stato conservativo sufficiente e, il deposito porticato in uno stato manutentivo scarso, ospita un'officina meccanica con presenza di autoarticolati semi-abbandonati. Le unità immobiliari sviluppano complessivamente una superficie catastale

Gl'immobili ad uso agricolo della superficie commerciale di 11.294.000m per la quota di 1/6 di proprietà della società debitrice esecutata " [REDACTED] " con sede in [REDACTED] Trattasi di diversi appezzamenti di terreno ad uso seminativo, seminativo irriguo, bosco e bosco alto.

### INDENTIFICAZIONI CATASTALI

#### PERO (MI) LOTTO 1°

Appartamenti: Fg 4, Particelle 440: sub.7 e sub.6

#### PERO (MI) LOTTO 2°

Magazzini, laboratori e depositi: Fg 4, Particelle 440: sub.: 4, (8-parte 1/6), 702 (5 e 703 Parco Agricolo Sud Milano), (438 e 439)

#### PERO (MI) LOTTO 3°

Terreni: Fg 2, Particelle: 84, 87, 88, 374, 487, 489, 491. Fg 4, Particelle: 43, 44, 45, 46, 611, 612, 678

### Identificato in Catasto come segue:

#### intestazione:

Società esecutata debitrice " [REDACTED] ", con la sig. [REDACTED] nata a Milano il 26.09.1959 che interviene al presente atto in qualità di Amministratore Unico con sede in [REDACTED] con la quota di comproprietà in ragione di un 1/1 e altri 1/6 delle porzioni immobiliari.

#### descrizione dei beni:

**Appartamento:** foglio 4 particella 440 sub. 7

Comune di Pero (MI), via Dei Boschi 1/A, piano 1°, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale 89 mq, rendita catastale € 433,82.

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:

**Immobile ad uso abitazione:** foglio 4 particella 440 sub. 6 (catasto fabbricati risulta uffici e laboratori),

Comune di Pero (MI), via Dei Boschi 1/A, piano T, categoria C/3, classe 1, consistenza 90 mq, superficie catastale 111 mq, rendita catastale € 232,41.

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:

**Magazzini e locali deposito porticato:** foglio 4 particella 440 sub. 4

via Dei Boschi 1/A, piano T, categoria C/2, classe 3, consistenza 228 mq, superficie catastale, 247 mq, rendita catastale € 317,93.

**Laboratorio per arti e mestieri:** foglio 4 particella 440 sub. 702 (derivato dalla fusione dei sub. 2 e 3),

via Dei Boschi 1/A piano T, categoria C/3, classe 4, consistenza 110 mq, superficie catastale 117 mq, rendita catastale € 284,05.

**Magazzino:** foglio 4 particella 440 sub. 5

via Dei Boschi 1/A, piano T, categoria C/2, classe 4, consistenza 98 mq, superficie catastale 112 mq, rendita catastale € 161,96; intestato "Parco Agricolo Sud Milano", (per la quota di 1/1 di piena proprietà).

**Magazzino:** foglio 4 particella 440 sub. 703

via Dei Boschi 1/A, piano T, categoria C/3, classe 4, consistenza 56 mq, superficie catastale: 67 mq,



rendita catastale € 144,613; intestato "Parco Agricolo Sud Milano", (per la quota di 1/1 di piena proprietà).

**Magazzino:** foglio 4 particella 440 sub. 8  
via Dei Boschi 1/A piano T, categoria C/2, classe 5, consistenza 125 mq, superficie catastale 145 mq,  
rendita catastale € 245,32, (per la quota di 1/6 di proprietà).

**Terreno:** foglio 4 particella 43,  
via Dei Boschi 1/A, bosco alto classe U, ha 0.15.10, reddito Domenicale € 3,90, reddito Agrario € 0,47.

**Terreno:** foglio 4 particella 44,  
via Dei Boschi 1/A, bosco alto classe U, ha 0.00.12, reddito Domenicale € 0,03, reddito Agrario € 0,01.

**Terreno:** foglio 4 particella 45,  
via Dei Boschi 1/A, seminativo irriguo cl. 1, ha 6.40.80, redd. Domenicale € 589,08, redd Agrario € 529,51.

**Terreno:** foglio 4 particella 48,  
via Dei Boschi 1/A, bosco alto classe U, ha 0.00.54, reddito Domenicale € 0,14, reddito Agrario € 0,02.

**Terreno:** foglio 4 particella 611,  
via Dei Boschi 1/A, seminativo irriguo cl. 1, ha 0.45.30, redd Domenicale € 41,64, redd Agrario € 37,43.

**Terreno:** foglio 4 particella 612,  
via Dei Boschi 1/A, bosco alto classe 1, ha 0.01.20, reddito Domenicale € 1,10, reddito Agrario € 0,99.

**Terreno:** foglio 4 particella 678,  
via Dei Boschi 1/A, bosco alto classe 1, ha 0.01.20, reddito Domenicale € 1,10, reddito Agrario € 0,99.

**Terreno:** foglio 2 particella 84,  
via Dei Boschi 1/A, bosco alto classe U, ha 0.05.40, reddito Domenicale € 1,12, reddito Agrario € 0,17.

**Terreno:** foglio 2 particella 87,  
via Dei Boschi 1/A, bosco alto classe U, ha 0.02.70, reddito Domenicale € 0,70, reddito Agrario € 0,08.

**Terreno:** foglio 2 particella 88,  
via Dei Boschi 1/A, bosco alto classe U, ha 0.00.10, reddito Domenicale € 0,03, reddito Agrario € 0,01.

**Terreno:** foglio 2 particella 374,  
via Dei Boschi 1/A, bosco alto classe U, ha 0.01.45, reddito Domenicale € 0,30, reddito Agrario € 0,01.

**Terreno:** foglio 2 particella 487,  
via Dei Boschi 1/A, seminativo classe 1, ha 0.95.60, reddito Domenicale € 50,48, reddito Agrario € 59,48.

**Terreno:** foglio 2 particella 489,  
via Dei Boschi 1/A, seminativo classe 1, ha 0.78.20, reddito Domenicale € 50,48, reddito Agrario € 48,46.

**Terreno:** foglio 2 particella 491,  
via Dei Boschi 1/A, seminativo classe 1, ha 0.46.90, reddito Domenicale € 30,28, reddito Agrario € 29,07.

**L'immobili sono stati costruiti antecedentemente al 01/09/1967.**

Presentata Domanda di Concessione in Sanatoria al Comune di Pero (MI) il 28.03.1986 con numero progressivo [redacted] ed è stata pagata l'intera oblazione in unica soluzione Ufficio Postale di Milano il 20.03.1986. e

Certificato di Destinazione Urbanistica del 04.12.1999 Prot. n. 24839 allegato "B" ai n.r. [redacted] istanza presentata dalla società esecutata debitrice "[redacted]" C.F. [redacted] con sede in Gravedona (Como), si Certifica inoltre, identificato al Catasto Terreni con Foglio 4, particella 612, la destinazione è individuata come "[redacted]"

Certificato di Destinazione Urbanistica del 30.08.2007 Prot. n. 10792 allegato "B" al Prot. n.15876 del 28.08.2007 istanza presentata dalla società "[redacted]" per ottenere il rilascio del suddetto certificato relativo ai terreni identificati al Catasto Terreni: Foglio 2, mappali: 84, 87, 88, 374, 487, 489, 491; Foglio 4, Particelle: 43, 44, 45, 48, 611, 678, la destinazione è individuata come "[redacted]" (vedasi allegato).



Le unità immobiliari hanno diverse altezze interne secondo l'uso da 2,90 mt a 4,50 mt.

## TABELLA CONSISTENZE

PERO (MI) LOTTO 1°

Appartamento Sub.7 e Sub. 6 (Catastalmente Magazzino)

| Destinazione              | Sup. Lorda    | Coeff.   | Sup. Comm.    | Esposizione | Condizioni |
|---------------------------|---------------|----------|---------------|-------------|------------|
| Appartamenti PI° - sub 7° | 89.00         | 1,00     | 89.00         |             | Buono      |
| Appartamenti PT - sub 6°  | 90.00         | 1,00     | 111.00        |             | Buono      |
| <b>totale</b>             | <b>179.00</b> | <b>/</b> | <b>200.00</b> |             | <b>/</b>   |
| <b>Totale</b>             |               |          | <b>200,00</b> |             |            |

Nota: Catastalmente risultano uffici e laboratori al Foglio. 4, Particella 440 Sub. 6.

## TABELLA CONSISTENZE

PERO (MI) LOTTO 2°

Magazzini, laboratori e depositi: Fg 4, Particelle 440: sub.: 4, (8), 702, (5 e 703 Parco Agricolo Sud Milano), (438 e 439).

| Destinazione                         | Sup. Lorda    | Coeff. | Sup. Comm.    | Esposizione | Condizioni  |
|--------------------------------------|---------------|--------|---------------|-------------|-------------|
| Magazzino/deposito PT- Sub 4         | 228.00        | 1,00   | 247.00        |             | Scarso      |
| Magazzino/oggi uffici PT- Sub 5      | 98.00         | 1,00   | 112.00        |             | Buono       |
| Laboratori (proprietà 1/6) PT- Sub 8 | 125.00        | 1,00   | (1/6)145.00   |             | Scarso      |
| Magazzino PT- Sub 702                | 110.00        | 1,00   | 117.00        |             | Sufficiente |
| Magazzino PT- Sub 703                | 56.00         | 1,00   | 67.00         |             | Buono       |
| <b>totale</b>                        | <b>617.00</b> |        | <b>688.00</b> |             |             |
| <b>Totale</b>                        |               |        | <b>688,00</b> |             |             |

Nota: Foglio 4, Particelle 440: Sub. 5 e Sub. 703 che oggi risultano catastalmente dell'Ente "Parco Agricolo Sud Milano", sono gestiti e in uso dalla società esecutata debitrice ".....", C.F.: ..... con sede in .....  
Foglio 4, Particelle: (438 cabina elettrica) e (439 laboratorio).  
Foglio 4, Sub. 8 la società esecutata possiede 1/6 della proprietà.

## TABELLA CONSISTENZE

PERO (MI) LOTTO 3°

Terreni: Foglio 2, Particelle: 84, 87, 88, 374, 487, 489, 491; Foglio 4, Particelle: 43, 44, 45, 48, 611, 612, 678.

| Foglio        | Part. | Superficie |     |    | Qualità     | VAM  | Sup. Com.     | Valore Com.       |
|---------------|-------|------------|-----|----|-------------|------|---------------|-------------------|
| -             | -     | ha         | are | ca | -           | -    | mq totale     | Euro (€)          |
| 2             | 84    | 0          | 15  | 10 | bosco alto  | 2,81 | 1.510         | 4243,1            |
| 2             | 87    | 0          | 02  | 70 | bosco alto  | 2,81 | 270           | 758,7             |
| 2             | 88    | 0          | 00  | 10 | bosco alto  | 2,81 | 10            | 28,1              |
| 2             | 374   | 0          | 01  | 45 | bosco alto  | 2,81 | 145           | 407,45            |
| 2             | 487   | 0          | 95  | 60 | sem. irrig. | 5,87 | 9.560         | 56.117,2          |
| 2             | 489   | 0          | 78  | 20 | sem. irrig. | 5,87 | 7.820         | 45.903,4          |
| 2             | 491   | 0          | 46  | 90 | sem. irrig. | 5,87 | 4.690         | 27.530,3          |
| 4             | 43    | 0          | 15  | 10 | bosco alto  | 2,81 | 1.510         | 4243,1            |
| 4             | 44    | 0          | 00  | 12 | bosco alto  | 2,81 | 12            | 33,72             |
| 4             | 45    | 6          | 40  | 80 | sem. irrig. | 7,60 | 64.080        | 487.008           |
| 4             | 48    | 0          | 00  | 54 | bosco alto  | 2,81 | 54            | 151,74            |
| 4             | 611   | 0          | 45  | 30 | sem. irrig. | 7,60 | 4.530         | 34.428            |
| 4             | 612   | 0          | 01  | 20 | bosco alto  | 2,81 | 120           | 337,2             |
| 4             | 678   | 0          | 01  | 90 | bosco alto  | 2,81 | 190           | 533,9             |
| <b>Totale</b> |       |            |     |    |             |      | <b>94.501</b> | <b>661.723,91</b> |

Legenda: Superficie commerciale x Valore agricolo medio (VAM) = Valore Commerciale per ottenere la Sup. commerciale si moltiplica la superficie catastale (ha are ca);  
Ha: x10.000 mq  
Are: x100 mq  
Ca: x1 mq





**TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE DI MERCATO  
PERO (MI) LOTTO 1°+2°+ 3°**

|                                      |          |                             |          |   |                         |
|--------------------------------------|----------|-----------------------------|----------|---|-------------------------|
| Valore complessivo intero Lotto 1°   | 200 mq   | X                           | 850,00   | = | € 170.000,00            |
| Valore complessivo intero Lotto 2°   | 567 mq   | X                           | 1.060,00 | = | € 601.020,00            |
| Valore complessivo intero Lotto 3°   | 94.501mq | (pari ad 1/6 di 661.723,91) |          |   | € 110.287,31            |
| Totale (lotto 1°+lotto 2°+ lotto 3°) |          |                             |          |   | € 881.307,31            |
| <b>TOTALE arr.</b>                   |          |                             |          |   | <b><u>€ 881.307</u></b> |

NOTA: 688 - 24,17 = 567 mq (145-1/6 della proprietà)

[1/6 di 94.501mq = (15.750,16 mq) arr. 15.750 mq]