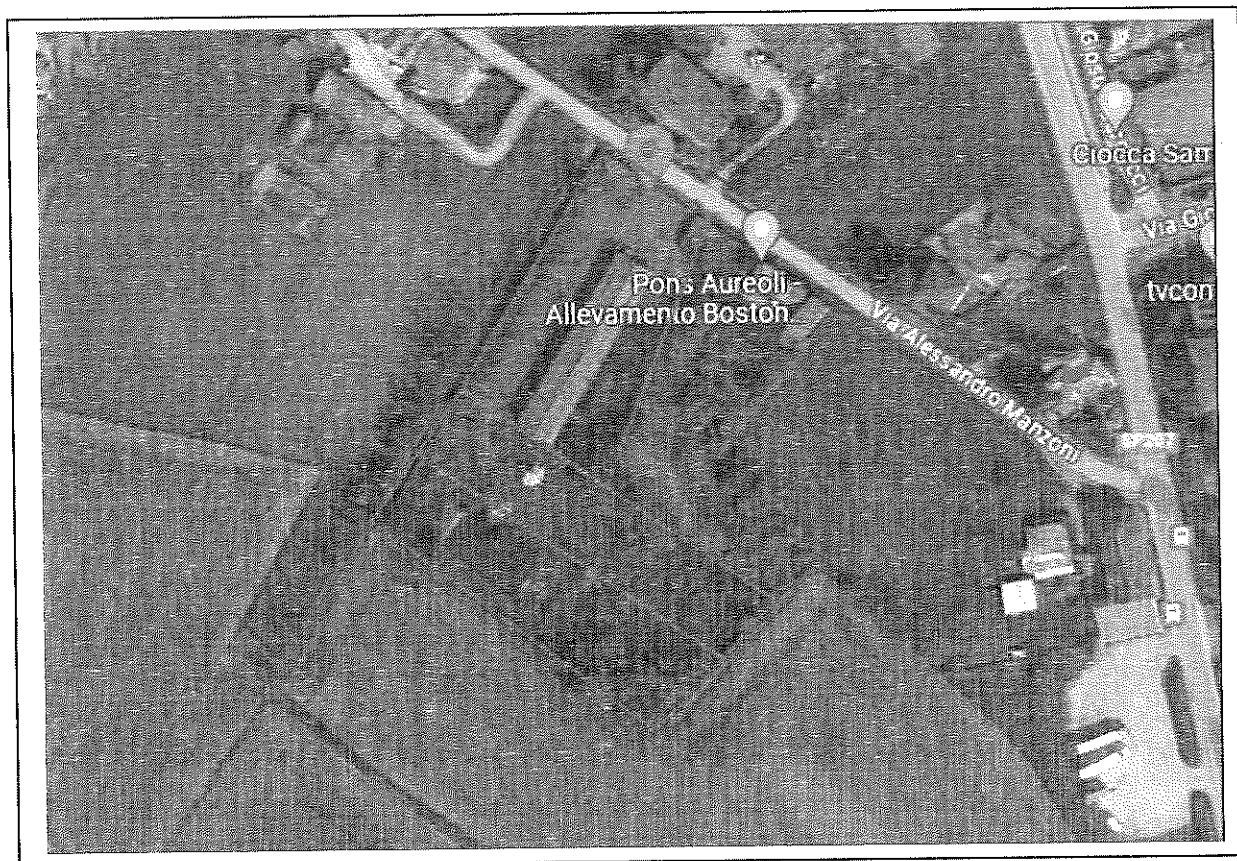


**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**RG 141/2023**

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

AGGIORNAMENTO RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE  
**LOTTO 002 – Beni in: Basiano (MI)**



Lotto 002 - Basiano

Esperto nominato: Arch. *Cristina Marchesi*  
Albo Architetti di Milano n. 14694 – Albo C.T.U. Tribunale di Milano n. 13360  
e-mail: [cristinamarchesiarchitetto@gmail.com](mailto:cristinamarchesiarchitetto@gmail.com) – [marchesi.14694@oamilano.it](mailto:marchesi.14694@oamilano.it)

## INDICE SINTETICO

---

### 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: € 350.000,00



## LOTTO 002

Il lotto in oggetto, ubicato a Basiano, 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 tra loro, sono ubicati a nord del centro di Basiano, con accesso da Via Manzoni n. 3.

### PREMESSE

La presente relazione integra e sostituisce la precedente relazione peritale, depositata in data 29/10/2023, relativamente al lotto in oggetto, in quanto:

- ❖ le aree in oggetto, unitamente ad altre adiacenti (di altre proprietà) da vigente PGT del Comune di Basiano, facevano parte (alla data della precedente Relazione peritale) di un ambito di trasformazione a vocazione residenziale, per l'insediamento di residenza, denominato ATU 5 approvato dal comune di Basiano nel 2016. I mappali in oggetto, 60-62-64, sviluppavano una capacità edificatoria di 9.360 mc indicativa.
- ❖ il Documento di Piano del PGT di durata quinquennale risulta scaduto (vigente Piano di Governo del Territorio approvato in variante con deliberazione di Consiglio Comunale n° 21 del 13.05.2016), come riferito dal Custode nominato e confermato dagli Uffici preposti del Comune di Basiano a seguito di specifica richiesta della scrivente. Gli Uffici, in particolare, riferiscono che: " *In attesa della redazione del nuovo Documento di Piano e fino alla sua approvazione: - a) le disposizioni del Documento di Piano relativamente a tutte le aree del territorio comunale ricomprese negli Ambiti di Trasformazione (AT) non hanno più efficacia, con la conseguenza che non è più possibile avanzare proposte di negoziazione relative a dette aree in quanto sono da considerarsi prive di pianificazione (zone bianche)*", come da risposta PEC del 20/06/2025 ricevuta dal Comune (comunicazione Pec all. 7 Pratiche edilizie).
- ❖ Si riporta, per completezza d'informazione, che recentemente è stato pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Basiano il nuovo Documento di Piano del PGT 2025, che prevede la riclassificazione dell'area oggetto di stima in ambito di trasformazione AT 4, in sostituzione dell'originario ATU\_5.  
L'ambito AT 4 è classificato come area di rigenerazione urbana ai sensi della L.R. 12/2005, con destinazione residenziale integrata, e prevede una SL complessiva pari a 3.960 mq, un IPT di 0,20 mq/mq e un'altezza massima degli edifici di 10,50 metri.
- Tuttavia, fino alla formale adozione e approvazione del nuovo PGT (non prima di 150 giorni dalla pubblicazione), le aree in questione permangono in zona bianca priva di pianificazione attuabile, come da Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato richiesto e ricevuto solo in data 25/07/2025 (CDU del 25/07/2025 all. 7 Pratiche edilizie).
- ❖ La valutazione stimata nel presente aggiornamento si riferisce pertanto allo stato attuale privo di edificabilità, pur segnalando la possibile rivalutazione futura in funzione dell'adozione definitiva del nuovo strumento urbanistico.
- La scrivente, pertanto, alla luce di quanto sopra esposto e sulla base di quanto disposto dal GE ("... se, alla luce della sopravvenienza urbanistico amministrativa rappresentata, il valore di stima del lotto sito in Basiano sia ancora attuale o, in caso contrario, quantificame il nuovo valore") redige la seguente Relazione peritale aggiornata alla luce della situazione urbanistica sopravvenuta che incide in maniera significativa sul valore del compendio.

\*\*\*

- ✓ 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 aero- fotogrammetrici 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 pertinenziale 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:

### 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:

\_\_\_\_\_ , 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

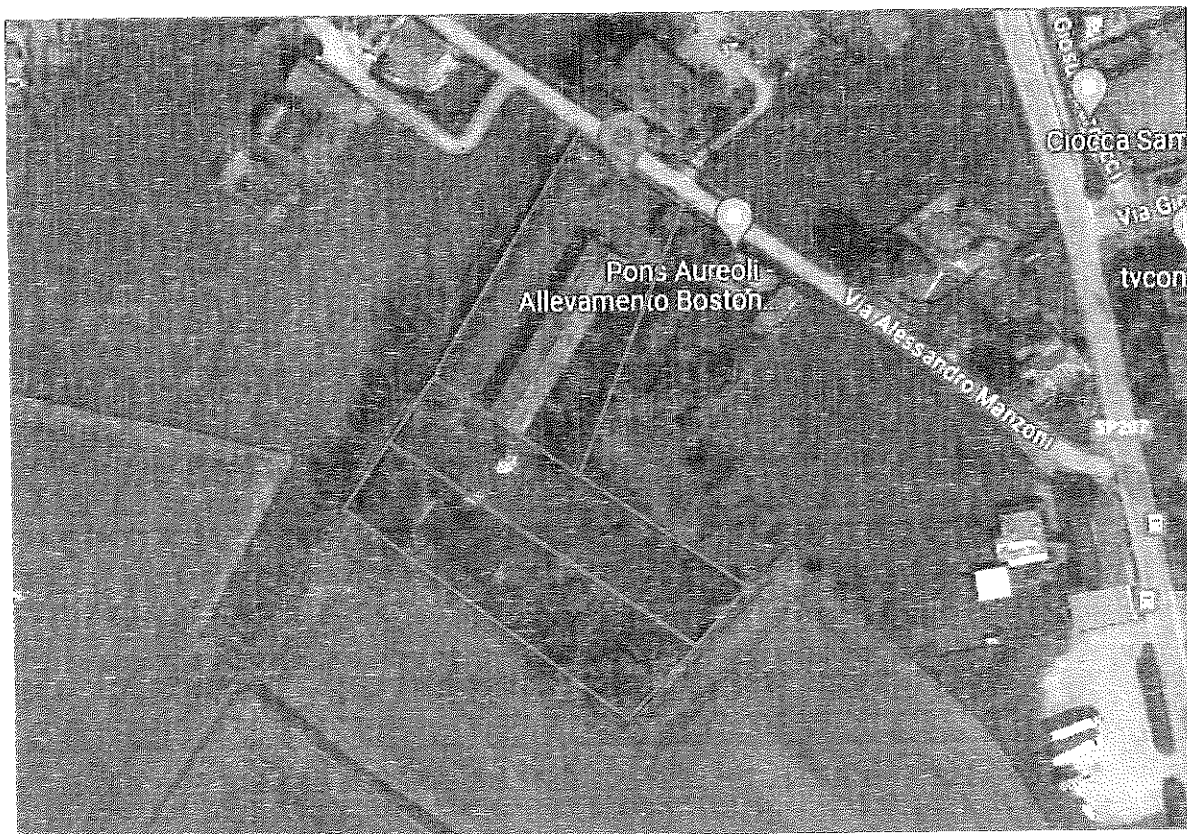
**Caratteristiche zona:** i beni oggetto del presente lotto sono situati nella parte Nord del territorio comunale di Basiano, comune ad est di Milano, facente parte del distretto provinciale della Martesana, tra le città di Milano, Bergamo e Monza.

**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.

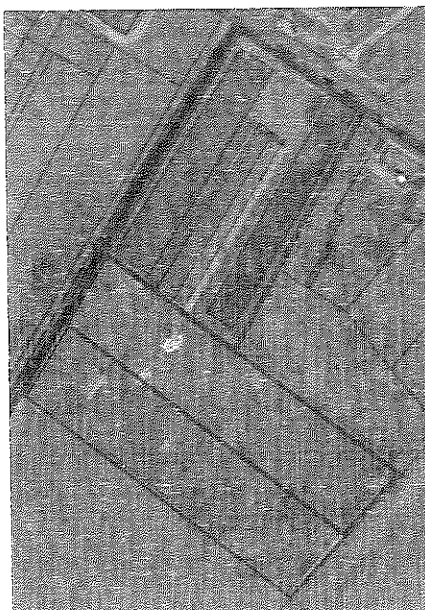
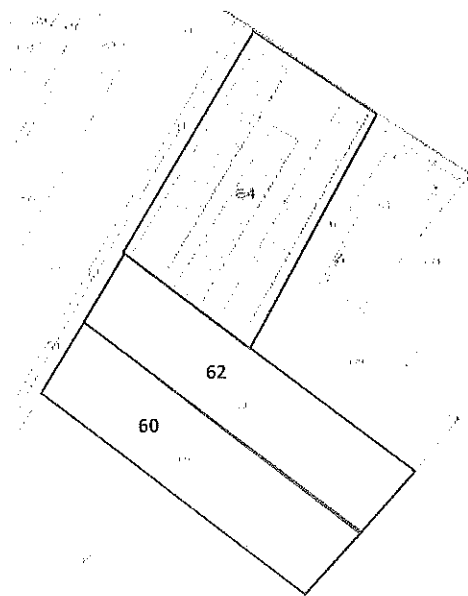
**Caratteristiche zone limitrofe:** prevalentemente residenziale ed agricola

**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 carroia 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.

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 aereo- fotografometrici 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, (mappali 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. Defenzione 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.

Si riporta che l'Agenzia ha indicato tuttavia la presenza di un contratto di locazione dante causa la società eseguita al N. 345/31/2010 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 eseguita, interpellato al riguardo, ha riferito che trattasi di contratto risolto non riguardante i beni in oggetto (la società eseguita è divenuta proprietaria dei beni di cui al Lotto 002 con atto di scissione nel 2013) **(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 consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2, per nominativo e per immobili, alla data del 10/10/2023, **(all. 5-Ispezione ipotecaria)** risulta quanto segue:

**4.1. Attuale proprietà**

\_\_\_\_\_ la piena proprietà degli immobili oggetto del presente lotto (foglio 2 particelle 64, 60 e 62), sono pervenuti per atto pubblico notarile – atto di scissione – del Notaio Mele Aminta del 29.11.2013 repertorio n. 83977/11546, **trascritto a Milano 2 in data 16/12/2013 ai nn. 113215/78162**

\_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_

*(copia atto telematica estratta da Agenzia Entrate - Sister + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, all. N. 4- Provenienze)*

**4.2 Precedenti proprietà**

Quanto al mappale 64 come segue:

\_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ a piena proprietà del Foglio 2 Particella 64 è pervenuto per atto di compravendita del Notaio De Napoli Ovidio del

20 dicembre 2007 repertorio n. 71168/14310 e **trascritto a Milano 2 in data 28 dicembre 2007 ai NN 196938/104436** da \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_ per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà il bene in oggetto è pervenuto, oltre ad altri, per successione da \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ deceduta in data \_\_\_\_\_ trascritta a Milano 2 in data 25.05.2022 ai NN. 74203/50033.

**Accettazione Tacita di Eredità trascritta a Milano 2 in data 29.12.2004 ai NN. 190491/100555.** - in virtù di atto di vendita notaio Lombardo Grazia Barbara del 20.12.2004 rep. 44377/9659 relativo ad altri immobili facenti parte della Successione ereditaria

Al quadro D della nota quanto segue:

" IL SIGNOR \_\_\_\_\_ VENDENDO GLI IMMOBILI SITI IN VIMODRONE VIALE DELLE RIMEMBRANZE N. 17 IN APPRESSO MEGLIO IDENTIFICATI, CON ATTO IN DATA 20 DICEMBRE 2004 N. 44377/9659 DI REPERTORIO IN AUTENTICA NOTAIO LOMBARDO GRAZIA BARBARA, ACCETTO' TACITAMENTE L'EREDITA' IN MORTE DELLA MADRE SIGNORA \_\_\_\_\_ NATA A \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_ per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà il bene in oggetto è pervenuto, oltre ad altri, per successione da \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ deceduta in data \_\_\_\_\_ trascritta a Milano 2 in data 08.10.2008 ai NN. 14711/93657

**Accettazione Tacita di Eredità trascritta a Milano 2 in data 29.12.2004 ai NN. 190491/100555** - in virtù di atto di vendita notaio Lombardo Grazia Barbara del 20.12.2004 rep. 44377/9659 relativo ad altri immobili facenti parte della Successione ereditaria

Al quadro D della nota quanto segue:

" IL SIGNOR \_\_\_\_\_ VENDENDO GLI IMMOBILI SITI IN VIMODRONE VIALE DELLE RIMEMBRANZE N. 17 IN APPRESSO MEGLIO IDENTIFICATI, CON ATTO IN DATA 20 DICEMBRE 2004 N. 44377/9659 DI REPERTORIO IN AUTENTICA NOTAIO LOMBARDO GRAZIA BARBARA, ACCETTO' TACITAMENTE L'EREDITA' IN MORTE \_\_\_\_\_ NATA \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà e \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_, per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà, il bene in oggetto, oltre ad altri, pervenne per Successione da \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ per i diritti pari ad 1/2 di piena proprietà, deceduto in data \_\_\_\_\_ **Trascritta a Milano 2 in data 24.05.2022 ai nn. 73494/49620**

**Accettazione Tacita di Eredità trascritta a Milano 2 in data 29.12.2004 ai NN. 190490/100554** - in virtù di atto di vendita notaio Lombardo Grazia Barbara del 20.12.2004 rep. 44377/9659 relativo ad altri immobili facenti parte della Successione ereditaria

Al quadro D della nota quanto segue:

IL SIGNOR \_\_\_\_\_ VENDENDO GLI IMMOBILI SITI IN VIMODRONE VIALE DELLE RIMEMBRANZE N. 17 IN APPRESSO MEGLIO IDENTIFICATI, CON ATTO IN DATA 20 DICEMBRE 2004 N. 44377/9659 DI REPERTORIO IN AUTENTICA NOTAIO LOMBARDO GRAZIA BARBARA, ACCETTO' TACITAMENTE L'EREDITA' IN MORTE DEL PADRE SIGNOR \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà e \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ data \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_, per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà, il bene in oggetto, oltre ad altri, pervenne per Successione da \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ (MI), per i diritti pari ad 1/2 di piena proprietà, deceduto in data \_\_\_\_\_ **Trascritta a Milano 2 in data 17.10.2008 ai nn. 155561/99618**

**Accettazione Tacita di Eredità trascritta a Milano 2 in data 04.01.2002 ai NN. 670/451** - in virtù di atto di vendita notaio Mattarella Giovanni Battista del 14.12.2001 rep. 47963 relativo ad altri immobili facenti parte della Successione ereditaria

Al quadro D della nota quanto segue:

"SI TRASCRIVE L'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA IN MORTE DI [REDACTED] A SEGUITO DI ATTO DI COMPRAVENDITA TRASCRITTO IL 17 DICEMBRE 2001 AI NN. 140118/866897".

- [REDACTED] nato a [REDACTED] (MI) in data [REDACTED], per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà l'immobile in oggetto è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Benincori A. del 29 novembre 1971 repertorio n. 17296 e **trascritto a Milano 3** da [REDACTED] nato a [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile (come da certificazione notarile in atti)

Quanto ai mappali 62 e 60 come segue:

- [REDACTED] con sede in [REDACTED] a piena proprietà degli immobili in oggetto è pervenuta per atto di compravendita del Notaio De Napoli Ovidio del 20 dicembre 2007 repertorio n. 71168/14310 e **trascritto a Milano 2 in data 28 dicembre 2007 ai NN 196938/104436** da [REDACTED] nato a [REDACTED] c.f. [REDACTED]
- [REDACTED] nato a [REDACTED] (MI) in data [REDACTED] 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 [REDACTED] nato a [REDACTED] (MI) in [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà degli immobili (come da certificazione notarile in atti)
- [REDACTED] nato a [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà ed [REDACTED] nato a Vimodrone gli immobili in oggetto sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio Benincori A. del 24 novembre 1969 repertorio n. 16491 e **trascritto a Milano 3** da [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] per 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 con sede a 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 RIPIPORTATO AL NCT FOGLIO 8 PARTICELLA 266;- SITI NEL COMUNE DI INZAGO RIPIPORTATI AL NCEU FOGLIO 8 PARTICELLA 305 SUBALTERNI 702 E 723;- SITO NEL COMUNE DI INZAGO RIPIPORTATO AL NCEU FOGLIO 8 PARTICELLA 309 SUBALTERNO 8;- SITI NEL COMUNE DI INZAGO RIPIPORTATI 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 ELETIVAMENTE DOMICILIATA P RESSO 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.



in merito della potenzialità edificatoria per immobili siti nel Vostro Comune in VIA ALESSANDRO MANZONI n. 3 Piano T (Capannone C/3 fg.2, mapp.64 + mappali 60 e 62 in ATU 5)", è stato acquisito riscontro formale in merito allo stato urbanistico attuale del compendio, come da risposta comunale datata 20/06/2025, riportante quanto segue:

"si precisa che il Documento di Piano del PGT di durata quinquennale, risulta scaduto (il vigente Piano di Governo del Territorio approvato in variante con deliberazione di Consiglio Comunale n° 21 del 13.05.2016. In attesa della redazione del nuovo Documento di Piano e fino alla sua approvazione:

- a) le disposizioni del Documento di Piano relativamente a tutte le aree del territorio comunale ricomprese negli Ambiti di Trasformazione (AT) non hanno più efficacia, con la conseguenza che non è più possibile avanzare proposte di negoziazione relative a dette aree in quanto sono da considerarsi prive di pianificazione (zone bianche).

- b) le domande riguardanti aree in Ambiti di Trasformazione (AT), già presentate, che non hanno concluso la fase di definizione interlocutoria tra Amministrazione Comunale e il soggetto proponente, e quindi le relative proposte, sono conseguentemente sospese nel loro iter; -

c) alle aree del territorio comunale prive di pianificazione, così come sopra identificate, si applicano le disposizioni di cui all'art. 9 del D.P.R. 380/2001".

(Comunicazione Pec del 20/06/2025; **all. 7 Pratiche edilizie**)

- ❖ Si riporta, per completezza d'informazione, che recentemente è stato pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Basiano il nuovo Documento di Piano del PGT 2025, che prevede la riclassificazione dell'area oggetto di stima in ambito di trasformazione AT 4, in sostituzione dell'originario ATU\_5.

L'ambito AT 4 è classificato come area di rigenerazione urbana ai sensi della L.R. 12/2005, con destinazione residenziale integrata, e prevede una SL complessiva pari a 3.960 mq, un IPT di 0,20 mq/mq e un'altezza massima degli edifici di 10,50 metri.

- Tuttavia, fino alla formale adozione e approvazione del nuovo PGT (non prima di 150 giorni dalla pubblicazione), le aree in questione permangono in zona bianca priva di pianificazione attuabile, con applicazione delle disposizioni transitorie dell'art. 9 del D.P.R. 380/2001.

In sintesi:

L'area oggetto di stima risulta attualmente priva di efficacia urbanistica specifica, in quanto:

- Il Documento di Piano del PGT vigente (approvato con delibera C.C. n. 21 del 13.05.2016), di durata quinquennale, è ormai decaduto e non è stato ancora sostituito.
- Le disposizioni precedenti relative agli Ambiti di Trasformazione Urbana (AT), compreso l'ATU\_5 in cui ricade il compendio periziato, non hanno più efficacia.
- Ai sensi della comunicazione ufficiale del Comune non è oggi possibile avanzare proposte attuative né realizzare trasformazioni urbanistiche.
- Le aree interessate sono pertanto da considerarsi "zone bianche" ai sensi della normativa urbanistica vigente.
  - In assenza di uno strumento attuativo approvato, alle aree si applicano unicamente le disposizioni dell'art. 9 del D.P.R. 380/2001, ovvero è ammessa esclusivamente l'edificazione connessa all'attività agricola, con rigide limitazioni (solo interventi strettamente legati all'uso agricolo o esistente, nessuna nuova volumetria urbanistica residenziale, commerciale, ecc.)

Alla luce di quanto sopra:

- Il compendio viene stimato in base allo stato di fatto attuale:
  - fabbricato dismesso (laboratori ex avicoli) di tipo C/3, con valore fortemente condizionato dallo stato manutentivo;
  - aree libere assimilabili a terreno agricolo o inedificabile di pertinenza.

**N.B.:** si riporta all'eventuale futuro aggiudicatario che le 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 richiesto dalla scrivente e ricevuto dagli uffici preposti, (**All. N. 7- Pratiche edilizie Loffo 002**) facente stato alla data del 25/09/2025, quanto segue:

**"Zona censuaria Comune di Basiano (MI)**

Foglio 2 Mappali 60, 62, 64

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;

Dato atto che il documento di Piano del PGT di durata quinquennale, risulta scaduto (il vigente Piano di Governo del Territorio approvato in variante con deliberazione di Consiglio Comunale n° 21 del 13.05.2016 è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 31 del 03.08.2016);

Preso atto che l'Amministrazione Comunale in data 1.06.2022 con la deliberazione di Giunta Comunale n. 38 ha dato avvio al procedimento di redazione del nuovo Documento di piano e Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del Piano di Governo del territorio

**CERTIFICA**

che nel suddetto Piano di Governo del Territorio i terreni sopra descritti hanno la seguente

**DESTINAZIONE URBANISTICA**

**Foglio 2 Mappale 60** Zona priva di pianificazione (zona bianca) per DP scaduto.

**Foglio 2 Mappale 62** Zona priva di pianificazione (zona bianca) per DP scaduto.

**Foglio 2 Mappale 64** Zona priva di pianificazione (zona bianca) per DP scaduto.

**DICHIARA**

• che presente certificato non costituisce titolo, preconditione o attestazione per le attività di cui al D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

• che presente certificato ha la validità di un anno a partire dalla sottoriportata data di rilascio.

• che sono fatte salve le eventuali modificazioni che dovessero essere apportate agli strumenti urbanistici generali di cui il Comune è dotato, a partire da oggi.

Basiano, 25/07/2025"

**N.B.:** si rimanda ad una attenta e completa lettura del CDU che forma parte integrante della presente e viene allegato sotto allegati N.7 Pratiche edilizie oltre che ad una attenta e completa lettura dell'avviso di scadenza del PGT del 04/03/2025, della Comunicazione PEC

del Comune del 20/06/2025 prot. 1768 in cui le aree in oggetto sono da considerarsi prive di pianificazione (zone bianche)

Si allega inoltre la scheda ATU\_4, liberamente consultabile on-line sul sito del Comune, relativa alle previsioni per le aree, alla cui lettura si rimanda, riportante i parametri urbanistici, le prescrizioni e la capacità edificatoria, per l'individuazione e gestione dell'attuale massimo e miglior utilizzo dei beni in questione, da parte dell'eventuale futuro acquirente/operatore, ricordando, tuttavia, che fino alla formale adozione e approvazione del nuovo PGT (non prima di 150 giorni dalla pubblicazione), le aree in questione permangono in zona bianca (**All. N. 7- Pratiche edilizie Lotto 002**).

(Certificato di Destinazione Urbanistica del 25/07/2025, Avviso scadenza PGT + Comunicazione Pec del Comune del 20/06/2025 prot. 1768 + Scheda AT 4; **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, della potenzialità o meno edificatoria del lotto, dell'assetto urbanistico vigente, 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.

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  
tabella valori VAM 2024 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
- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 2° semestre 2024 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 390.000,00

**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 € 390.000,00
- Riduzione del valore del 10% ( 5% per assenza di garanzie per vizi) e 5% come da punto 7: -€ 39.000,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: -€ 600,00

€ 350.400,00

<b>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</b>	<b>€ 350.000,00</b> <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 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 002

La sottoscritta Arch. Cristina Marchesi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia alle parti.

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, 26/07/2025

l'Esperto nominato  
arch. Cristina Marchesi

**ALLEGATI**

**lotto 002- Allegati N.1- Catasto (già in atti)**

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

**Allegati N. 2-Certificato in atti (già in atti)**

Certificato notarile in atti

**Allegati N. 3- Interrogazione Agenzia Entrate (già in atti)**

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 (già in atti)**

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 aggiornate**

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 del 25/07/2025 + Avviso scadenza PGT e Comunicazione Pec del Comune del 20/06/2025 prot. 1768 + scheda AT4 previsione nuove PGT.

**lotto 002-Allegati N. 8 – Rilievo fotografico (già in atti)**

Fotografie esterne ed interne

\*\*\*\*\*

