

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ARAGORN NPL 2018 SRL
contro

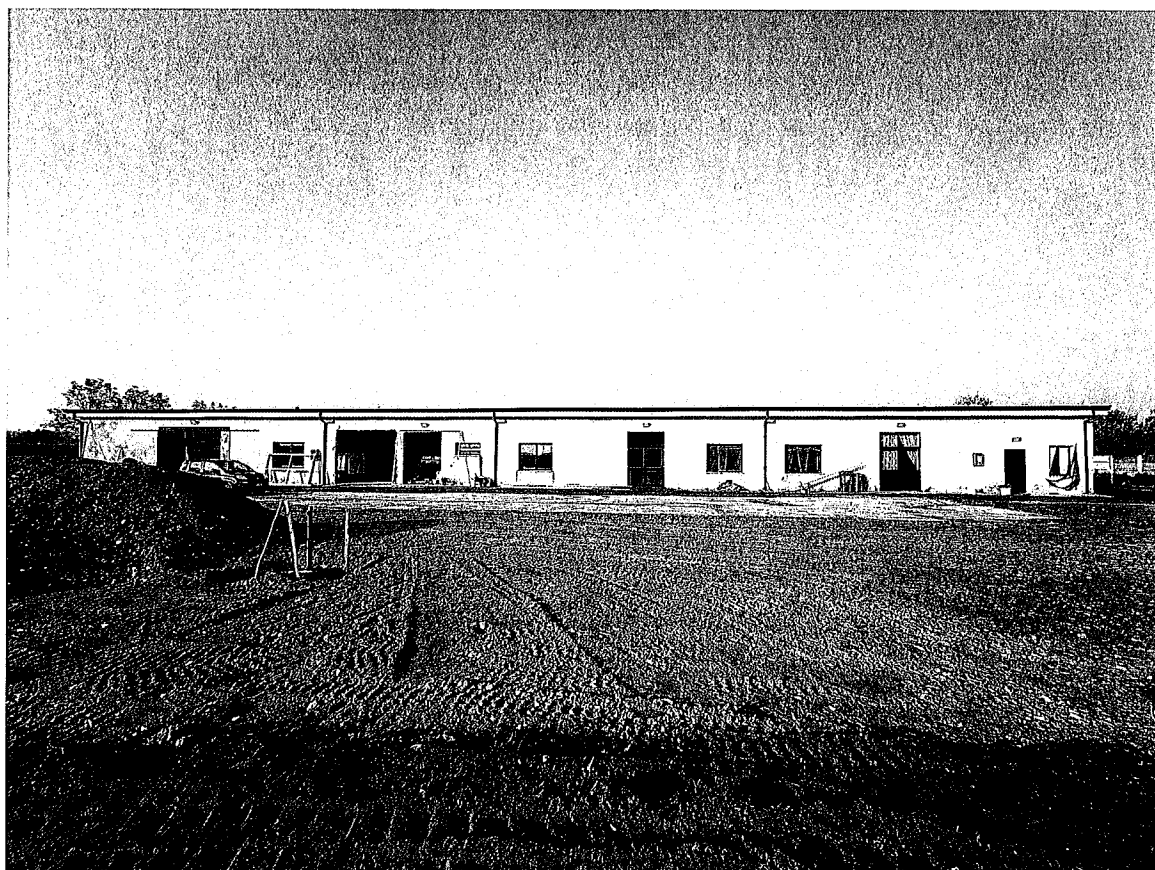


RG 1175/2019

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Rita Bottiglieri**
Custode Giudiziario: **avv. Luca Perata**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliari in Ossona (MI), Strada Vicinale del Barco



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Capannone con area cortilizia

Bene in Ossonova (MI), Strada Vicinale del Barco

Categoria: **D/10** [Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole]

Dati Catastali: foglio **7**, particella **207**, subalterno **701**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dall'esecutato.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da liberi: € 245.000,00

da occupati: non ricorre il caso



LOTTO UNICO

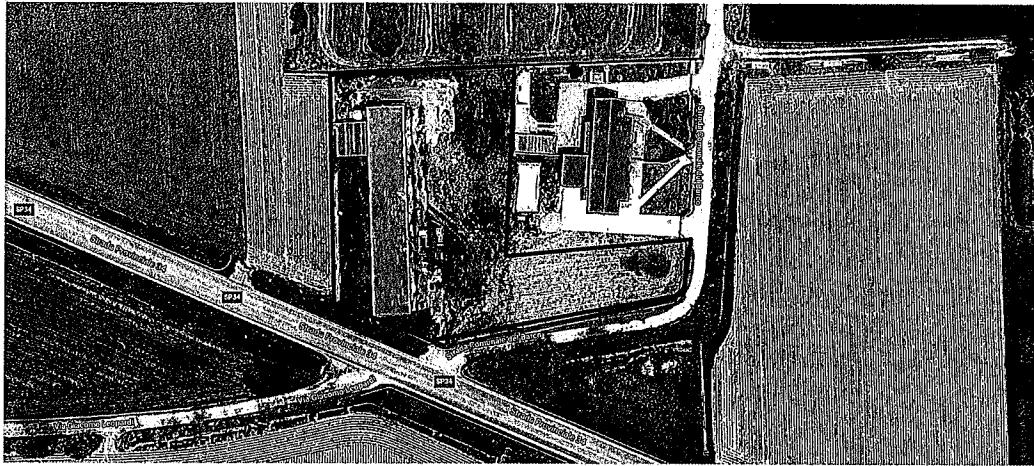
(Capannone con area circostante)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

Unità immobiliare sita in Comune di Ossona (MI), Strada Vicinale del Barco, consistente in capannone ad uso produttivo zootecnico di circa 500 mq e terreno. L'immobile ad un piano è costituito da tre grandi ambienti destinati all'attività, un locale più piccolo adibito ad ufficio, uno spogliatoio, locale docce e bagno. Il terreno su cui sorge l'edificio e l'area di proprietà circostante è di 4.990 mq complessivi.



1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di **piena proprietà** dell'immobile di [REDACTED]

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Ossona (MI) come segue (all. da 1 a 3)

Intestato 1: [REDACTED] proprietà per 1/1
 dati identificativi: foglio **7**, particella **207**, subalterno **701**, mapp. 207 graffato.
 dati classamento: cat. **D/10**; rendita € 3.886,00
 indirizzo: Comune di Ossona (MI), Strada Vicinale del Barco snc;
 dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/02/2007 protocollo n. MI0102339
 in atti dal 08/02/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9996.1/2007).

1.4. Coerenze

Della proprietà a partire dall'ingresso da strada Comunale Del Barco in senso orario: Strada Comunale del Barco; mapp. 317; mapp. 210; mapp. 319; mapp. 318; mapp. 366; mapp. 208; mapp. 209.

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



Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Ossona (MI)

L'immobile si trova in zona agricola

Urbanizzazioni: la zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici: -

Principali collegamenti viabilistici: In prossimità della Strada Provinciale 34; a 3 km dall'uscita autostradale di Arluno della A4 Torino-Trieste.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Area agricola a servizio del capannone con destinazione allevamento zootecnico.

Si accede all'area tramite cancellata sulla via Del Barco.

Tutta l'area è recintata da un muro di cinta realizzato in parte in blocchetti faccia a vista in parte in elementi prefabbricati.

In posizione arretrata rispetto alla strada, con distacco da tutti i confini è posizionato un capannone di forma in pianta rettangolare di dimensioni 9,1 x 55 m con andamento nord-sud. Il capannone ha copertura piana.

Il lato ovest è cieco mentre gli altri tre lati presentano diverse aperture e ingressi.

L'area scoperta non è pavimentata, solo in parte, nella parte est dell'edificio vi è una parte di piazzale con pavimentazione in cemento.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 6 e 7)

CORPO A

Unità immobiliare sita in Comune di Ossona (MI), Strada Vicinale del Barco, consistente in capannone ad uso produttivo zootecnico di circa 500 mq e terreno. L'immobile ad un piano è costituito da tre grandi ambienti destinati all'attività, un locale più piccolo adibito ad ufficio, uno spogliatoio, locale docce e bagno. Il terreno su cui sorge l'edificio e l'area di proprietà circostante è di 4.990 mq complessivi.

Si segnala che alla data del sopralluogo due degli ingressi carrai del locale principale erano privi di infissi.

Capannone

- esposizione: libera su quattro lati. Aperture nei lati nord, sud, est;
- porta di accesso: portoni in ferro, alcuni in ferro e vetro;
- infissi esterni: alluminio e ferro, alcuni con doppi vetri;
- sistema di oscuramento: -;
- porte interne: tipo a battente in legno tamburato;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica in bagno;
- pavimenti: in ceramica;
- impianto citofonico: -;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: nell'ufficio riscaldamento autonomo con termosifoni in alluminio e caldaietta murale a gas;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaietta di cui sopra;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico e doccia;



- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: m 3,8 circa;
- condizioni generali: mediocri.

2.4. Certificazioni energetiche

CORPO A

Ape Non presente nel catasto energetico

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 05/11/2020 *(all. 8)*.

La scrivente, unitamente al custode giudiziario, è stata ricevuta dall'esecutato che si è dimostrato collaborativo. L'esecutato ha dichiarato di occupare i beni con la sua azienda agricola di allevamento fagiani.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e aventi quali danti causa gli esecutati (o uno di essi).

4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Andrea Zuccarello Marcolini Notaio in Messina, che fa stato fino al 17/09/2019, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

Proprietà per 1/1 di **piena proprietà** dell'immobile di [REDACTED]

- per la **proprietà dell'area**, in forza di acquisto in autentica del Notaio Francesco Maragliano in data 12/04/1999 n. 75737 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 05/05/1999 ai nn. 5620/3995.

4.2. Precedenti proprietà

- Istituto per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Milano con sede in Milano c.f. 08096580157

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Andrea Zuccarello Marcolini Notaio in Messina, che fa stato fino al 17/09/2019, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate risulta quanto segue:

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



- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
.....
- **Misure Penali**
.....
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
.....
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Preliminare di cessione volontaria con scrittura privata con sottoscrizione autenticata da notaio Paolo Pedrazzoli del 13/09/2006 rep. 59738 trascritta a Pavia il 09/10/2006 nn. 23972/13811 a favore di Treno alta Velocità TAV spa con sede in Roma c.f. 04131961007.

Vincolo di destinazione ad uso agricolo con scrittura privata notaio Oreste Cirillo del 28/05/2019 rep. 32481/23074 trascritta presso Ufficio del Territorio di Pavia il 31/05/2019 Reg. gen. 9273 reg. part. 6047.

Eventuali note/osservazioni:

Si fa presente che né nel vincolo di destinazione del 2019, né negli elaborati dei vincoli del PGT del Comune di Ossona, risulta che vi siano limitazioni d'uso circa la l'Alta Velocità per i terreni in oggetto.

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

▪ Iscrizioni

Ipoteca volontaria ISCRIZIONE del 28/03/2006 - Registro Particolare 1576 Registro Generale 8124 Pubblico ufficiale CIRILLO ORESTE Repertorio 17181/11448 del 22/03/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5370 del 20/11/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 645 del 07/03/2012 (ATTO DI RINEGOZIAZIONE DELL'APERTURA DI CREDITO IPOTECARIA IN CONTO CORRENTE)
 3. Annotazione n. 1068 del 27/06/2014 (ATTO DI RINEGOZIAZIONE DELL'APERTURA DI CREDITO IPOTECARIA IN CONTO CORRENTE)
- a favore Credito Artigiano spa.

• contro [REDACTED]

Ipoteca giudiziale ISCRIZIONE del 22/09/2014 - Registro Particolare 1951 Registro Generale 12042 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI RHO Repertorio 1770 del 05/12/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 139 del 04/02/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
- A favore di Condominio XXV Aprile con sede in Ossona (MI)

• Pignoramenti

Pignoramento del 10/07/2019 rep. 22910 trascritto il 13/09/2019 ai nn. 15539/10140 contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Aragorn NPL 2018 srl con sede in Roma c.f. 14731771003



Eventuali note/osservazioni:

▪ **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile non è parte di un condominio.

5.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Sì.

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima dopo il 1967.

Il fabbricato in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Ossoa in Ambito Agricolo disciplinato dall'art. 21 e dall'art. 23 del NdA e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

Si fa presente che adiacente al comparto edificatorio dell'immobile è stata realizzata una residenza come sua pertinenza.

L'immobile/area è assoggettato ai seguenti vincoli:

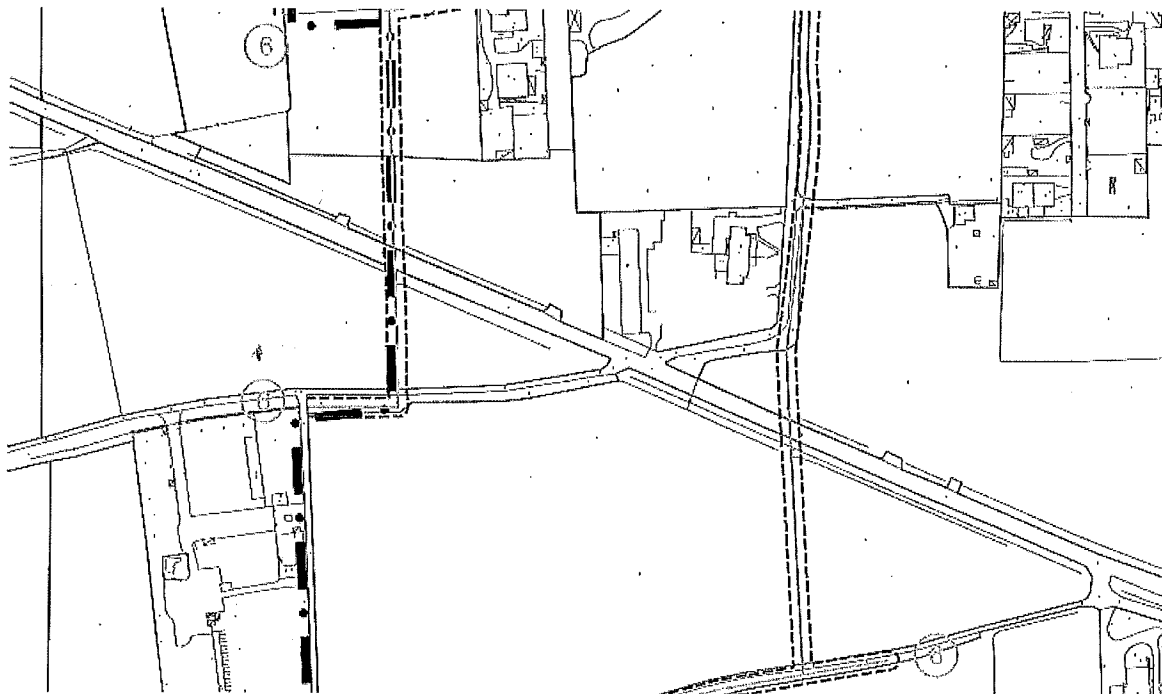


Immagine. 1. Estratto dalla Tav. 06 Carta dei Vincoli. L'area è lambita a est dal Canale diramatore 6 (fascia di rispetto 5 m) del Reticolo di Bonifica Consortile Est Ticino Villoresi (come da Allegato D alla DGR 9/2762). Cfr. anche art. 24 PTCP.



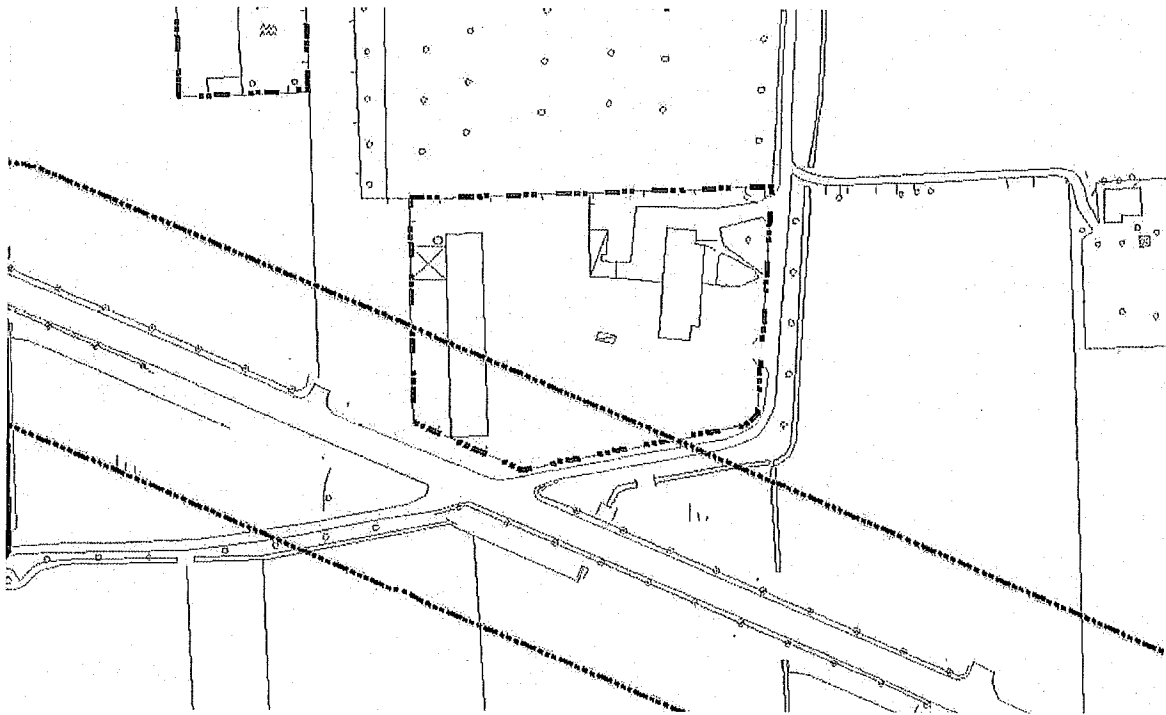


Immagine. 2. Estratto dalla tav. PR.04e del PdR del PGT. In colore verde gli Ambiti Agricoli a valore strategico (art. 21), perimetro rosso tratteggiato punto Nuclei abitati sparsi e complessi cascinali negli ambiti agricoli (Parte II, Art. 23 NtA). L'area è attraversata dal vincolo infrastrutturale della fascia di rispetto della strada di categoria C (30m).

5.4. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.):

- DIA prot. 3740 del 08/07/1999 Per costruzione di recinzione
- P.E. 20/01 prot. 1261 del 26/02/2001 Superdia per costruzione di capannone agricolo
- PE 06/05 prot. 789 del 08/02/2005
- P.E. 31/17 prot. 4537 del 24/05/2017 per realizzazione opere in difformità a P.E. 06/05
- Permesso di Costruire in Sanatoria prot. n. 9607 del 22/10/2020. Per sanare le opere difforme nella realizzazione dell'abitazione adiacente all'immobile oggetto della presente perizia.

Si segnala che l'immobile, pur essendo indipendente catastalmente e costruttivamente, fa parte di un unico complesso edificatorio con le residenze edificate sui mappali 208 e 209.

5.5. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'unità immobiliare risultava conforme.

Si segnala che al momento del sopralluogo non erano presenti due serramenti a chiudere ingressi carrai del capannone. Tali modifiche (sostituzione dei serramenti) rientrano nelle opere di manutenzione ordinaria non soggette a comunicazione edilizia (art. 3 DPR 380/01 e s.m.i.) pertanto non sono considerate difformità.

5.6. Conformità catastale

Al sopralluogo l'unità immobiliare risultava conforme.

8. CONSISTENZA



6.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

Capannone

Destinazione	Superficie lorda	coefficiente	Superficie omogeneizzata
Vani principali	500,50	1,00	500,50
totale	500,50 mq		500,50 mq

Terreno

Destinazione	Superficie lorda	coefficiente	Superficie commerciale
Terreno incolto produttivo	4990,00	1,00	4990,00
totale	4.990,00 mq		4.990,00 mq

9. STIMA**7.1. Criterio di stima:**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, non si è adottato il procedimento diretto del confronto di mercato, stante la scarsità di beni di confronto. Si procede con calcolo indiretto con analisi di costo per il capannone e calcolo diretto per quanto riguarda il terreno.

Per il calcolo del valore di costo del capannone si considera il valore E1 di *Edilizia industriale Capannone classe 500* a copertura piana tratto da "Prezzi delle Tipologie Edilizie" redazione del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano ed. DEI Tipografia del Genio Civile aggiornamento 2019. Per edifici con altezza fino a 4 m stima 488 €/mq.

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

7.2. Considerazione sulla valutazione dei terreni

Per quanto riguarda i terreni si considera che il terreno circostante il capannone, pur a destinazione d'uso agricola, sia incolto e utile al solo sviluppo dell'attività zootecnica legata al capannone. La dimensione, forma e collocazione dell'appezzamento, inoltre, lo rendono inidoneo ad attività seminativa.



Si sono utilizzati i valori della Tabella dei Valori Agricoli medi dei terreni valevole per l'anno 2020 della Commissione Espropri per la Città Metropolitana di Milano approvati nella seduta del 21/01/2020.

La zona di Ossona è ricompresa nella Regione Agraria n. 4 – Pianura del Canale Villoresi – e i valori al mq del terreno incolto produttivo sono pari a 2,78 €.

N°	TIPI DI COLTURA	REGIONE AGRARIA N. 1 €/mq. (3)	REGIONE AGRARIA N. 2 €/mq. (3)	REGIONE AGRARIA N. 3 €/mq. (3)	REGIONE AGRARIA N. 4 €/mq. (3)]	REGIONE AGRARIA N. 5 €/mq. (3)	REGIONE AGRARIA N. 6 €/mq. (3)	REGIONE AGRARIA N. 7 €/mq. (3)	REGIONE AGRARIA N. 8 €/mq. (3)
1	SEMINATIVO	6,09	6,09	6,09	5,96	6,53	5,86	5,74	4,88
2	SEMINATIVO IRRIGUO	7,23	7,23	7,23	7,71	8,23	7,98	7,40	6,27
3	PRATO	6,09	6,09	6,09	5,96	6,53	5,86	5,74	4,88
4	PRATO IRRIGUO O A MARCITA	7,23	7,23	7,23	7,71	8,23	7,98	7,40	6,27
5	ORTO	8,42	8,42	8,42	7,50	8,12	7,51	7,20	7,53
6	ORTO IRRIGUO	13,27	13,78	13,27	12,39	14,26	13,05	11,77	11,91
7	FRUTTETO (2)	8,33	8,33	8,35	=	9,89	9,55	=	8,92
8	VIGNETO (2)	6,60	6,60	6,60	=	=	=	=	7,21
9	VIGNETO SPECIALIZZATO (D.O.C.) (2)	=	=	=	=	=	=	=	12,12
10	INCOLTO PRODUTTIVO	2,98	2,98	2,98	2,78	3,44	3,05	2,63	2,68
11	PIOPPETO (2)	5,57	5,57	5,57	5,01	6,32	6,12	4,81	5,00
12	BOSCO (2)	3,09	3,09	3,09	2,85	3,41	2,99	2,70	2,78
13	COLTURE FLOROVIVAISTI CHE (2)	15,44	15,44	15,44	13,78	16,07	14,43	13,24	12,75

NOTE:

(1) I valori riferiti all'anno 2020, sono stati approvati nella seduta del 21/1/2020

(2) I valori relativi ai tipi di colture di cui ai numeri d'ordine 7,8,9,11,12 e 13 si riferiscono al solo terreno nudo; il soprassuolo dovrà essere valutato a parte.

(3) I valori sono espressi in euro/mq ed arrotondati a due decimali

REGIONE AGRARIA N. 1 – PIANURA DI LEGNANO: 16 COMUNI

Aronate, Buscate, Busto Garolfo, Canegrate, Castano Primo, Cerro Maggiore, Dairago, Legnano, Magnago, Nosate, Parabiago, Rescaldina, San Giorgio su Legnano, San Vittore Olona, Vanzaghella, Villa Cortese.

REGIONE AGRARIA N. 2 – PIANURA DI SEVESO: 5 COMUNI

Cesate, Garbagnate Milanese, Paderno Dugnano, Senago, Solaro.

REGIONE AGRARIA N. 3 – PIANURA DI MONZA: 9 COMUNI

Basiglio, Cambiagio, Carugate, Grezzago, Masate, Pozzo d'Adda, Trezzano Rosa, Trezzo sull'Adda, Vaprio d'Adda.

REGIONE AGRARIA N. 4 – PIANURA DEL CANALE VILLORESI: 27 COMUNI

Arese, Arluno, Bareggio, Bemasio, Boffalora sopra Ticino, Casorezzo, Cassinetta di Lugagnano, Corbetta, Comaredo, Cuggiono, Inveruno, Lainate, Magenta, Marcallo con Casone, Mesero, Nerviano, Ossona, Pero, Pogliano Milanese, Pregnana Milanese, Rho, Robecchetto con Induno, Santo Stefano Ticino, Sedriano, Turbigo, Vanzago, Vittuone.

7.3. Valutazione:

Descrizione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Capannone	500,5	488 €/mq	€ 244.244,00
Terreno	4990	2,78 €/mq	€ 13.872,20
totale			€ 258.116,20

7.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 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



Lotto 01

Valore lotto	€ 258.116,20
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti e per esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati	-€ 12.905,81
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, valore indicativo	-
	€ 245.210,39

Prezzo a base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni e libero	€ 245.000,00
--	---------------------

arrotondato

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**11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ****12. CRITICITÀ DA SEGNALARE**

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura

Il sottoscritto Arch. Federico Reyneri dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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

Con ossequio.

Milano 7/07/2021

l'Esperto Nominato

timbro e firma



ALLEGATI

- all. 1.** estratto di mappa
- all. 2.** planimetria catastale
- all. 3.** visura storica mapp. 210
- all. 4.** visura storica mapp. 207
- all. 5.** visura storica sub. 701
- all. 6.** Elenco subalterni
- all. 7.** rilievo fotografico
- all. 8.** ispezione ipotecaria per nominativo Ufficio Milano 2
- all. 9.** ispezione ipotecaria per nominativo Ufficio Pavia
- all. 10.** ispezione ipotecaria per immobile
- all. 11.** titolo di provenienza
- all. 12.** Vincolo di non edificazione
- all. 13.** titoli edilizi
- all. 14.** CDU 1999
- all. 15.** Estratto NTA PGT

