

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
RG 481-2023

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ssa Trentini**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO: area in Milano Via Rogoredo 16



Esperto alla stima: Barbara Marchesi
Email: arch.marchesi@gmail.com
Pec: barbara.marchesi@pec.architettifirenze.it



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Bene in Milano (MI), via Rogoredo 16

Al catasto fabbricati:

Categoria: **F/1** [area urbana – aree generate da demolizione di fabbricati urbani oppure da aree cortilizie di fabbricati urbani]

Dati Catastali: foglio **616**, particella **413**, cat. F/1 Consistenza 4235 mq

Al catasto terreni

Aree di enti urbani i promiscui

Dati catastali: Foglio **616**, particella **413** – Ente urbano – are 42 ca 35

Corpo B

Bene in Milano (MI), via Rogoredo 16

Al catasto fabbricati:

Categoria: **C/3** [laboratori]

Dati Catastali: foglio **616**, particella **55**, sub. **701**, cat. C/3 - Consistenza 451mq – Sup cat. Totale 540 mq

Al catasto terreni

Aree di enti urbani i promiscui

Dati catastali: Foglio **616**, particella **55** – Ente urbano – are 07 ca 00

Stato occupativo

Corpi A+ B: liberi

Comproprietari non esegutati

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO UNICO

da libero: **€ 2.470.000,00**

da occupato:



PREMESSE:

Oggetto di procedura è un ampio compendio/area edificabile, sviluppante una superficie di circa 4.900,00 mq, posto in Milano, Via Rogoredo 16, denominato "Cascina Palma", posta tra il quartiere di "Santa Giulia" sud e i palazzi Sky da un lato, la Stazione Ferroviaria Rogoredo dall'altra. Sull'area insisteva una cascina risalente alla fine del 1700, ormai quasi completamente dismessa e demolita (a parte alcune porzioni a rudere) facente parte del "boschetto di Rogoredo", assunto alle cronache negli ultimi anni come luogo di bivacchi e degrado.

L'atto di pignoramento individua i beni oggetto di procedura, ancora nelle loro precedenti identificazioni catastali (in parte come indicati nel titolo di provenienza del 2006 e successivamente come indicati negli atti di mutuo del 2008 e del 2016)

Note: i beni Foglio 616 Particelle 48-49-50-51-52-53-54-352-56-57 sono stati soppressi ed hanno generato l'ente urbano Milano Foglio 616 Particella 413 (Ex Foglio 616 Particella 411). I fabbricati Milano Foglio 616 Particella 48 Sub. 503-504-505-507-508, Particella 54 Sub. 2-3-4-5, Particella 57 Sub 2-3-4 sono stati soppressi per demolizione totale, generando l'immobile Foglio 616 Particella 413 (Ex Foglio 616 Particella 411)

N.B. in risposta al chiarimento richiesto dall'Ill.mo sig. Giudice in data 03.08.2023:

Il bene Fg. 616 particella 55 subalterno 501 (come pervenuto all'esecutata con atto del 2006) è stato soppresso per divisione del 02/08/2007 generando l'attuale Foglio 616 Particella 55 Subalterno 701 indicato nell'atto di pignoramento

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano attualmente identificati al catasto Fabbricati e Terreni come segue:

- Catasto terreni di MILANO Foglio 616 Particella 413 - Ente Urbano Are 42.35
(Ex NCT Foglio 616 Particella 411; Ex NCT Foglio 616 Particelle 48-49-50-51-52-53-54-352-56-57; generato dalla demolizione totale degli immobili Foglio 616 Particella 48 Sub. 504-505-507-508, Foglio 616 Particella 54 Sub. 2-3-4-5, Foglio 616 Particella 57 Sub. 2-3-4) Ente Urbano Are 42.35
- Catasto fabbricati di MILANO Foglio 616 Particella 413 - Consistenza Mq. 4235 INDIRIZZO Via Rogoredo n. 16 piano T
(Ex NCT Foglio 616 Particella 411; Ex NCT Foglio 616 Particelle 48-49-50-51-52-53-54-352-56-57; generato dalla demolizione totale degli immobili Foglio 616 Particella 48 Sub. 504-505-507-508, Foglio 616 Particella 54 Sub. 2-3-4-5, Foglio 616 Particella 57 Sub. 2-3-4) Natura F1
- Catasto terreni di MILANO Foglio 616 Particella 55 Ente Urbano Superficie are 7
- Catasto fabbricati di MILANO Foglio 616 Particella 55 Subalterno 701 Natura C3 Classe 7 Consistenza 451 mq Totale: 540 mq derivante da divisione del 02.08.2007 (ex Fg. 616 particella 55 subalterno 501)

Note:

non tutti i beni (porzioni di aree-particelle) di proprietà dell'esecutata, acquistati nel 2006, sono oggetto di pignoramento: mappale 412, mappale 58, mappale 365, mappale 389 (derivante dal già mapp 55 sub. 501 nel titolo di provenienza), mappale 388 (derivante dal già mapp 55 sub. 501 nel titolo di provenienza), mappale 387 (derivante dal già mapp 55 sub. 501 nel titolo di provenienza), atteso che gli stessi non rientravano negli atti di mutuo trattandosi di aree da cedere al comune in virtù di Convenzione Urbanistica del 2007 (si rimanda ai punti 5 formalità e 7 verifiche edilizie-urbanistiche)



La scrivente ritiene pertanto formare un unico lotto per la vendita:



Estratto di mappa con indicata in rosso l'area oggetto della presente – in verde le particelle escluse



Vista dell'area dall'altro da google maps



LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Quota e tipologia del diritto pignorato

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

1.2. Identificazione come segue

Al catasto Fabbricati

Comune di Milano

intestazione:

[REDACTED] Proprietà 1/1

Descrizione:

Area Urbana: Fg.616 Mapp. 413, Cat F/1, – Consistenza 4235 mq – VIA ROGOREDO n. 16 Piano T

Derivante da:

- VARIAZIONE del 27/01/2020 Pratica n. MI0026750 in atti dal 28/01/2020 ASSOCIAZIONE ELABORATO PLANIMETRICO (n. 8300.1/2020)

- DIVISIONE del 27/01/2020 Pratica n. MI0026748 in atti dal 28/01/2020 DIVISIONE (n. 8293.1/2020)

Derivante da Foglio 616 Particella 411 cat. F/1 consistenza 4243 mq

Derivante da:

- COSTITUZIONE del 10/10/2019 Pratica n. MI0335043 in atti dal 11/10/2019 COSTITUZIONE (n. 3143.1/2019)

Derivante da soppressione dei Foglio 616 Particella 48 Sub. 503-504-505-507-508, Particella 54 Sub. 2-3-4-5, Particella 57 Sub 2-3-4 per demolizione totale - VARIAZIONE del 15/11/2019 Pratica n. MI0381241 in atti dal 15/11/2019 SOPPRESSIONE PER DEMOLIZIONE (n. 109954.1/2019)

Al catasto Terreni

Comune di Milano

Aree di Enti urbani e promiscui

Descrizione:

Ente Urbano: Fg.616 Mapp. 413 – ente urbano– are 42 ca 35 – derivante da

Tipo Mappale del 13/01/2020 Pratica n. MI0009207 in atti dal 13/01/2020 presentato il 13/01/2020 (n. 9207.1/2020)

Nella variazione è stata soppressa la particella 411

Ente Urbano: Fg.616 Mapp. 411 – ente urbano– are 42 ca 35

Derivante da

FRAZIONAMENTO del 13/01/2020 Pratica n. MI0009207 in atti dal 13/01/2020 presentato il 13/01/2020 (n. 9207.1/2020) - Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:616 Particella:412;



- VARIAZIONE D'UFFICIO del 08/10/2019 Pratica n. MI0330202 in atti dal 08/10/2019 A SEGUITO DI TIPO MAPPALE PROT. N.327696/2019 (n. 330158.1/2019) - Annotazioni di stadio: SOSTITUISCE IL N. 48 DEL FOG. 616 A SEGUITO DI TIPO MAPPALE PROT. N.327696/2019

Nella variazione è stato soppressa la particella 48

Ente Urbano: Fg.616 Mapp. 48 – ente urbano– are 42 ca 43

Derivante da

Tipo Mappale del 04/10/2019 Pratica n. MI0327696 in atti dal 04/10/2019 presentato il 04/10/2019 (n. 327696.1/2019) - Annotazioni di immobile: COMPRENDE IL FG. 616 N. 49,50,51,52,53,54,56,57,352

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:616 Particella:49 ; Foglio:616 Particella:50 ; Foglio:616 Particella:51 ; Foglio:616 Particella:52 ; Foglio:616 Particella:53 ; Foglio:616 Particella:54 ; Foglio:616 Particella:56 ; Foglio:616 Particella:57 ; Foglio:616 Particella:352 ;

Ente Urbano: Fg.616 Mapp. 48 – ente urbano– are 01 ca 80

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:616 Particella:47 ; Foglio:616 Particella:54 ; Foglio:616 Particella:353 ; Foglio:616 Particella:354 ; Foglio:616 Particella:355 ; Foglio:616 Particella:356 ; Foglio:616 Particella:357 ; Foglio:616 Particella:358

Derivante da

Tipo Mappale del 08/10/2001 Pratica n. 815685 in atti dal 08/10/2001 (n. 815685.1/2001)

FRAZIONAMENTO del 08/10/2001 Pratica n. 815685 in atti dal 08/10/2001 (n. 815685.1/2001)

Foglio 616 particella 48 - ENTE URBANO 02 30

Derivante da Impianto meccanografico del 01/01/1966

CORPO B

1.3. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile a carico di

████████████████████

1.4. Identificazione come segue

Al catasto Fabbricati

Comune di Milano

intestazione:

████████████████████

Proprietà 1/1

Descrizione:

laboratorio: Fg.616 Mapp. 55 Subalterno 701 Cat C/3, – Classe 7 -Consistenza 451 mq – Superficie catastale totale 540 mq rendita Euro 1.350,95 VIA ROGOREDO n. 16 Piano T-1

Derivante da:

-Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Mappali Terreni Correlati Codice Comune F205 - Foglio 616 - Particella 55

-VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/08/2008 Pratica n. MI0677388 in atti dal 02/08/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 54343.1/2008)

-DIVISIONE del 02/08/2007 Pratica n. MI0712733 in atti dal 02/08/2007 DIVISIONE (n. 59191.1/2007)

Derivante dal soppresso subalterno 501

Fg.616 Mapp. 55 Subalterno 501 Cat 00

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili Foglio 616 Particella 55 Subalterno 701; Foglio 616 Particella 387 ; Foglio 616 Particella 388 ; Foglio 616 Particella 389 ;



Derivante da COSTITUZIONE del 22/05/1995 Pratica n. MI0712733 in atti dal 02/08/2007 COSTITUZIONE-PREALLINEAMENTO (n. 21547.1/1995)

Al catasto Terreni

Comune di Milano

Aree di Enti urbani e promiscui

Descrizione:

Ente Urbano: Fg.616 Mapp. 55 – ente urbano– are 07 ca 00 – derivante da

Tipo Mappale del 29/06/2007 Pratica n. MI0609899 in atti dal 29/06/2007 (n. 609899.1/2007)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:616 Particella:387; Foglio:616 Particella:388 ; Foglio:616 Particella:389 ; derivante da Fg 616 particella 55 Fabbricato Rurale are 07 ca 00

Fg 616 particella 55 Fabbricato Rurale are 14 ca 60

Derivante da FRAZIONAMENTO del 08/10/2001 Pratica n. 815685 in atti dal 08/10/2001 (n. 815685.1/2001)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:616 Particella:159 ; Foglio:616 Particella:335 ; Foglio:616 Particella:336 ; Foglio:616 Particella:339 ; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:616 Particella:47 ; Foglio:616 Particella:48 ; Foglio:616 Particella:51 ; Foglio:616 Particella:54 ; Foglio:616 Particella:352 ; Foglio:616 Particella:353 ; Foglio:616 Particella:354 ; Foglio:616 Particella:355 ; Foglio:616 Particella:356 ; Foglio:616 Particella:357 ; Foglio:616 Particella:358 ; Foglio:616 Particella:359 ; Foglio:616 Particella:360 ; Foglio:616 Particella:361 ; Foglio:616 Particella:362 ; Foglio:616 Particella:363 ; Foglio:616 Particella:364 ; Foglio:616 Particella:365 ; Foglio:616 Particella:366 ; Foglio:616 Particella:367 ; Foglio:616 Particella:368 ; Foglio:616 Particella:369 ; Foglio:616 Particella:370 ; Foglio:616 Particella:371 ;

derivante da Fg 616 particella 55 Fabbricato Rurale are 18 ca 80

Impianto meccanografico del 01/01/1966

1.5. Coerenze in un sol corpo:

mappale 337(area pubblica con strada di accesso di proprietà del comune di Milano); mappale 58, mappale 412, mappale 387, mappale 358, mappale 47, mappale 356, mappale 354, mappale 365.

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

(All. C Catasto: estratto di mappa, visure catastali storiche fabbricati e terreni, attuali e sopresse, scheda catastale mappale 55 sub. 701, elaborato planimetrico mappale 55)

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

Come da premesse

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Milano



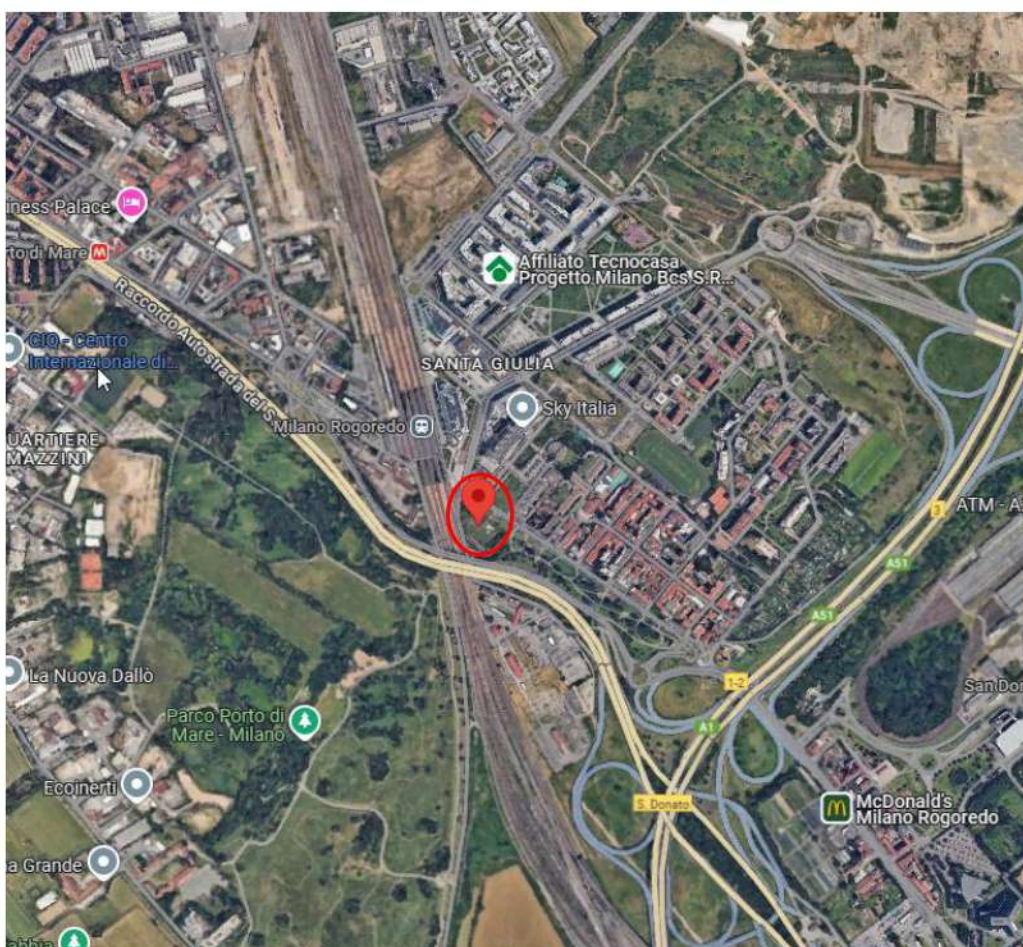
Caratteristiche zona: zona periferica sud, quartiere Rogoredo – Santa Giulia sud

Il compendio in oggetto, denominato "Cascina Palma", è posto tra il quartiere di "Santa Giulia" sud e i palazzi Sky da un lato, la Stazione Ferroviaria Rogoredo dall'altra. Sull'area insisteva una cascina risalente alla fine del 1700, ormai quasi completamente dismessa e demolita (a parte alcune porzioni a rudere) facente parte del "boschetto di Rogoredo", assunto dalle cronache negli ultimi anni come luogo di bivacchi e degrado.

Area urbanistica: mista a traffico di attraversamento con parcheggi limitati;
La zona è caratterizzata da una media densità edilizia, in fase di riqualificazione (area Santa Giulia Sud) completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari

Principali collegamenti pubblici: autobus 77, Stazione Ferroviaria Milano – Rogoredo e MM3 gialla fermata Rogoredo , raccordo autostrada del Sud

Servizi offerti dalla zona: la microzona è scarsamente dotata di servizi



vista dall'alto da google maps

2.2. /2.3 Caratteristiche descrittive esterne e interne

Trattasi di ampia area edificabile recintata, con porzioni di recinzioni, al sopralluogo, divelte, composta da più porzioni di terreni (mappali) pressoché pianeggianti posta in zona sud di Milano, confinante con i binari della Ferrovia, la via Rogoredo e la via Orwell.

Su tale area insisteva, ormai completamente demolita (a meno di alcune porzioni a ruderi) una cascina risalente alla fine del 1700

L'area al momento del sopralluogo, si è presentata in stato di abbandono da tempo e di degrado avanzato, oggetto di varie occupazioni abusive nel tempo, nella quasi totalità



incolta, caratterizzata dalla presenza di una folta vegetazione spontanea (rovi, arbusti e vegetazione di alto fusto) oltre a rifiuti eterogenei e macerie varie
 Pertanto, nei limiti del mandato ricevuto, al fine di garantire l'incolumità dei presenti, non è stato possibile visionare il lotto internamente, ma solo esternamente alle recinzioni e che ci si è avvalsi degli estratti di mappa, delle visure catastali e delle 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, ma comunque, dal punto di vista dimensionale, appaiono coerenti con le superfici catastali indicate nelle suddette visure, nonché sulla base delle pratiche edilizie messe a disposizioni dagli uffici tecnici preposti.

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.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico **all. sotto D Ril. fotografico.**

2.3. Certificazioni energetiche

CORPO A + B

Naturalmente esente

2.4. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenute certificazioni.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

La scrivente, in data 26.09.2023, unitamente al custode giudiziario, nella persona di un suo collaboratore, si recava sul posto ed effettuava gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo a vista e fotografico.

Note: L'area al momento del sopralluogo, si è presentata in stato di abbandono da tempo e di degrado avanzato, oggetto di varie occupazioni abusive nel tempo, nella quasi totalità incolta, caratterizzata dalla presenza di una folta vegetazione spontanea (rovi, arbusti e vegetazione di alto fusto) oltre a rifiuti e macerie varie.

Pertanto, nei limiti del mandato ricevuto, al fine di garantire l'incolumità dei presenti, non è stato possibile visionare il lotto internamente, ma solo esternamente alle recinzioni e che ci si è avvalsi degli estratti di mappa, delle visure catastali e delle viste aeree google maps

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 contratti di locazione per i beni in oggetto dante causa l'esecutata.

(all. sotto A: riscontro agenzia entrate assenza i contratti)



4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 01.06.2023, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. B1- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per soggetti con estrazioni di note, alla data – da ultimo – del 18.03.24, (**all. B-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

- All'esecutata, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili di cui la maggior parte oggetto di procedura (identificati all'allora Foglio 616 Particella 48 Sub. 503 Particella 48 Sub. 504 Particella 48 Sub. 505 Particella 48 Sub. 507 Particella 48 Sub. 508 Particella 54 Sub. 2 Particella 54 Sub. 3 Particella 54 Sub. 4 Particella 54 Sub. 5 Particella 55 Sub. 501 Particella 57 Sub. 2 Particella 57 Sub. 3 Particella 57 Sub. 4 Particella 57 Sub. 501, Milano Foglio 616 Particella 352 Particella 365 Particella 49 Particella 50 Particella 51 Particella 52 Particella 53 Particella 55 Particella 56 Particella 58) è pervenuta per atto di compravendita del

[REDACTED]

[REDACTED] nota quanto segue:

LA SOCIETA' [REDACTED] VENDE, CON OGNI GARANZIA DI LEGGE ANCHE PER TUTTI I CASI DI EVIZIONE E MOLESTIA, "ALLA SOCIETA' [REDACTED] CHE COME SOPRA COSTITUITA, ACCETTA ED ACQUISTA QUANTO APPRESSO DESCRITTO. DESCRIZIONE DEI BENI IN COMUNE DI MILANO VIA ROGOREDO COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "CASCINA PALMA", COSTITUITO DA PIU' CORPI DI FABBRICA DA CIELO A TERRACON ANNESSE AREE NUDE ADIBITE A CORTE. IL TUTTO CENSITO NEL CATASTO DI MILANO COME SEGUE: N.C.E.U. - FOGLIO 616, MAPPALE 48, SUBALTERNO 503, VIA ROGOREDO N. 16, ZONA CENSUARIA 3, PIANO T, CATEGORIA C/3, CLASSE 1, MQ. 140, R.C. EURO 151,84; - FOGLIO 616, MAPPALE 48, SUBALTERNO 504, VIA ROGOREDO N. 16, IN BASE A SCHEDA DI VARIAZIONE DEL 9 APRILE 1991 N. 107394/1991; - FOGLIO 616, MAPPALE 48, SUBALTERNO 505, VIA ROGOREDO N. 16, IN BASE A SCHEDA DI VARIAZIONE DEL 9 APRILE 1991 N. 107394/1991; - FOGLIO 616, MAPPALE 48, SUBALTERNO 507, VIA ROGOREDO N. 16, IN BASE A SCHEDA DI VARIAZIONE DEL 9 APRILE 1991 N. 107394/1991; - FOGLIO 616, MAPPALE 48, SUBALTERNO 508, VIA ROGOREDO N. 16, IN BASE A SCHEDA DI VARIAZIONE DEL 9 APRILE 1991 N. 107394/1991; - FOGLIO 616, MAPPALE 54, SUBALTERNO 2, VIA ROGOREDO N. 16, ZONA CENSUARIA 3, PIANO T, CATEGORIA A/3, CLASSE 2, VANI 8,5, R.C. EURO 812,13; - FOGLIO 616, MAPPALE 54, SUBALTERNO 3, VIA ROGOREDO N. 16, ZONA CENSUARIA 3, PIANO 1, CATEGORIA A/6, CLASSE 3, VANI 1, R.C. EURO 90,38; - FOGLIO 616, MAPPALE 54, SUBALTERNO 4, VIA ROGOREDO N. 16, ZONACENSUARIA 3, PIANO 1, CATEGORIA A/6, CLASSE 3, VANI 1, R.C. EURO 90,38; - FOGLIO 616, MAPPALE 54, SUBALTERNO 5, VIA ROGOREDO N. 16, ZONA CENSUARIA 3, PIANO 1, CATEGORIA A/6, CLASSE 3, VANI 1, R.C. EURO 90,38; - FOGLIO 616, MAPPALE 55, SUBALTERNO 501, VIA ROGOREDO N. 16, IN BASE A SCHEDA DEL 22 MAGGIO 1995 AL N. 21547; - FOGLIO 616, MAPPALE 57, SUBALTERNO 2, VIA ROGOREDO N. 16, ZONA CENSUARIA 3, PIANO T, CATEGORIA C/2, CLASSE 1, MQ. 17, R.C. EURO 18,44; - FOGLIO 616, MAPPALE 57, SUBALTERNO 3, VIA ROGOREDO N. 16, ZONA CENSUARIA 3, PIANO T, CATEGORIA C/3, CLASSE 1, MQ. 19, R.C. EURO 20,61; - FOGLIO 616, MAPPALE 57, SUBALTERNO 4, VIA ROGOREDO N. 16, ZONACENSUARIA 3, PIANO 1, CATEGORIA A/6, CLASSE 1, VANI 1, R.C. EURO 64,56; - FOGLIO 616, MAPPALE 57, SUBALTERNO 501, VIA ROGOREDO N. 16, IN BASE A SCHEDA DEL 9 APRILE 1991 NUMERO 107395. N.C.T. - FOGLIO 616, MAPPALE 352, ENTE URBANO, DI ARE 00.20, IN BASE A FRAZIONAMENTO DEL GIORNO 8 OTTOBRE 2001 N. 815685; - FOGLIO 616, MAPPALE 51, CORTE, DI ARE 12.00, IN BASE A FRAZIONAMENTO DEL GIORNO 8 OTTOBRE 2001 N. 815685; - FOGLIO 616, MAPPALE 365, DI ARE 04.15, IN BASE A FRAZIONAMENTO DEL GIORNO 8 OTTOBRE 2001 N. 815685; - FOGLIO 616, MAPPALE 49, FABBRICATO RURALE, DI ARE 00.47; - FOGLIO 616, MAPPALE 50, FABBRICATO RURALE, DI ARE 00.45; - FOGLIO 616, MAPPALE 53, FABBRICATO RURALE, DI ARE 00.24; - FOGLIO 616, MAPPALE 58, DI ARE 01.50; - FOGLIO 616, MAPPALE 52, ENTE URBANO DI ARE 00.17; - FOGLIO 616, MAPPALE 56, CORTE, DI ARE 19.60; - FOGLIO 616, MAPPALE 55, FABBRICATO RURALE, DI ARE 14.60 IN BASE A FRAZIONAMENTO DEL GIORNO 8 OTTOBRE 2001 N. 815685. L'ACCESSO SIA PEDONALE CHE CARRAIO AI SUDDETTI BENI AVVIENE ATTRAVERSO IL MAPPALE 337 (EX 209) IN COERENZA DI NORD E MEDIANTE LA STRADA DI ACCESSO ALLA SOTTOSTAZIONE FERROVIARIA PER QUANTO RIGUARDA IL MAPPALE 55. PATTI E CONDIZIONI SPECIALI SI DA ATTO CHE IL COMUNE DI MILANO CON DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE DEL 19 APRILE 2006 PROTOCOLLO GENERALE 870909/2005 N. REG. DEL. 1081/2006 E' STATO ADOTTATO PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. CON ALLEGATO SCHEMA DI CONVENZIONE, RELATIVO AL COMPLESSO EDILIZIO ED AREE DI PERTINENZA DELLA "CASCINA PALMA" OGGETTO DEL PRESENTE ATTO."

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(copia conforme titolo reperito dalla scrivente presso il notaio rogante+ nota di trascrizione **all.**

B1- Provenienze)



4.2. proprietà al ventennio

- A [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili sopra descritti è pervenuta per atto di compravendita del [REDACTED] Numero di repertorio [REDACTED] da [REDACTED] da potere di [REDACTED]

Al quadro D della nota come segue:

"LA [REDACTED] VENDE, CON OGNI GARANZIA DI LEGGE ANCHE PER TUTTI I CASI DI EVIZIONE E MOLESTIA, ALLA SOCIETA' [REDACTED] CHE COME SOPRA COSTITUITA, ACCETTA ED ACQUISTA QUANTO APPRESSO DESCRITTO. DESCRIZIONE DEI BENI IN COMUNE DI MILANO VIA ROGOREDO COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "CASCINA PALMA", COSTITUITO DA PIU' CORPI DI FABBRICA DA CIELO A TERRACON ANNESSE AREE NUDE ADIBITE A CORTE. IL TUTTO CENSITO NEL CATASTO DI MILANO COME SEGUE: N.C.E.U. - FOGLIO 616, MAPPALE 48, SUBALTERNO 503, VIA ROGOREDO N. 16, ZONA CENSUARIA 3, PIANO T, CATEGORIA C/3, CLASSE 1, MQ. 140, R.C. EURO 151,84; - FOGLIO 616, MAPPALE 48, SUBALTERNO 504, VIA ROGOREDO N. 16, IN BASE A SCHEDA DI VARIAZIONE DEL 9 APRILE 1991 N. 107394/1991; - FOGLIO 616, MAPPALE 48, SUBALTERNO 505, VIA ROGOREDO N. 16, IN BASE A SCHEDA DI VARIAZIONE DEL 9 APRILE 1991 N. 107394/1991; - FOGLIO 616, MAPPALE 48, SUBALTERNO 507, VIA ROGOREDO N. 16, IN BASE A SCHEDA DI VARIAZIONE DEL 9 APRILE 1991 N. 107394/1991; - FOGLIO 616, MAPPALE 48, SUBALTERNO 508, VIA ROGOREDO N. 16, IN BASE A SCHEDA DI VARIAZIONE DEL 9 APRILE 1991 N. 107394/1991; - FOGLIO 616, MAPPALE 54, SUBALTERNO 2, VIA ROGOREDO N. 16, ZONA CENSUARIA 3, PIANO T, CATEGORIA A/3, CLASSE 2, VANI 8,5, R.C. EURO 812,13; - FOGLIO 616, MAPPALE 54, SUBALTERNO 3, VIA ROGOREDO N. 16, ZONA CENSUARIA 3, PIANO 1, CATEGORIA A/6, CLASSE 3, VANI 1, R.C. EURO 90,38; - FOGLIO 616, MAPPALE 54, SUBALTERNO 4, VIA ROGOREDO N. 16, ZONACENSUARIA 3, PIANO 1, CATEGORIA A/6, CLASSE 3, VANI 1, R.C. EURO 90,38; - FOGLIO 616, MAPPALE 54, SUBALTERNO 5, VIA ROGOREDO N. 16, ZONA CENSUARIA 3, PIANO 1, CATEGORIA A/6, CLASSE 3, VANI 1, R.C. EURO 90,38; - FOGLIO 616, MAPPALE 55, SUBALTERNO 501, VIA ROGOREDO N. 16, IN BASE A SCHEDA DEL 22 MAGGIO 1995 AL N. 21547; - FOGLIO 616, MAPPALE 57, SUBALTERNO 2, VIA ROGOREDO N. 16, ZONA CENSUARIA 3, PIANO T, CATEGORIA C/2, CLASSE 1, MQ. 17, R.C. EURO 18,44; - FOGLIO 616, MAPPALE 57, SUBALTERNO 3, VIA ROGOREDO N. 16, ZONA CENSUARIA 3, PIANO T, CATEGORIA C/3, CLASSE 1, MQ. 19, R.C. EURO 20,61; - FOGLIO 616, MAPPALE 57, SUBALTERNO 4, VIA ROGOREDO N. 16, ZONACENSUARIA 3, PIANO 1, CATEGORIA A/6, CLASSE 1, VANI 1, R.C. EURO 64,56; - FOGLIO 616, MAPPALE 57, SUBALTERNO 501, VIA ROGOREDO N. 16, IN BASE A SCHEDA DEL 9 APRILE 1991 NUMERO 107395. N.C.T.: - FOGLIO 616, MAPPALE 352, ENTE URBANO, DI ARE 00.20, IN BASE A FRAZIONAMENTO DEL GIORNO 8 OTTOBRE 2001 N. 815685; - FOGLIO 616, MAPPALE 51, CORTE, DI ARE 12.00, IN BASE A FRAZIONAMENTO DEL GIORNO 8 OTTOBRE 2001 N. 815685; - FOGLIO 616, MAPPALE 365, DI ARE 04.15, IN BASE A FRAZIONAMENTO DEL GIORNO 8 OTTOBRE 2001 N. 815685; - FOGLIO 616, MAPPALE 49, FABBRICATO RURALE, DI ARE 00.47; - FOGLIO 616, MAPPALE 50, FABBRICATO RURALE, DI ARE 00.45; - FOGLIO 616, MAPPALE 53, FABBRICATO RURALE, DI ARE 00.24; - FOGLIO 616, MAPPALE 58, DI ARE 01.50; - FOGLIO 616, MAPPALE 52, ENTE URBANO DI ARE 00.17; - FOGLIO 616, MAPPALE 56, CORTE, DI ARE 19.60; - FOGLIO 616, MAPPALE 55, FABBRICATO RURALE, DI ARE 14.60 IN BASE A FRAZIONAMENTO DEL GIORNO 8 OTTOBRE 2001 N. 815685. L'ACCESSO SIA PEDONALE CHE CARRAIO AI SUDDETTI BENI AVVIENE ATTRAVERSO IL MAPPALE 337 (EX 209) IN COERENZA DI NORD E MEDIANTE LASTRADA DI ACCESSO ALLA SOTTOSTAZIONE FERROVIARIA PER QUANTO RIGUARDA IL MAPPALE 55. PATTI E CONDIZIONI SPECIALI SI DA ATTO CHE IL COMUNE DI MILANO CON DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE DEL 19 APRILE 2006 PROTOCOLLO GENERALE 870909/2005 N. REG. DEL. 1081/2006 HA ADOTTATO PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ATTUAZIONE DEL P. R.G. CON ALLEGATO SCHEMA DI CONVENZIONE, RELATIVO AL COMPLESSOEDILIZIO ED AREE DI PERTINENZA DELLA "CASCINA PALMA" OGGETTO DEL PRESENTE ATTO. LA SOCIETA' ACQUIRENTE PRENDE ATTO INFINE CHE ATTUALMENTE ALCUNE PORZIONI IMMOBILIARI DI QUANTO COMPRAVENDUTO SONO CONDOTTE IN LOCAZIONE DA TERZI IN FORZA DI REGOLARE CONTRATTO MENTRE ALCUNE SONO ABUSIVAMENTE OCCUPATE. CON RIFERIMENTO ALLE OCCUPAZIONI ABUSIVE LA PARTE VENDITRICE DICHIARADI AVERE GIA' RICHiesto NEI MODI DI LEGGE LO SGOMBERO DEGLI ALLOGGI OCCUPATI E DI ASSUMERSI ESPRESSAMENTE L'OBLIGO DI CONSEGNARE DETTI ALLOGGI LIBERI DA PERSONE E COSE ENTRO E NON OLTRE IL GIORNO 31 DICEMBRE 2006."

(nota di trascrizione **all. B1 - Provenienze**)

- A [REDACTED] la proprietà degli immobili sopra descritti in parte è pervenuta per atto di retrocessione del [REDACTED] Numero di repertorio [REDACTED] da [REDACTED] da potere di [REDACTED]

N.B. A margine risultano:



- ATTO TRA VIVI. **Trascritto a Milano 1** ai [REDACTED] derivante da atto tra vivi atto di identificazione catastale del [REDACTED]

In rettifica della formalità trascritta a Milano I il [REDACTED] atto tra vivi retrocessione

- A [REDACTED] la proprietà degli immobili sopra descritti per altra parte è pervenuta per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del [REDACTED]

Numero di. repertorio [REDACTED]

[REDACTED] da potere di [REDACTED]

[REDACTED] A margine risultano:

- ATTO TRA VIVI **trascritto a Milano 1** [REDACTED] derivante da atto di conferma del [REDACTED]

In rettifica della formalità trascritta a Milano I il [REDACTED] atto tra vivi cessione di diritti reali a titolo oneroso

(nota di trascrizione **all. B1- Provenienze**)

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 01.06.2023, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. B1- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per soggetti con estrazioni di note, alla data – da ultimo - del 18.03.24, (**all. B-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**

si riportano le seguenti formalità non citate nella certificazione notarile in atti:

Convenzione edilizia **trascritta a Milano 1 in data** [REDACTED]

[REDACTED], relativa a costituzione di diritti reali a titolo gratuito, favore di Comune di Milano ed a carico di [REDACTED]

il Comune di Milano con deliberazione della giunta comunale del 19 aprile 2006 protocollo generale 870909/2005 n. reg. del. 1081/2006 ha adottato piano



particolareggiato di attuazione del P.R.G. (PP 167 Cascina Palma) con allegato schema di convenzione, relativo al complesso edilizio ed aree di pertinenza della "CASCINA PALMA" oggetto della presente

al quadro D della nota come segue:

PREMESSO I) CHE LA SOCIETA' [REDACTED] CON ATTO DI ACQUISTO DALLA SOCIETA' [REDACTED] DEL GIORNO [REDACTED] E' DIVENUTA PROPRIETARIA DELLE AREE IN SEGUITO DESCRITTE OGGETTO DELLA PRESENTE CONVENZIONE; II) CHE A SUA VOLTA LA SOCIETA' [REDACTED] AVEVA ACQUISTATO LE AREE IN OGGETTO DALLA SOCIETA' [REDACTED] CON ATTO DI COMPRAVENDITA DEL GIORNO [REDACTED]

PREMESSO INOLTRE CHE LA SOCIETA' [REDACTED] IN FORZA DELL'ATTO SOPRA CITATO E' DIVENUTA PROPRIETARIA DI AREE DELLA SUPERFICIE CATASTALE COMPLESSIVA DI MQ. 6.268, COME INDIVIDUATE AL SUCCESSIVO ART. 3, DI CUI DICHIARA LA PIENA DISPONIBILITA' E, CONSEGUENTEMENTE, DI ESSERE IN GRADO DI ASSUMERE SENZA RISERVE GLI OBBLIGHI DERIVANTI DALLA PRESENTE CONVENZIONE; B) LE AREE INDICATE ALLA PREMessa A) SONO COMPRESSE NELL'AMBITO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI SEGUITO DENOMINATO PIANO, ADOTTATO ED APPROVATO CON DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE RISPETTIVAMENTE N. 1081 DEL 19 APRILE 2006 E N. 2060 DELL'8 SETTEMBRE 2006 ENTRAMBE ESECUTIVE A FAR TEMPO RISPETTIVAMENTE DAL 9 MAGGIO 2006 E DAL 24 SETTEMBRE 2006; C) CON LE DELIBERAZIONI RICHIAMATE ALLA PREMessa B) E' STATO APPROVATO IL PRESENTE SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA ATTUAZIONE DEL PIANO; D) SULLE AREE INTERESSATE DAL PIANO E DALLA CONVENZIONE ATTUATIVA GRAVANO I SEGUENTI VINCOLI, INTERESSANTI IL SOTTOSUOLO E IL SOPRASUOLO: - FASCIA DI SERVITU' AERONAUTICA / VINCOLO AEROPORTUALE IMPOSTO AI SENSI DELLA L. 04.02.1963 N. 58; - VINCOLO FERROVIARIO AI SENSI DELL'ART. 49 DEL D.P.R. 11.07.1980 N. 753. LA SOCIETA' [REDACTED] SI IMPEGNA AD OTTENERE AL MOMENTO DELL'ACQUISIZIONE DELL'IDONEO TITOLO ABILITATIVO IL RELATIVO PROVVEDIMENTO AUTORIZZATORIO; E) CHE, OLTRE A QUANTO DESCRITTO AI PUNTI PRECEDENTI, SULL'AREA NON GRAVANO ALTRI VINCOLI DI NATURA AMBIENTALE, PAESAGGISTICA, STORICO ARCHITETTONICA, IDROGEOLOGICA O ALTRI VINCOLI PREVISTI DA LEGGI SPECIALI CHE OSTINO ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO O CHE LO SUBORDINANO AD AUTORIZZAZIONI DI ALTRE AUTORITA', SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE ART. 1 - OBBLIGO GENERALE 1.1 - LA SOCIETA' [REDACTED] (DI SEGUITO DENOMINATA L'OPERATORE) SI IMPEGNA AD ASSUMERE GLI ONERI E GLI OBBLIGHI DERIVANTI DALLA PRESENTE CONVENZIONE E PRECISA CHE IL PRESENTE ATTO E' DA CONSIDERARSI VINCOLANTE ED IRREVOCABILE FINO AL SUO COMPLETO ASSOLVIMENTO. ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI 2.1 - TUTTE LE PREMesse FANNO PARTE INTEGRANTE DELLA PRESENTE CONVENZIONE. 2.2 - L'OPERATORE E' OBBLIGATO AL RISPETTO DELLA PRESENTE CONVENZIONE IN SOLIDO PER SE' E PER I SUOI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO E, PERTANTO, RESTA INTESO CHE, IN CASO DI ALIENAZIONE, PARZIALE O TOTALE DELLE AREE OGGETTO DELLA CONVENZIONE, GLI OBBLIGHI ASSUNTI CON LA STESSA SI TRASFERIRANNO ANCHE AGLI ACQUIRENTI E CIO' INDIPENDENTEMENTE DA EVENTUALI DIVERSE O CONTRARIE CLAUSOLE CONTRATTUALI, LE QUALI NON AVRANNO EFFICACIA NEI CONFRONTI DEL COMUNE. 2.3 - IN CASO DI ALIENAZIONE TOTALE O PARZIALE DELLE AREE OGGETTO DELLA CONVENZIONE, LE GARANZIE GIA' PRESTATE DALL'OPERATORE DI CUI AL SUCCESSIVO ART. 15 NON VERRANNO MENO E NON POTRANNO ESSERE ESTINTE ORIDOTTE SE NON DOPO CHE IL SUCCESSIVO AVENTE CAUSA A QUALSIASI TITOLO ABBAIA PRESTATO A SUA VOLTA IDONEE GARANZIE A SOSTITUZIONE O INTEGRAZIONE. ART. 3 - AMBITO DEL PIANO 3.1 - AGLI EFFETTI DELLA TRASCRIZIONE DEGLI OBBLIGHI, ONERI E VINCOLI RISULTANTI DAL PRESENTE ATTO, LE AREE DELLA SUPERFICIE CATASTALE COMPLESSIVA DI MQ. 6.268 (SEIMILA DUECENTOSESSANTOTTO), COSI' COMERISULTA DALLA TAVOLA N. 3 (ESTRATTO CATASTALE) E GLI IMMOBILI AVENTI UNA S.L.P. COMPLESSIVA PARI A MQ. 2.401 (DUEMILA QUATTROCENTOUNO) CIRCA, OGGETTO DEL PIANO ED INDICATI SUL TIPO CATASTALE IN SCALA 1: 1000 CHE SI ALLEGA AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA "C", SONO INDIVIDUATE NEL NUOVO CATASTO TERRENI E NEL NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO DEL COMUNE DI MILANO, COME DI SEGUITO ELENCCATO: A) NEL N.C.T.: FOGLIO 616 PARTICELLE 352 - 51 - 365 - 49 - 50 - 53 - 58 - 52 - 56 - 55; B) NEL N.C.E.U.: FOGLIO 616 PARTICELLE 55 SUB. 501; 48 SUB. 503 - 504 - 505 - 507 508 - 57 SUB. 501; 57 SUB. 2 - 3 - 4; 54 SUB. 2 - 3 - 4 - 5. 3.2 - LE AREE E GLI IMMOBILI SONO PERVENUTI ALL'OPERATORE MEDIANTE L'ATTO CITATO AL PUNTO I) DELLA PREMessa. 3.3 - COERENZE DEL PIANO, DA NORD IN SENSO ORARIO: FOGLIO 616, MAPPALI 368 370 337 59 361 362 374 359 358 - 47 356 354 - 364. ART. 4 - CONTENUTI DEL PIANO 4.1 - IL PIANO PREVEDE INTERVENTI DI RECUPERO DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE CON IL MANTENIMENTO DELLE FUNZIONI IN ATTO, NONCHE' INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE. 4.2 - PIU' PRECISAMENTE, IL PIANO E' ARTICOLATO IN UN INSIEME SISTEMATICO DI INTERVENTI DI RECUPERO COMPLESSIVO DEL MANUFATTO EDILIZIO, ATTRAVERSO INTERVENTI DI DEMOLIZIONE DI PICCOLE PARTI DEGRADATE, RISTRUTTURAZIONE, RESTAURO, CONSERVAZIONE E NUOVA EDIFICAZIONE DI ALCUNI MANUFATTI PER UNA S.L.P. COMPLESSIVA DI MQ. 2.578, COSI' DISTRIBUITA: 4.2.A) - MQ. 555 DESTINATI A RESIDENZA GIA' ESISTENTE ED ATTUALMENTE UTILIZZATA COME RESIDENZA DAI CONTADINI; 4.2.B) - MQ. 760 DESTINATI A SPAZI PER I SERVIZI CONNESSI ALLA MOBILITA' E ALLE ATTIVITA' DI INTERSCAMBIO (A TITOLO ESEMPLIFICATIVO: DIURNO - PRINCIPALI SERVIZI IGIENICI); 4.2.C) - MQ. 400 DESTINATI A SERVIZI CONNESSI ALLE FUNZIONI D'INTERSCAMBIO (A TITOLO ESEMPLIFICATIVO: DEPOSITO BAGAGLI BIGLIETTERIA, SALA D'ATTESA); 4.2.D) - MQ. 763 DESTINATI AD ATTIVITA' DI RISTORO; 4.2.E) - MQ. 100 DESTINATI A SERVIZI DI CONSULTAZIONE E INFORMAZIONE. 4.3 - IN RELAZIONE AI SOPRADESCRITTI INSEDIAMENTI, SARANNO REALIZZATI I RELATIVI PARCHEGGI DI PERTINENZA NELLA MISURA DI MQ. 1.957 (MILLENOVECENTOCINQUANTASETTE) CIRCA, SUPERIORE A QUELLA RICHIESTA PER LEGGE. 4.4 - IL PIANO PREVEDE LA CESSIONE A TITOLO GRATUITO A FAVORE DEL COMUNE DI MILANO DI UNA AREA DI MQ. 200 (DUECENTO) PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA E DI UNA AREA DI MQ. 1151 (MILLECENTOCINQUANTUNO) PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA ED INOLTRE LA COSTITUZIONE A FAVORE DELLO STESSO COMUNE DI MILANO DI UNA SERVITU' GRATUITA DI USO PUBBLICO ED A TEMPO INDETERMINATO SU UN AREA DI MQ. 1046 (MILLEQUARANTASEI). E4 PREVISTA L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA COME DISCIPLINATE DAI SUCCESSIVI ARTT. 5, 6 E 10 DELLA PRESENTE CONVENZIONE. 4.5 - GLI INTERVENTI PREVISTI DAL PIANO SONO DISCIPLINATI DALLA PRESENTE CONVENZIONE E DALLA DOCUMENTAZIONE TECNICA, NORMATIVA DEL PIANO STESSO, CHE QUI SI INTENDE INTEGRALMENTE RICHIAMATA. 4.6 - AI SENSI DELL'ART. 28 COMMA 5, N. 3 DELLA LEGGE 17 AGOSTO 1942, N. 1150 E DELL'ART. 46 DELLA L.R. 11 MARZO 2005, N. 12, GLI INTERVENTI DISCIPLINATI DALLA PRESENTE CONVENZIONE DOVRANNO ESSERE COMPLETATI, NELLE PARTI PUBBLICHE E PRIVATE, ENTRO IL TERMINE DI 10 (DIECI) ANNI DALLA SOTTOSCRIZIONE DELLA CONVENZIONE STESSA, SALVO QUANTO DISPOSTO DALL'ART. 17 DELLA PRECITATA L. N. 1150/42."

all. sotto B nota di trascrizione e atto convenzione (rinvenuto all'interno di pratiche edilizie visionate)

con conseguente

Cessione di diritti reali a titolo gratuito **Trascritta a Milano 1 in data** [REDACTED]



Al quadro D della nota come segue:

"ART. 5 - CESSIONE DELLE AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA E COSTITUZIONE DI SERVITU' A FAVORE DELL'OPERATORE 5.1 - CON IL PRESENTE ATTO L'OPERATORE SOCIETA' [REDACTED] CEDE GRATUITAMENTE AL COMUNE DI MILANO, CHE A MEZZO DEL SUO LEGALE RAPPRESENTANTE ACCETTA, LE AREE DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ. 1.351 (MILLETRECENTOCINQUANTUNO) PERURBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA, COME QUI DI SEGUITO PRECISATO: 5.1.A) - AREA DELLA SUPERFICIE DI MQ. 200 (DUECENTO) CIRCA, INDICATA IN TINTA GIALLA, SUL TIPO CATASTALE IN SCALA 1:1000 QUI ALLEGATO SOTTO LA LETTERA "C", DESTINATA ALLA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ED INDIVIDUATA NEL N.C.T. FOGLIO 616, MAPP. 55 PARTE. COERENZE: PARTENDO DA NORD CON ANDAMENTO ORARIO, RESIDUO DEL MAPP.55, MAPP. 59, ALTRO RESIDUO DEL MAPP. 55, MAPP. 361 362 374 359. AI SOLI FINI FISCALI SI ATTRIBUISCE ALL'AREA IL VALORE DI EURO 24.298,00 (VENTIQUATTROMILA DUECENTONOVANTOTTO VIRGOLA ZERO ZERO); 5.1.B) - AREE DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ. 1.151 (MILLECENTOCINQUANTUNO) CIRCA, DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA, COSI' INDIVIDUATE: 5.1.B.1) - AREA DELLA SUPERFICIE DI MQ. 415 (QUATTROCENTOQUINDICI) CIRCA, INDICATA IN TINTA VERDE CON SOVRAPPOSTA LETTERA ROSSA "A" SUL TIPO CATASTALE IN SCALA 1:1000 QUI ALLEGATO SOTTO LA LETTERA "C" INDIVIDUATA SUL N.C.T. FOGLIO 616, MAPP. 365. COERENZE: PARTENDO DA NORD CON ANDAMENTO ORARIO, MAPPALI 368 370 337 51 48 354 - 364. 5.1.B.2) - AREA DELLA SUPERFICIE DI MQ. 440 (QUATTROCENTOQUARANTA) CIRCA, INDICATA IN TINTA VERDE CON SOVRAPPOSTA LETTERA ROSSA "B", SULTIPO CATASTALE IN SCALA 1:1000 QUI ALLEGATO SOTTO LA LETTERA "C", INDIVIDUATA SUL N.C.T. FOGLIO 616, MAPP. 55 PARTE. COERENZE: PARTENDO DA NORD CON ANDAMENTO ORARIO, MAPP. 358, RESIDUO DEL MAPP. 55, MAPP. 56, 58, 59, PARTE DEL MAPP. 55 DESTINATO A SEDE STRADALE, MAPP. 359. 5.1.B.3) AREA DELLA SUPERFICIE DI MQ. 118 (CENTODICIOOTTO) CIRCA, INDICATA IN TINTA VERDE CON SOVRAPPOSTA LETTERA ROSSA "C" SUL TIPO CATASTALE IN SCALA 1:1000 QUI ALLEGATO SOTTO LA LETTERA "C", INDIVIDUATA SUL N.C.T. FOGLIO 616, MAPP. 55 PARTE. COERENZE: PARTENDO DA NORD CON ANDAMENTO ORARIO, RESIDUO MAPP. 55 DESTINATO A SEDE STRADALE, MAPP. 59 337 361 362. 5.1.B.4) - AREA DELLA SUPERFICIE DI MQ. 178 CIRCA, INDICATA IN TINTA VERDE CON SOVRAPPOSTA LETTERA ROSSA "D", SUL TIPO CATASTALE IN SCALA 1:1000 QUI ALLEGATO SOTTO LA LETTERA "C" INDIVIDUATA SUL N.C.T. FOGLIO 616, MAPP. 58 PARTE E 56 PARTE. COERENZE: PARTENDO DA NORD CON ANDAMENTO ORARIO, RESIDUO DEL MAPP. 56, MAPPALI 57 337 59, MAPP. 55 PARTE, RESIDUO DEL MAPP. 56. AI SOLI FINI FISCALI SI ATTRIBUISCONO ALLE PREDETTE AREE I SEGUENTI VALORI IN EURO: - AREA "A" EURO 50.418,00 (CINQUANTAMILA QUATTROCENTODICIOOTTO VIRGOLA ZERO ZERO); - AREA "B" EURO 53.456,00 (CINQUANTATREMILA QUATTROCENTOCINQUANTASEI VIRGOLA ZERO ZERO); - AREA "C" EURO 14.336,00 (QUATTORDICIMILA TRECENTOTRENTASEI VIRGOLA ZERO ZERO); - AREA "D" EURO 21.625,00 (VENTUNOMILA SEICENTOVENTICINQUE VIRGOLA ZERO ZERO); PER UN TOTALE COMPLESSIVO DI EURO 139.835,00 (CENTOTRENTANOVEMILAOTTOCENTOTRENTACINQUE VIRGOLA ZERO ZERO)."

e conseguente

Costituzione di Vincolo di Destinazione **Trascritto a Milano 1in data** [REDACTED]

Al quadro D della nota come segue:

"5.2. SI DA' ATTO CHE, SULLE AREE CEDUTE DI CUI AI PRECEDENTI PUNTI 5.1.B.2) E 4), IL COMUNE DI MILANO COSTITUISCE A FAVORE DELL'OPERATORE E SUOI AVENTI CAUSA, LE SEGUENTI SERVITU' GRATUITE E A TEMPO INDETERMINATO: - SERVITU' DI ACCESSO AI PARCHEGGI INTERRATI DI PERTINENZA SULLA PORZIONE DI AREA PARZIALMENTE ESTERNA AL PIANO PARTICOLAREGGIATO, INDICATA SECONDO LA LINEA TRATTO/PUNTO ED IL TRATTEGGIO VERTICALE IN TINTA NERA CON INDICAZIONE IN LETTERA ROSSA "E", SUL TIPO CATASTALE IN SCALA 1:1000 QUI ALLEGATO SOTTO LA LETTERA "C", INDIVIDUATA SUL N.C.T. FOGLIO 616, MAPP. 55 PARTE E 59 PARTE,; - SERVITU' DI PASSO PEDONALE E CARRAIO PER L'ACCESSO ALL'AREA DI ATTESTAMENTO BUS SULLA PORZIONE DI AREA PARZIALMENTE ESTERNA AL PIANO PARTICOLAREGGIATO, INDICATA SECONDO LA LINEA TRATTO/ PUNTO ED IL TRATTEGGIO VERTICALE IN TINTA NERA CON INDICAZIONE IN LETTERA ROSSA "F", SUL TIPO CATASTALE IN SCALA 1:1000 QUI ALLEGATO SOTTO LA LETTERA "C", INDIVIDUATA SUL N.C.T. FOGLIO 616, MAPP. 55 PARTE, 56 PARTE, 58 PARTE E 59 PARTE, OGGETTO DI COSTITUZIONE DELLA SERVITU' DI USO PUBBLICO DI CUI AL SEGUENTE ART. 6: - SERVITU' DI PASSO PEDONALE E CARRAIO SULLA PORZIONE DI AREA ESTERNA AL PIANO PARTICOLAREGGIATO, INDICATA SECONDO LA LINEA TRATTO/PUNTO ED IL TRATTEGGIO VERTICALE IN TINTA NERA CON INDICAZIONE DELLA LETTERA ROSSA "G", SUL TIPO CATASTALE IN SCALA 1:1000 QUI ALLEGATO SOTTO LA LETTERA "C", INDIVIDUATA SUL N.C.T. FOGLIO 616, MAPP. 337 PARTE, PER L'USCITA DEI BUS SULLA STRADA A CONFINE TRA L'AREA OGGETTO DI INTERVENTO E L'AREA A VERDE PUBBLICO SULLA VIA ROGOREDO, OGGETTO DI COSTITUZIONE DELLA SERVITU' DI USO PUBBLICO DI CUI AL SEGUENTE ART. 6: - SERVITU' DI PASSO PEDONALE E CARRAIO PER L'ACCESSO DALLA VIA ROGOREDO AL CORTILE INTERNO, SULLA PORZIONE DI AREA ESTERNA AL PIANO PARTICOLAREGGIATO, INDICATA SECONDO LA LINEA TRATTO/ PUNTO ED IL TRATTEGGIO VERTICALE IN TINTA NERA CON INDICAZIONE DELLA LETTERA ROSSA "H", SUL TIPO CATASTALE IN SCALA 1:1000 QUI ALLEGATO SOTTO LA LETTERA "C", INDIVIDUATA SUL N.C.T., FG. 616 MAPP. 337 PARTE. 5.3 - LE AREE OGGETTO DI CESSIONE DI CUI AL PRECEDENTE PUNTO 5.1.A) E B), SI INTENDONO CONSEGNATE AL COMUNE DI MILANO PREVIO ESPERIMENTO DI QUANTO PREVISTO AL SUCCESSIVO ART. 13.ART. 6 - COSTITUZIONE DI SERVITU' GRATUITA DI USO PUBBLICO 6.1 - AI FINI DEL CONFERIMENTO DELLA RESIDUA QUOTA PARTE DI STANDARD DA REPERIRSI IN LOCO. L'OPERATORE COSTITUISCE UN DIRITTO DI SERVITU' DI USO PUBBLICO A TITOLO GRATUITO ED A TEMPO INDETERMINATO A FAVORE DEL COMUNE DI MILANO CHE, A MEZZO DEL SUO LEGALE RAPPRESENTANTE ACCETTA, SULL'AREA DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ. 1.046 (MILLEQUARANTASEI) CIRCA DESTINATA AD URBANIZZAZIONE SECONDARIA, COME PREVISTO DAL PIANO PARTICOLAREGGIATO, INDICATA CON TRATTEGGIO INCROCIATO IN TINTA AZZURRA SECONDO LA LINEA TRATTO PUNTO, SUL TIPO CATASTALE IN SCALA 1:1000 QUI ALLEGATO SOTTO LA LETTERA "C", INDIVIDUATA SUL N.C.T. FOGLIO 616, MAPP. 56 PARTE E 57 PARTE. 6.2 LA COSTITUZIONE DELLA SERVITU' SULLA AREA DI CUI AL PRECEDENTE PUNTO 1, SI INTENDE EFFETTUATA CON LA SOTTOSCRIZIONE DELLA PRESENTE CONVENZIONE. LA AREA MEDESIMA SARA' SUCCESSIVAMENTE IDENTIFICATA COME AREE CEDUTE, MEDIANTE APPOSITO ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE. ART. 7 - CONDIZIONI PER LA CESSIONE DELLE AREE E LA COSTITUZIONE DELLA SERVITU' DI USO PUBBLICO 7.1 - SI DA' ATTO CHE LE AREE OGGETTO DI CESSIONE DI CUI AL PRECEDENTE ART. 5 SI INTENDONO CEDUTE, GIA' BONIFICATE, LIBERE, IN SUOLO ED IN SOTTOSUOLO, DA PERSONE E DA COSE, DA AFFITANZE, DA ISCRIZIONI IPOTECARIE, DA TRASCRIZIONI ED ANNOTAZIONI PREGIUDIZIEVOLI, DAUSUFRUTTI ED USI, DA SERVITU' PASSIVE APPARENTI E NON APPARENTI, DA DIRITTI REALI E PERSONALI A FAVORE DI TERZI, DA ONERI E GRAVAMI DI OGNI SORTA, DA CAUSE PENDENTI E VINCOLI DI OGNI SPECIE. 7.2 - L'OPERATORE ESPRIME, PER TALI CESSIONI, LA RINUNCIA A QUALSIASI EVENTUALE DIRITTO DI IPOTECA LEGALE, CON ESONERO DEL CONSERVATORE E DEI REGISTRI IMMOBILIARI DALL'ISCRIZIONE D'UFFICIO E DA OGNI RESPONSABILITA' AL RIGUARDO ED, INOLTRE, PRESTA GARANZIA PEREVIZIONE. 7.3 - A DIMOSTRAZIONE DELLA PROPRIETA' E DELLA LIBERTA' DEGLI

IMMOBILICEDUTI DA ISCRIZIONI IPOTECARIE E DA TRASCRIZIONI ED ANNOTAZIONI PREGIUDIZIEVOLI, L'OPERATORE DICHIARA CHE SONO STATI CONSEGNATI AL COMUNE DI MILANO I CERTIFICATI CENSUARI STORICO VENTENNALI RILASCIATI DAL COMPETENTE UFFICIO E CONSEGNA UNA RELAZIONE

DA ME REDATTA FACENTE STATO DELLA PROPRIETA' E LIBERTA' DEGLI IMMOBILI CEDUTI DA ISCRIZIONI IPOTECARIE E DA TRASCRIZIONI ED ANNOTAZIONI PREGIUDIZIEVOLI ALLA DATA ODIERNA, CUI FARA' SEGUITO UNA SECONDA RELAZIONE FACENTE STATO FINO A TUTTO IL GIORNO DI TRASCRIZIONE DEL PRESENTE ATTO. 7.5 - L'OPERATORE SI OBBLIGA ALLA VOLTURAZIONE CATASTALE DELLE AREE E/O IMMOBILI CEDUTI ENTRO 6 MESI DALLA DATA DI INIZIO LAVORI E A DARE AL COMUNE DI MILANO LA DIMOSTRAZIONE DELL'AVVENUTA VOLTURAZIONE MEDIANTE CONSEGNA DELLA RICEVUTA DELLA PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DIVOLTURA. 7.6 - L'OPERATORE SI IMPEGNA, E A TAL FINE ASSUME OGNI ONERE CONSEGUENTE, ALLA RETTIFICA DELLE CONFINANZE E DELLE CONSISTENZE DELLE AREE CEDUTE E DELL'AREA OGGETTO DELLA COSTITUZIONE DELLA SERVITU' DI USO PUBBLICO, DI CUI AL PRECEDENTE ART. 6.1, QUALORA CIO' SI RENDA NECESSARIO IN SEDE DI COLLAUDO DI CUI AL SUCCESSIVO ART. 11.2 A CAUSA DI VARIANTI, ERRORI O DI APPROSSIMAZIONI VERIFICATE IN SEDE DI ATTUAZIONE; ALLO STESSO FINE ASSUME OGNI ONERE PER FRAZIONAMENTI, RETTIFICHE DI FRAZIONAMENTI E ATTI NOTARILI, IVI COMPRESO L'ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE DI DETTE AREE. 7.7 - QUALORA PER QUALUNQUE MOTIVO, IN SEDE DI COLLAUDO DI CUI AL SUCCESSIVO ART. 11.2 O COMUNQUE NEI DIECI ANNI SUCCESSIVI AL MEDESIMO, SIA ACCERTATO CHE LE AREE CEDUTE AL COMUNE, E LA AREA OGGETTO DELLA COSTITUZIONE DELLA SERVITU' DI USO PUBBLICO DI CUI AL PRECEDENTE ART. 6.1, SEMPRE A FAVORE DEL MEDESIMO COMUNE, SIANO IN MISURA INFERIORE A QUELLA PREVISTA DALLA PRESENTE CONVENZIONE, L'OPERATORE O I SUOI AVENTI CAUSA SONO OBBLIGATI IN SOLIDO AL REPERIMENTO DELLE AREE MANCANTI. IL COMUNE, CON ADEGUATA MOTIVAZIONE, PUO' DISPORRE CHE, IN LUOGO DEL REPERIMENTO DELLE AREE MANCANTI O DELLE QUALI NON SIA POSSIBILE L'UTILIZZAZIONE, L'OPERATORE PROCEDA ALLA LORO MONETIZZAZIONE, FERMO RESTANDO OGNI RISARCIMENTO DEL DANNO. 7.8 - QUALORA PER QUALUNQUE MOTIVO, IN SEDE DI COLLAUDO DI CUI AL SUCCESSIVO ART. 11.2 O COMUNQUE NEI DIECI ANNI SUCCESSIVI AL MEDESIMO, SIA ACCERTATO CHE LE AREE CEDUTE AL COMUNE E QUELLA OGGETTO DELLA COSTITUZIONE DELLA SERVITU' DI USO PUBBLICO DI CUI AL PRECEDENTE ART. 6.1, SEMPRE A FAVORE DEL MEDESIMO COMUNE, PRESENTINO UNA SUPERFICIE SUPERIORE A QUELLA PREVISTA DALLA PRESENTE CONVENZIONE, L'OPERATORE O I SUOI AVENTI CAUSA SI IMPEGNANO A NON SOLLEVARE ECCEZIONI O PRETESE ALCUNE NEI CONFRONTI DEL COMUNE DI MILANO. 7.9 - IN SEDE ESECUTIVA POTRANNO ESSERE COSTITUITE EVENTUALI SERVITU', A FAVORE DELL'OPERATORE ED A CARICO DEL COMUNE DI MILANO, SULLE AREE OGGETTO DI CESSIONE E DI COSTITUZIONE DELLA SERVITU' DI USO PUBBLICO DI CUI AL PRECEDENTE ART. 6., AL FINE DI CONSENTIRE L'ALLACCIAMENTO ALLE RETI TECNOLOGICHE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, FERMO RESTANDO CHE DOVRA' ESSERE RICHIESTA AL COMPETENTE SETTORE DELL'AMMINISTRAZIONE CONCESSIONE DI OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO E DOVRA' ESSERE CORRISPOSTO IL RELATIVO CANONE"

Nota bene: al riguardo di detta Convenzione, prorogata sino al 02.05.2020, con Determinazione Dirigenziale in virtù di atto ricognitivo del 22.12.2020 atto N. DD 10550, viene determinata la scadenza della convenzione sottoscritta e di tutti gli obblighi ad essa correlati (si rimanda al punto 7 edilizia)

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

▪ Iscrizioni

ISCRIZIONE a Milano 1 ai [REDACTED] **Ipoteca Volontaria** nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del [REDACTED] Numero di repertorio [REDACTED]

A favore di [REDACTED]
 contro [REDACTED]
 capitale C 6.000.000,00 Totale E 12.000.000,00 Durata 25 anni
 Grava su. Milano Foglio 616 Particella 48 Sub. 503 Particella 48 Sub. 504 Particella 48 Sub. 505 Particella 48 Sub. 507 Particella 48 Sub. 508 Particella 54 Sub. 2 Particella 54 Sub. 3 Particella 54 Sub. 4 Particella 54 Sub. 5 Particella 55 Sub. 701 Particella 57 Sub. 2 Particella 57 Sub. 3 Particella 57 Sub. 4 Particella 57 Sub. 501, Milano Foglio 616 Particella 352 Particella 48 Particella 49 Particella 50 Particella 51 Particella 52 Particella 53 Particella 54 Particella 55 Particella 56 Particella 57

N.B. A margine risultano:
 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. [REDACTED] derivante da cessione dell'ipoteca del [REDACTED] Notaio [REDACTED]

ISCRIZIONE a Milano 1 ai [REDACTED] **Ipoteca Volontaria** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del [REDACTED] Numero di [REDACTED]

A favore di [REDACTED]
 contro [REDACTED]



capitale C 135.000,00 Totale C 270.000,00 Durata 15 anni

Grava su Milano Foglio 616 Particella 48 Sub. 503 Particella 48 Sub. 504 Particella 48 Sub. 505 Particella 48 Sub. 507 Particella 48 Sub. 508 Particella 54 Sub. 2 Particella 54 Sub. 3 Particella 54 Sub. 4 Particella 54 Sub. 5 Particella 55 Sub. 701 Particella 57 Sub. 2 Particella 57 Sub. 3 Particella 57 Sub. 4, Milano Foglio 616 Particella 352 Particella 48 Particella 49 Particella 50 Particella 51 Particella 52 Particella 53 Particella 54 Particella 55 Particella 56 Particella 57

N.B. A margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE [REDACTED] derivante da cessione dell'ipoteca del [REDACTED]

• **Pignoramenti**

TRASCRIZIONE a Milano 1 ai [REDACTED] nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del [REDACTED] 3 Numero di repertorio [REDACTED] emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO Sede MILANO

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Grava su Milano Foglio 616 Particella 48 Sub. 503 Particella 48 Sub. 504 Particella 48 Sub. 505 Particella 48 Sub. 507 Particella 48 Sub. 508 Particella 54 Sub. 2 Particella 54 Sub. 3 Particella 54 Sub. 4 Particella 54 Sub. 5 Particella 55 Sub. 701 Particella 57 Sub. 2 Particella 57 Sub. 3 Particella 57 Sub. 4, Milano Foglio 616 Particella 352 Particella 48 Particella 49 Particella 50 Particella 51 Particella 52 Particella 53 Particella 54 Particella 55 Particella 56 Particella 57

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

• **Altre trascrizioni**

/

▪ **Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti**

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativi – da ultimo - alla data del 18.03.24 (**all. B-Ispezione ipotecaria**) e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami, a meno delle convenzioni e degli atti edilizi riportati al punto 5.1 della presente, non citati nella certificazione notarile in atti.

(ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per immobili - sintetici e note estratte, all. N.B-Ispezione ipotecaria)

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Naturalmente esente

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Oggetto di procedura è un ampio compendio/area edificabile, sviluppante una superficie di circa 4.900,00 mq, posto in Milano, Via Rogoredo 16, denominato "Cascina Palma"

Sull'area insisteva una cascina risalente alla fine del 1700, ormai quasi completamente dismessa e demolita (a parte alcune porzioni a rudere) facente parte del "boschetto di Rogoredo".



La scrivente ha provveduto a presentare n. 4 istanze accesso atti presso gli uffici edilizia e condono preposti del Comune di Milano. Si riporta che gli uffici, hanno trasmesso alla scrivente, in formato telematico, la maggior parte delle pratiche (e che le stesse si sono rivelate di non facile comprensione essendo state trasmesse in più momenti, non in ordine ne ben catalogate) non consentendo gli uffici la visione cartacea sul posto di tali pratiche La scrivente pertanto non si assume responsabilità per quanto ricevuto nonché, attese le notorie "difficoltà" degli uffici visure Edilizi preposti, esprime riserve sulla completezza di quanto rinvenuto/non rinvenuto dagli uffici stessi La scrivente pertanto non si assume responsabilità per eventuali informazioni mancanti o incomplete ricevute dagli uffici preposti

In merito alla vecchia cascina gli uffici condono del Comune di Milano a seguito di istanza accesso atti edilizi hanno rinvenuto:

- Concessione Edilizia in Sanatoria (a seguito di domanda di Condono presentata in data 27.03.1986 atti 117855/1986/5) con certificazione di Abitabilità/Agibilità rilasciata in data 06.04.2004 N. 349 per trasformazione di fabbricati rurali in laboratori per mq 489 (*allegata sotto C edilizia*)

Per quanto riguarda le istanze presso gli uffici edilizi, sinteticamente di seguito, si riportano i principali passaggi del complesso iter edilizio-urbanistico, come da pratiche messe a disposizione della scrivente, che ha caratterizzato il compendio in oggetto:

Il lotto era stato fatto oggetto di Convenzione edilizia trascritta a Milano 1 in data 09.05.2007 ai NN. 33386/18868, con cui il Comune di Milano con deliberazione della giunta comunale del 19 aprile 2006 protocollo generale 870909/2005 n. reg. del. 1081/2006 aveva adottato Piano Particolareggiato di attuazione del P.R.G. (PP 167 Cascina Palma) con allegato schema di convenzione, relativo al complesso edilizio ed aree di pertinenza della "CASCINA PALMA" oggetto della presente. (*allegata sotto C edilizia*)

Sinteticamente il piano particolareggiato PP 167 CASCINA PALMA, risultava costituito da una superficie catastale di mq 6.268, ed una slp esistente di mq 2.401. Il piano prevedeva interventi di recupero del tessuto edilizio esistente con il mantenimento delle funzioni, nonché interventi di nuova costruzione. Più precisamente il piano era articolato da un insieme sistematico di interventi di recupero complessivo del manufatto edilizio attraverso interventi di demolizione, ristrutturazione, restauro, conservazione e nuova costruzione di nuovi manufatti a vocazione commerciale, parcheggi pertinenziali, dotazione di aree a standard di cui parte in cessione gratuita per opere di urbanizzazioni primarie e secondarie, parte asservite ad uso pubblico, con la cessione gratuita al Comune di Milano delle aree catastalmente identificate al Foglio 616 mappali 388, 365, 387, 389, 58, 412.

- In data 24.07.2013 veniva rilasciato Permesso di Costruire n. 96 per l'attuazione del Piano particolareggiato (domanda permesso di costruire del 24.07.2009 atti PG 519307/2009) per recupero tessuto edilizio, ristrutturazione e nuova costruzione (*PDC allegato sotto C edilizia*)

-Nel contempo veniva presentata Scia in data 16.10.2012 PG 665153 wf 16080/12 per intervento di demolizione di parte di edificio al mapp. 48 propedeutica all'intervento di bonifica; (*stralci significativi allegati sotto C edilizia*)

- a cui faceva seguito Certificazione dirigenziale del completamento interventi bonifica Raccolta Generale n.11490/2014 del 17/11/2014 Prot. n.236240/2014 del 17/11/2014 Fasc.9.5 / 2011 l 21 a seguito autorizzazione per opere di bonifica n. 446/152 del 28/02/2013, acquisito agli atti provinciali con prot. 76719 del 19/03/2013 condotta ai limiti per l'uso verde – residenziale, (N.B.: la necessità di ulteriori verifiche /bonifiche andrà verificata sulla base di



eventuali futuri interventi attuativi, mutamenti d'uso dell'area oggetto di intervento, variazione stato dei luoghi ecc) (allegata sotto C edilizia)

- In data 23.01.2015 con Nota Comunale PG 54756/2015 veniva comunicata la decadenza del permesso di Costruire N. 96 per il mancato avvio lavori; (allegata sotto C edilizia)

-In data 29.05.2015 con atto PG 307993/2015 lo sportello unico per l'edilizia intimava alla proprietà la demolizione della cascina, al fine di contrastare la situazione di degrado e pericolo che nel frattempo si era venuta a creare (allegata sotto C edilizia)

- in data 31.07.2015 veniva presentata Scia PG 430662/2015 per opere di demolizione degli edifici esistenti – parti di messa in sicurezza edifici esistenti, con atto di accertamento della Volumetria esistente, ai fini demolizione, consolidamento e messa in sicurezza edifici (slp esistente mq 2401,00). Opere non effettuate (atto di accertamento della Volumetria esistente allegato sotto C)

- In data 24.07.2018, con atto PG 0329487/2018, lo Sportello Unico per l'Edilizia, ai sensi dell'art.30, comma 3 bis della L.98/2013, prorogava la Convenzione urbanistica attuativa del Piano Particolareggiato, fissando la nuova scadenza al 02.05.2020. (allegato sotto C edilizia)

- In data 27/05/2019 il Comune di Milano inviava alla Proprietà diffida alla demolizione con intimazione entro 90 giorni di procedere alla messa in sicurezza mediante demolizione.

- In data 10/12/2019 la Proprietà presentava allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Milano, istanza di parere preliminare ai sensi dell'art. 40 del regolamento edilizio PG 574429/2919 wf 42497/2919;

- nel contempo con deliberazione di Giunta Comunale n.34 del 14/10/2019 era stato approvato il nuovo PGT divenuto efficace in data 05/02/2020 a seguito della pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 6;

- In data 04.02.2020 [REDACTED] presentava una Scia per la demolizione della cascina. Opere non effettuate.

- Con comunicazione del 05/02/2020 l'Area Sportello Unico per l'Edilizia comunicava l'inammissibilità del progetto presentato ai sensi dell'art. 40 del R.E.. PG 574429/2919 wf 42497/2919; (allegata sotto C edilizia)

- In seguito alle misure relative alla pandemia (DPCM Covid), il nuovo termine di scadenza della Convenzione risultava il 02.08.2020.

- in data 06/08/2020 la proprietaria dell'area, presentava istanza di ricognizione urbanistica del Piano Particolareggiato di Cascina Palma

- in data 04.09.2020 pratica N. 3592/2020 il Comune di Milano, in relazione alla Scia presentata in data 04.02.2020 atti PG 65638/2020 inviava alla Proprietà ulteriore diffida alla demolizione con intimazione di procedere entro 30 giorni, richiamata anche la diffida emessa in data 27.05.2015; (allegata sotto C edilizia)

- In data 22.12.2020 viene rilasciato dal Comune di Milano Atto Ricognitivo atto N. DD 10550, con cui viene determinata la scadenza della convenzione sottoscritta e di tutti gli obblighi ad essa correlati, come segue:

"il Piano Particolareggiato PP 167 – Cascina Palma, la cui validità è stata prorogata fino al 02.08.2020, risulta scaduto senza che sia stato avviato il procedimento per la realizzazione di quanto previsto in convenzione;

- le cessioni per urbanizzazioni previste dalla convenzione non si sono di fatto concretizzate, non essendo entrate le aree a patrimonio del Comune e non essendosi perfezionata alcuna presa in carico da parte delle competenti Aree del Comune di Milano;

- circa la servitù gratuita di uso pubblico a favore del Comune di Milano, pur essendo la stessa trascritta, non ha mai avuto concreta attuazione; pertanto, occorre valutare l'estinzione sulla base dell'assetto da definirsi per l'area in base al nuovo progetto che verrà presentato in attuazione del PGT vigente.

Per quanto sopra precisato, ritenuto che le previsioni della convenzione in esame risultino in via definitiva



non attuate, e senza effetti concreti né sul profilo urbanistico né su quello patrimoniale, si dichiara chiusa la convenzione attuativa del Piano Particolareggiato PP 167 Cascina Palma e per l'attuazione della nuova proposta progettuale ipotizzata dall'Operatore si rimanda alle modalità attuative previste dal PGT vigente."

Al riguardo delle aree per le quali era prevista la cessione al Comune di Milano (e non oggetto di pignoramento), si riporta quanto segue:

"mappale 388: percorso viario interno a un parco pubblico. Non vi sono atti di consegna e/o presa in carico da parte del Comune di Milano, seppur trattasi di una viabilità già esistente;

- mappale 389: area a verde, parte di un parco pubblico più ampio. La superficie risulta in gestione all'Area Verde del Comune di Milano sebbene in assenza di atto di consegna formale.

- mappale 387: area attualmente in carico all'operatore, ad oggi caratterizzata da verde spontaneo (prato), esterna alla recinzione della cascina.

- mappali 365, 412 e 58: area ancora in consegna all'Operatore, interna alla recinzione della cascina, oggetto di particolare degrado e abbandono"

Per quanto riguarda la servitù gratuita di uso pubblico come segue:

"Come previsto dal Piano, contestualmente alla sottoscrizione della convenzione attuativa, è stata costituita una servitù gratuita di uso pubblico, a tempo indeterminato, a favore del Comune di Milano per la realizzazione di una area destinata a "piazzale di fermata degli autobus", rimandandone l'identificazione in un successivo atto d'identificazione catastale. Tali aree non sono ancora state identificate catastalmente, e insistono su parte del mappale 413 del foglio 616."

Si rimanda alla lettura di tale atto ricognitivo allegato sotto C edilizia

successivamente

- in data 29.09.2021 PG 430662/2021 veniva presentata dalla proprietà Richiesta di rimborso Oneri versati per il permesso di costruire n. 96 del 2013 e restituzione delle fidejussioni rilasciate (allegata sotto C edilizia)

- veniva presentato dalla proprietà in data 01.03.2022 Permesso di Costruire Convenzionato - PG 0142348/2022 wf 1380/2022 per realizzazione di media struttura di vendita di generi alimentari e non. Richiesta Annullata dalla proprietà in data 03/11/2022

- veniva presentata in data 07/11/2022 wf 4842/2022 Protocollo n° 583482/2022 Istruttoria preliminare facoltativa art.40 R.E per realizzazione di media struttura di vendita di generi alimentari e non - ristrutturazione urbanistica. Con esito Negativo e parere Contrario della Commissione per il paesaggio. (allegato sotto C edilizia a titolo informativo – trattandosi di numerosa documentazione si allegano stralci significativi)

N.B: quanto riportato sopra è stato messo a disposizione dagli uffici alla scrivente, tuttavia trattandosi di assai copiosa documentazione si allegano sotto C edilizia stralci significativi come indicati ai vari punti, maggiore documentazione presso lo studio della scrivente)

L'area in oggetto, da vigente PGT del comune di Milano, è azzonata in ambiti TUC - Tessuto urbano consolidato - Perimetro TUC - Tessuto urbano di recente formazione - Tipologia rurale ADR Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile - Limite esenzione dotazioni territoriali (art. 11.3 Piano dei Servizi)





Stralcio tavola PGT aerofotogrammetrico con interpolata la mappa catastale

Si riporta di seguito, il CDU ricevuto dagli uffici preposti, c_f205/Comune di Milano/0619014 del 01/12/2023 come segue:

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 30 – D.P.R. 6/6/2001 n. 380

R.L. n. 1141/2023

Il Direttore dell'Area Pianificazione Urbanistica Generale

Con riferimento all'istanza in atti municipali n. 549668/2023 presentata dalla Sig.ra Marchesi Barbara salvo errori e sulla base della documentazione d'ufficio, ai sensi ed agli effetti dell'art. 30 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380,

CERTIFICA

che l'immobile di Via Rogoredo n. 16, individuato nel N.C.T. di Milano nel foglio 616 ai mappali 55-413, in base al **Piano di Governo del Territorio (PGT)** approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 14.10.2019, divenuta esecutiva a far tempo dal 5.2.2020 (pubblicazione sul B.U.R.L. n. 6 – Serie Avvisi e Concorsi, dell'avviso di approvazione definitiva) e successivi aggiornamenti, risulta individuato come segue:

► Piano dei Servizi:

— **nella tavola (S.02) "Il sistema del verde urbano e delle infrastrutture per la mobilità"**, in parte (mappale 413 parte) tra i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti, definiti all'art. 4, catalogati all'art. 5 e disciplinati dal Titolo II° delle Norme di Attuazione (N.d.A.) del Piano dei Servizi (P.d.S.), nei **servizi localizzati esistenti**, di cui all'art. 8 delle N.d.A. del P.d.S., individuati quali **verde – verde urbano esistente**.

► Piano delle Regole:

— **nelle tavole (R.02) "Indicazioni urbanistiche", (R.03) "Indicazioni morfologiche"**, nella restante parte (mappali 55-413 parte) all'interno del **Tessuto urbano di Recente Formazione (TRF)** di cui all'art. 2.2.a.ii delle Norme di Attuazione (N.d.A.) del Piano delle Regole (P.d.R.), inserito tra gli **Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile (ADR)**, così come definiti dall'art. 20 e disciplinati dall'art. 21 delle medesime N.d.A. del P.d.R. e incluso nella **Tipologia rurale** di cui all'art. 20.2.d, per la quale sono consentiti gli interventi definiti all'art. 21.5 di dette Norme.

L'immobile è compreso in **Ambiti oggetto di Rigenerazione**, così come definiti dall'art. 14 e disciplinati dall'art. 15 delle N.d.A. del P.d.R. – **Ambiti relativi a Nuclei Storici esterni**, di cui all'art. 15.1.e di dette



Norme.

L'immobile risulta inoltre compreso in **ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità alle reti di trasporto pubblico** di cui all'art. 17 delle N.d.A. del P.d.R..

Sono fatte salve le disposizioni delle norme transitorie e finali di cui al Titolo V delle N.d.A. del P.d.R..

Si fa presente che in caso di presenza di:

- servizi accreditati, non individuati negli elaborati e/o atti del P.G.T., ai sensi dell'art. 7 comma 4 delle N.d.A. del P.d.S., vale la certificazione di convenzionamento/accredimento del servizio stesso;

- attrezzature religiose esistenti, non individuate negli elaborati e/o atti del P.G.T., ai sensi dell'art. 5 comma 2 delle N.d.A. del P.A.R., vale il relativo provvedimento o titolo abilitativo legittimo.

— **nella tavola (R.01) "Fattibilità geologica e idraulica"**, negli ambiti di fattibilità geologica e idraulica e ricade nella **classe III di fattibilità geologica – Fattibilità con consistenti limitazioni**, di cui all'art. 45 delle N.d.A. del P.d.R. – classe **IIIc – aree a bassa soggiacenza della falda (< 5m) (art. 45.5)**.

— **nella tavola (R.05) "Vincoli amministrativi e per la difesa del suolo"**, tra gli ambiti sottoposti ad un regime di limitazione all'edificazione e a specifiche autorizzazioni o pareri, di cui all'art. 36 delle N.d.A. del P.d.R., interessati da **vincoli amministrativi – classificazione delle strade e fasce di rispetto** (Codice della strada – D.Lgs. n. 285/1992 e Regolamento di Esecuzione e di Attuazione – DPR n. 495/1992)

– **classificazione delle strade** – Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS – 2017) – **strada di tipo B – strada extraurbana principale** in esercizio – **esterna alla delimitazione del centro abitato** (D.Lgs. n. 285/1992, DPR n. 495/1992 e Delibere di Giunta Comunale n. 2677/2003 e n. 36/2014) – **fasce di rispetto** (art. 36.5 N.d.A. P.d.R.) – **strada con fasce di rispetto ai sensi degli artt. 26-27, Regolamento di Attuazione CdS** (artt. 16-17, Codice della Strada) e **strada di tipo D – strada urbana di scorrimento** in esercizio – **interna alla delimitazione del centro abitato** (D.Lgs. n. 285/1992, DPR n. 495/1992 e Delibere di Giunta Comunale n. 2677/2003 e n. 36/2014) - **strada con fasce di rispetto ai sensi dell'art. 28, Regolamento di Attuazione CdS** (art. 18, Codice della Strada). Le fasce di rispetto devono essere determinate ai sensi del vigente Codice della Strada.

In parte in ambiti interessati da **vincoli amministrativi – linee ferroviarie e metropolitane e fasce di rispetto** (Norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto – DPR n. 753/1980) – **binari** – **fascia di rispetto linee ferroviarie fino a 30 m. dal limite di occupazione della più vicina rotaia** (art. 49).

— **nella tavola (R.06) "Vincoli di tutela e salvaguardia"**, tra le zone sottoposte ad un regime di limitazione all'edificazione e a verifiche sovraordinate – **vincoli di tutela e salvaguardia** di cui all'art. 36 delle N.d.A. del P.d.R., in ambiti interessati in parte da **aree a rischio archeologico soggette a controllo archeologico preventivo** (Regolamento Edilizio art. 66) – **contesti archeologici** – **tracciati stradali storici e zone sensibili (fasce di 100 m.)**.

— **nella tavola (R.08) "Ostacoli e Pericoli per la navigazione aerea"**, tra le **aree sottoposte a vincoli aeroportuali** di cui al Titolo IV – Capo IV ed all'allegato 4 delle predette N.d.A. del P.d.R., in ambiti interessati da **delimitazione ostacoli aeroporto di Milano Linate** (art. 41.2 delle N.d.A. del P.d.R.) – **quote altimetriche** – **Superficie Orizzontale Interna (SOI)** (art. 41.2.c) nonché da **pericoli per la navigazione aerea aeroporto di Milano Linate** (art. 41.3 delle N.d.A. del P.d.R.), oggetto di **limitazioni di alcune attività e/o costruzioni** riguardanti: **discariche** (art. 41.3.a); **altre fonti attrattive di fauna selvatica** (art. 41.3.b); **manufatti con finiture esterne riflettenti e campi fotovoltaici** (art. 41.3.c); **luci pericolose e fuorvianti** (art. 41.3.d); **chiminerie con emissione di fumi** (art. 41.3.e); **antenne e apparati radioelettrici irradianti** (art. 41.3.f); **sorgenti laser e proiettori ad alta intensità** (art. 41.3.g); **impianti eolici - incompatibilità assoluta** (art. 41.3.h).

— **nella tavola (R.09) "Reticolo idrografico"**, in piccola parte nell'ambito del **Reticolo Idrografico e Area Portuale** di cui al Titolo IV – Capo VI ed all'Allegato 2 delle predette N.d.A. del P.d.R., ricadente in **fasce di rispetto di corso d'acqua esistente – reticolo idrico principale (RIP)**, tombinato.

— **nella tavola (All.01) "Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi"**, nei **componenti del paesaggio** (art. 34.1 delle N.d.A. del P.d.R.) tra le **aree di valorizzazione del paesaggio urbano** (art. 34.1.a delle N.d.A. del P.d.R.), in ambiti nei quali è attribuita quale **giudizio sintetico prevalente** (art. 34.2 delle N.d.A. del P.d.R.), la **classe 4 di sensibilità paesaggistica alta**.

Eventuali interventi edificatori sull'area in questione, sono comunque subordinati anche alle prescrizioni delle leggi, dei regolamenti e delle altre disposizioni vigenti in materia.

Si evidenzia infine che per gli immobili sottoposti ad un regime di limitazione all'edificazione e a verifiche sovraordinate, prevalgono comunque le disposizioni della legislazione vigente in materia e della pianificazione sovraordinata, secondo il disposto degli artt. 36.2 e 37.2 delle N.A. del P.d.R..

Milano, lì (data di opposizione della firma digitale)

IL DIRETTORE DELL'AREA
Arch. Marino Bottini



Si rimanda ad una attenta e completa lettura CDU (allegato sotto C edilizia) come ricevuto dagli uffici preposti, oltre che ad una attenta lettura del PGT del Comune di Milano liberamente consultabile on line sul sito del comune.

8. CONSISTENZA

L'area totale del lotto si estende per una superficie di circa 4.900.,00 mq indicativi con una slp (già esistente) di mq 2.401 (riferita alla cascina ormai dismessa e demolita), come da Convenzione, atto di accertamento volumetria esistente e atto ricognitivo

N.B.: si riporta all'eventuale futuro aggiudicatario che le suddette superfici, richiamato tutto quanto sopra esposto, dovranno essere, se del caso, 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 richiama inoltre quanto segue:

L'area al momento del sopralluogo, si è presentata in stato di abbandono da tempo e di degrado avanzato, oggetto di varie occupazioni abusive nel tempo, nella quasi totalità incolta, caratterizzata dalla presenza di una folta vegetazione spontanea (rovi, arbusti e vegetazione di alto fusto) oltre a rifiuti e macerie varie

Pertanto, nei limiti del mandato ricevuto, al fine di garantire l'incolumità dei presenti, non è stato possibile visionare il lotto internamente, ma solo esternamente alle recinzioni e che ci si è avvalsi degli estratti di mappa, delle visure catastali e delle 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, ma comunque, dal punto di vista dimensionale, appaiono coerenti con le superfici catastali indicate nelle suddette visure, nonché sulla base delle pratiche edilizie messe a disposizioni dagli uffici tecnici preposti.

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.

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

Si rimanda al rilievo fotografico allegato sotto D per una descrizione più esaustiva



9. STIMA

9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto:

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

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

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

9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella zona per aree edificabili e per immobili commerciali/terziari/residenziali, borsino immobiliare.it, informazioni presso gli uffici urbanistici del Comune
- Osservatori del mercato:
 - AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 1° semestre 2023 – / FORLANINI MECENATE ORTOMERCATO SANTA GIULIA
 - OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati periodo dicembre '21-dicembre '22

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), il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

9.3. Valutazione:

Stima sintetica comparativa parametrica

Lotto unico a corpo e non a misura Euro 2.600.000,00

9.4. 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 UNICO	
• Valore	€ 2.600.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 130.000,00
	€ 2.470.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 2.470.000,00
	arrotondato
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato con titolo	

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 forfetario 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

/

NOTE:

Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

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, 18.03.2024

l'Esperto nominato
arch. Barbara Marchesi



ALLEGATI

Si allegano i seguenti documenti, che formano parte integrante della relazione:

Allegato A -informazioni condominiali

- riscontro agenzia entrate assenza contratti

Allegato B – ispezioni ipotecarie

- Nota di trascrizione del pignoramento;

- ispezione Agenzia Territorio Milano1 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici per nominativo senza restrizioni + note estratte;

Allegato B1 - provenienze

Copia Atto di provenienza e nota di trascrizione, copia precedenti note di trascrizione

Allegato C - catasto

- estratto di mappa, visure catastali storiche fabbricati e terreni, attuali e soppresse, scheda catastale mappale 55 sub. 701, elaborato planimetrico mappale 55

Allegato C - edilizia

- trattandosi di assai copiosa documentazione si allegano sotto C edilizia stralci significativi come indicati ai vari punti, maggiore documentazione presso lo studio della scrivente; convenzione, atto ricognitivo decadenza convenzione, Certificato destinazione Urbanistica.

Allegato D fotografie

- Rilievo fotografico

invio perizia alle parti

