

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 617/2023

Giudice delle Esecuzioni: LAURA CESIRA STELLA

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: Unità Immobiliari e terreno in Cormano (MI)

Via Bizzozzero N. 57



FOTO ESTERNA – EDIFICIO DI RIFERIMENTO E TERRENO



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in Cormano - Milano – Via Bizzozzero n. 57

Dati Catastali:

FOGLIO 15 – MAPPALE 74 – SUB. 701/702/703/704/705/706 – FABBRICATI IN CORSO DI COSTRUZIONI – F/3

FOGLIO 15 – MAPPALE 75 – FABBRICATO CROLLATO

FOGLIO 15 – MAPPALE 80 – TERRENO ATTIGUO

Stato occupativo

Al sopralluogo gli immobili e il terreno risultavano libero

Contratti di locazione in essere

No

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 366710,45 INTERO LOTTO**

da occupato:



LOTTO 001

(Immobili e terreno)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**1.1. Descrizione dei beni**

In Comune di Cormano, con accesso pedonale e carraio da una strada campestre situata sul lato ovest, attigua a via Bizzozzero, intero stabile a destinazione residenziale con finiture a rustico disposto su due piani fuori terra così composto.

Al piano terreno immobili in pessimo stato di manutenzione e conservazione in stato di abbandono con porzioni pericolanti:

N. 3 appartamenti (riscontrabili dal progetto depositato in comune);

N. 1 appartamento, con sovrastante locale al piano primo (riscontrabili dal progetto depositato in comune).

Al piano primo immobili in pessimo stato di manutenzione e conservazione in stato di abbandono e pericolanti:

N. 1 appartamento (riscontrabili dal progetto depositato in comune);

N. 1 appartamento (riscontrabili dal progetto depositato in comune).

A completamento dei cespiti sopra descritti vi è un'area scoperta pertinenziale, con annesso fabbricato rustico in corpo staccato crollato e pertanto inesistente, ed appezzamento di terreno della superficie di Mq. 1.870,00 catastali.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili e terreno di , sede in Milano (MI) codice fiscal

Eventuali comproprietari: NESSUNO.

Identificati al catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Cormano (MI) come segue:**INTESTATI:**

1/1. , sede **Proprietà**

IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.T.

Fg. 15 - Mapp. 74 - Qualità Ente Urbano - Superficie ha 00.02.30

Fg. 15 - Mapp. 75 - Area di enti urbani e promiscui - Mq. 17 - R.C. € 0,00 - R.A. € 0,00 - via Luigi Bizzozzero 57 - P.T.

Fg. 15 - Mapp. 80 - Qualità Seminativo - Cl. 1 - superficie mq 1.870 - R.D. € 12,07- R.A. € 11,59

IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.**Fg. 15 - Mapp. 74**

Sub. 701 - unità in corso di costruzione F/3 - via Luigi Bizzozzero 57 - P.T.

Sub. 702 - unità in corso di costruzione F/3 - via Luigi Bizzozzero 57 - P.T.

Sub. 703 - unità in corso di costruzione F/3 - via Luigi Bizzozzero 57 - P.T.

Sub. 704 - unità in corso di costruzione F/3 - via Luigi Bizzozzero 57 - P.T./1

Sub. 705 - unità in corso di costruzione F/3 - via Luigi Bizzozzero 57 - P.1

Sub. 706 - unità in corso di costruzione F/3 - via Luigi Bizzozzero 57 - P.1



1.3. Coerenze:

Mappali 290, 76, 78, 81 da due lati ed ancora 290.

Si precisa quanto segue (rif. Atto di compravendita del 26.07.2011 rep. 8482 notaio Antonio Privitera):

I beni di cui sopra sono pervenuti alla società venditrice dai signor _____, nata a Cormano il _____, _____, nato a Cormano _____, e dalla società _____ con sede in Milano con atto di compravendita a mio rogito in data 22 giugno 2006 n. 427/285 rep., registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 5 Atti Pubblici il 3 luglio 2006 al n. 12027 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano II il 22 giugno 2006 nn. 104575/54465, atto al quale fanno le parti ampio riferimento per patti e condizioni ivi contenuti o richiamati.

Da tale atto si evince in particolare, e per quanto ancora d'attualità, quanto qui letteralmente riportato:

"...precisa la parte venditrice che l'accesso alle porzioni immobiliari in contratto si pratica dal lato est in forza di servitù di passo anche carraio a favore dei mappali in contratto ed a carico della proprietà _____ o aventi causa (mappali 77 e 81) confinante sul lato est, di cui all'atto di divisione a rogito dottor Marcello Cellina, Notaio in Milano, in data 18 dicembre 1936 n. 8773/6049 rep., registrato a Milano Atti Pubblici il 29 dicembre 1936 n. 5860/683, nonché dal lato ovest attraverso strada campestre insistente sul mappale 290.

Con riferimento allo stato di fatto dei luoghi i signori _____ e la società _____ danno atto che i beni compravenduti risultano ubicati all'interno di una recinzione che corre lungo tutto il confine della proprietà e che ricomprende al suo interno, oltre alle porzioni immobiliari sopra descritte, porzioni di fabbricati ed aree scoperte, distinte in catasto terreni al foglio 15, mappali 76, 77, 78 e 81 parte.

Invero, dette ultime porzioni furono assegnate alla _____ con atto a rogito dottor Marcello Cellina Notaio in Milano, in data 18 dicembre 1936 n. 8773/6049 rep., registrato a Milano Atti Pubblici il 29 dicembre 1936 n. 5860/683; tuttavia, i

_____ confermano di avere esercitato fino ad oggi il possesso "uti dominus" delle porzioni da ultimo citate da oltre un ventennio; mentre la società

"attesta, altresì, che dall'epoca del proprio acquisto è stata nel pieno ed incontrastato godimento delle medesime, senza che nei confronti di alcuno degli odierni venditori sia mai stato notificato atto interruttivo dell'usucapione, né intrapresa azione di rivendica o di reintegra, né comunicata, anche informalmente, richiesta alcuna di rilascio delle suddette porzioni.

Al riguardo la parte venditrice si obbliga a conferire alla parte acquirente con separato atto mandato gratuito con rappresentanza per far dichiarare l'eventuale usucapione delle porzioni immobiliari in oggetto e/o accertare l'esatta consistenza della proprietà e/o della titolarità della stessa, sia in sede giudiziale che stragiudiziale, conferendo al mandatario tutti i più ampi poteri per quanto sopra utile o necessario".

Con riferimento a quanto sopra riportato la società venditrice precisa che detto mandato le è stato rilasciato con atto a mio rogito in data 22 giugno 2006 n. 428/286 rep., registrato a Milano 5 il 3 luglio 2006 al n. 4723, e rinnova con il presente atto alla società acquirente il predetto mandato con i medesimi poteri e facoltà".

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

Nessuno



2.1. Descrizione sommaria del quartiere

Il complesso è localizzato nella periferia Sud della città di Cormano, a confine con la periferia Nord del Comune di Milano.

La zona è prevalentemente a destinazione industriale-artigianale. Pertanto la destinazione intorno appare depressa con assenza di servizi di primaria necessità di supporto alla residenza nelle vicinanze. Essi sono collocati nel centro della frazione di Brusuglio e del Comune di Cormano posti rispettivamente a Km. 1,2 e 1,6.

Si possono raggiungere i principali servizi tra i quali supermercato (0.5 km), poste (0.64 km), scuola (0.55 km), banca (0.56 km), bancomat (1.61 km), bar (0.46 km), fermata autobus (0.36 km), siti storici (3.1 km).

Strategica, invece, la localizzazione del complesso rispetto alle principali arterie viarie comunali e lombarde.

Il Comune di Cormano è servito da una fitta rete stradale.

A sud del centro abitato, al confine con il territorio comunale di Milano, è presente l'uscita Cormano dell'autostrada A4 Torino - Venezia, che in tale punto incrocia la superstrada SPexSS35 Milano - Meda che serve il comune anche con un secondo svincolo Cormano-Cusano.

Cormano è attraversata anche dalla vecchia strada Comasina nonché da una fitta viabilità intercomunale.

Il territorio comunale è attraversato dalla ferrovia Milano-Asso, gestita da Ferrovienord. È presente una fermata ferroviaria, denominata stazione di Cormano-Cusano Milanino, servita dai treni del servizio ferroviario suburbano di Milano.

I trasporti urbani vengono svolti con autoservizi di linea gestiti da ATM, il collegamento tra Milano, Cormano e Cantù è invece gestito da AirPullman.

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

2.2. Caratteristiche descrittive esterne ed interne

Il fabbricato, al momento del sopralluogo, si presentava a rustico, ovvero non immediatamente usufruibile. E' costituito in strutture portanti in c.a. gettato in opera con tamponamenti perimetrali in laterizio; copertura con orditura portante e secondaria in legno finita con posa di manto di tegole portoghesi. Si precisa che alcune porzioni di muri, solai e tamponamenti interni sono crollati.

A livello impiantistico non si rileva nessun impianto quali idrico-sanitario, fognario ed elettrico.

Il manufatto si mostra in stato di abbandono e in pessime condizioni di manutenzione e conservazione. Si precisa che il manufatto identificato al foglio 15, mapp. 75 è crollato, pertanto non più visibile. Anche il terreno limitrofo si trova in stato di abbandono ed incolto.

2.3. Certificazioni energetiche

Non reperita.

2.4. Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperite.

2.5. Certificazioni di idoneità statica

Non reperite.

3 STATO OCCUPATIVO



3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 27.12.2023 i beni risultavano abbandonati e pertanto non occupati da nessuno.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Nessuno

4 PROVENIENZA**4.1. Attuali proprietari**

Alla data di trascrizione del pignoramento, 16 giugno 2023, gli immobili risultavano di piena proprietà della società de [redacted] sede in Milano (MI) codice fiscale [redacted]

4.2. Precedenti proprietari

[redacted] divenne proprietaria per la quota di 1/1 con atto di compravendita de [redacted] ricevuto dal Notaio Privitera Antonio, in Pieve Emanuele (MI), numero [redacted] di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 04/08/2011 ai numeri [redacted] 2, da Siag Societa' Immobiliare [redacted] sede in Milano (MI) codice fiscale: [redacted]

Siaa Societa' Immobiliare [redacted] sede in Milano (MI) codice fiscale: [redacted] divenne proprietaria per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 22/06/2006 ricevuto dal Notaio Privitera Antonio, in Pieve Emanuele (MI), numero [redacted] 5 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 04/07/2006 ai numeri [redacted], codice fiscale [redacted], codice fiscale: [redacted] sede in Milano (MI) codice fiscale: [redacted]

Immobiliare [redacted] divenne proprietaria per la quota di 1/2 con atto di compravendita del 26/10/2004 ricevuto dal Notaio Trivi Lorenzo, in Cusano Milanino (MI), numero [redacted] 301 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 12/11/2004 ai numeri [redacted], da [redacted] nato a Piazza [redacted] il [redacted] codice fiscale: [redacted] e [redacted] nata a [redacted] codice fiscale: [redacted]

[redacted] nata a Cormano (MI) il [redacted] codice fiscale: [redacted] e Pietro Vismara nato a [redacted], codice fiscale: [redacted] divennero proprietari per la quota di 1/4 ciascuno in virtù di certificato di denuncia successione in morte di [redacted] nato a [redacted] deceduto in data [redacted], registrato a Milano in data [redacted] ol. 226, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 [redacted] ai numeri 84904/61210; accettazione tacita di eredità trascritta in data 04/07/2006 ai numeri 104576/54466;

[redacted] nato a [redacted] codice fiscale: [redacted] e [redacted], codice fiscale: [redacted] 81 divennero proprietari per la quota di 1/4 ciascuno con atto di compravendita del 20/06/1996 ricevuto dal Notaio Maccarin Gabriele Franco, numero [redacted] di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 09/07/1996 ai numeri [redacted]

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Candore Carmelo in Arcisate (VA) alla data del 21.06.2023 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle



Entrate Milano sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio si evince:

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

• **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuno

• **Misure Penali**

Nessuno

• **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuno

Eventuali note: Nessuna

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

• **Iscrizioni**

IPOTECA VOLONTARIA

Ipoteca volontaria trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano ai numeri _____ sede in Milano (MI), domicilio ipotecario eletto Milano e contro _____

Pignoramenti

PIGNORAMENTO

Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Milano in data _____ sede _____

Altre trascrizioni

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

I beni non fanno parte di nessun condominio.

6.1. Spese di gestione condominiale

Nessuna

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE



La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

- Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Cormanano - FABBRICATO

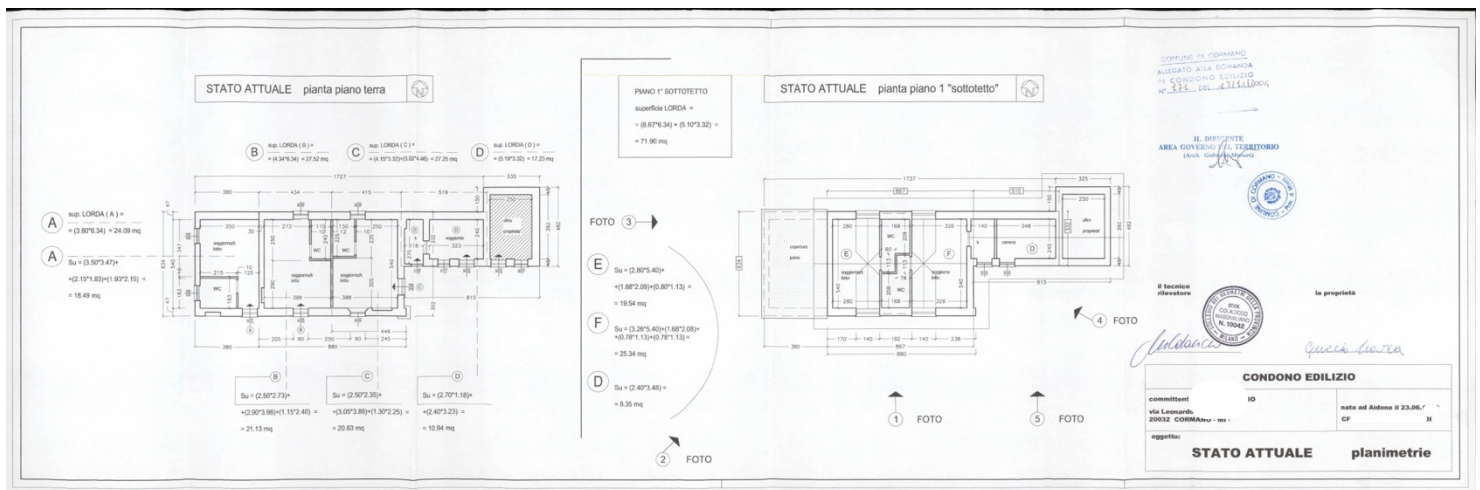
Permesso di costruire in sanatoria in data 27 agosto 2008 n. 23218 di protocollo [prot. 30468 del 13 dicembre 2004 - condono edilizio n. 171; nonché per quelle relative alla domanda di permesso di costruire in sanatoria presentata al suddetto Comune in data 13 dicembre 2004 prot. n. 30469 e n. 30470, per le quali è stato versato l'intero importo dell'oblazione e la quota pari al 50% degli oneri di urbanizzazione così come previsto dalla vigente normativa aventi per oggetto:

Condono Edilizio n. 173 - progressivo 002: Ristrutturazione piano terreno con formazione di più alloggi abitativi.

Condono Edilizio n. 172 - progressivo 003: Ampliamento di s.l.p. attraverso realizzazione di tre unità abitative al piano primo sottotetto con formazione di abbaini.

Condono Edilizio n. 171 - progressivo 001: Ampliamento di s.l.p. parte ad Ovest dell'immobile esistente.

TAVOLA CONDONO N. 171 – PLANIMETRIE

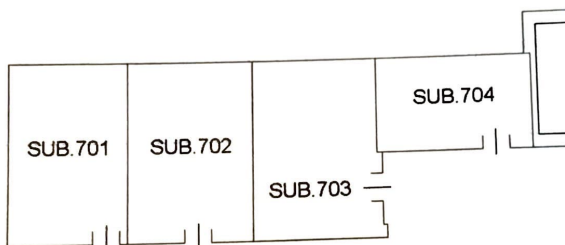


ELABORATO PLANIMETRICO AGGIORNATO AL 21.06.2006
DIMOSTRAZIONE DEI SUBALTENI

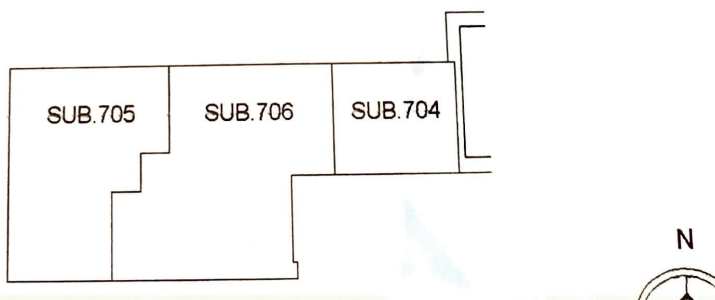
ata: 18/09/2023 - N. pratica: MI0365675/2023 - Richiedente: RITACCO ANNA TERESA - Ultima planimetria in atti

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Milano	
Compilato da: Rosco Donato Iscritto all'albo: Geometri Prov. Milano N. 8879			
Comune di Cormano		Protocollo n. MI0107430	del 21/02/2006
Sezione:	Foglio: 15	Particella: 74	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 200

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PLANIMETRIA CATASTALE – MANUFATTO CROLLATO



MODULAMENTO
F. sig. rand. 497

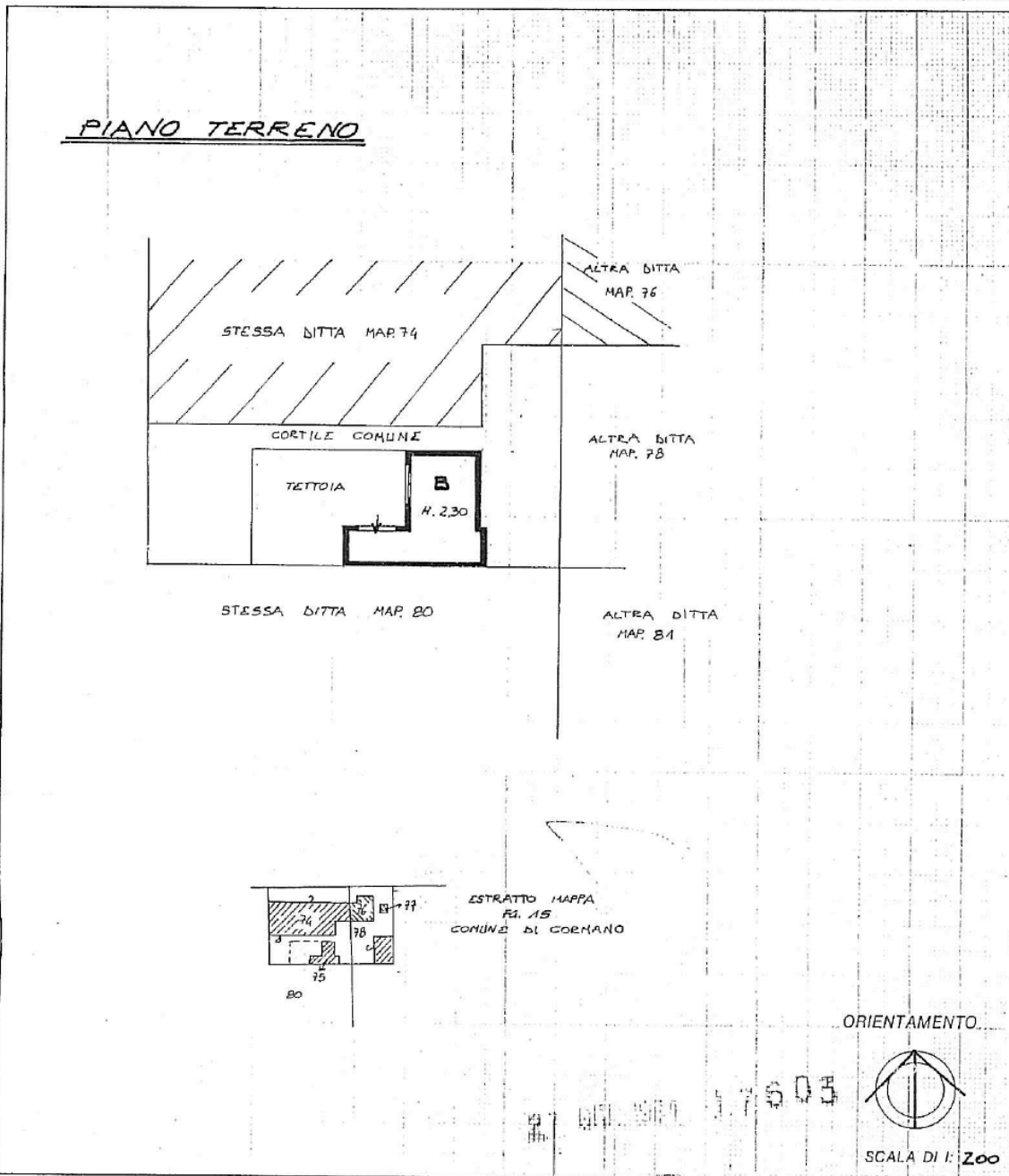


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di CORMANO via E. BLONDEL civ. 37



Roma - Istituto Programmi e Carte dello Stato - P.V.

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOM. PASSARELLA
(Titolo, cognome e nome)
GIAN LUCA

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali
F. 15
n. 75 sub. -

Iscritto all'albo de i. GEOMETRI
della provincia di MILANO n. 16627
data 08.06.1994 Firma [Signature]



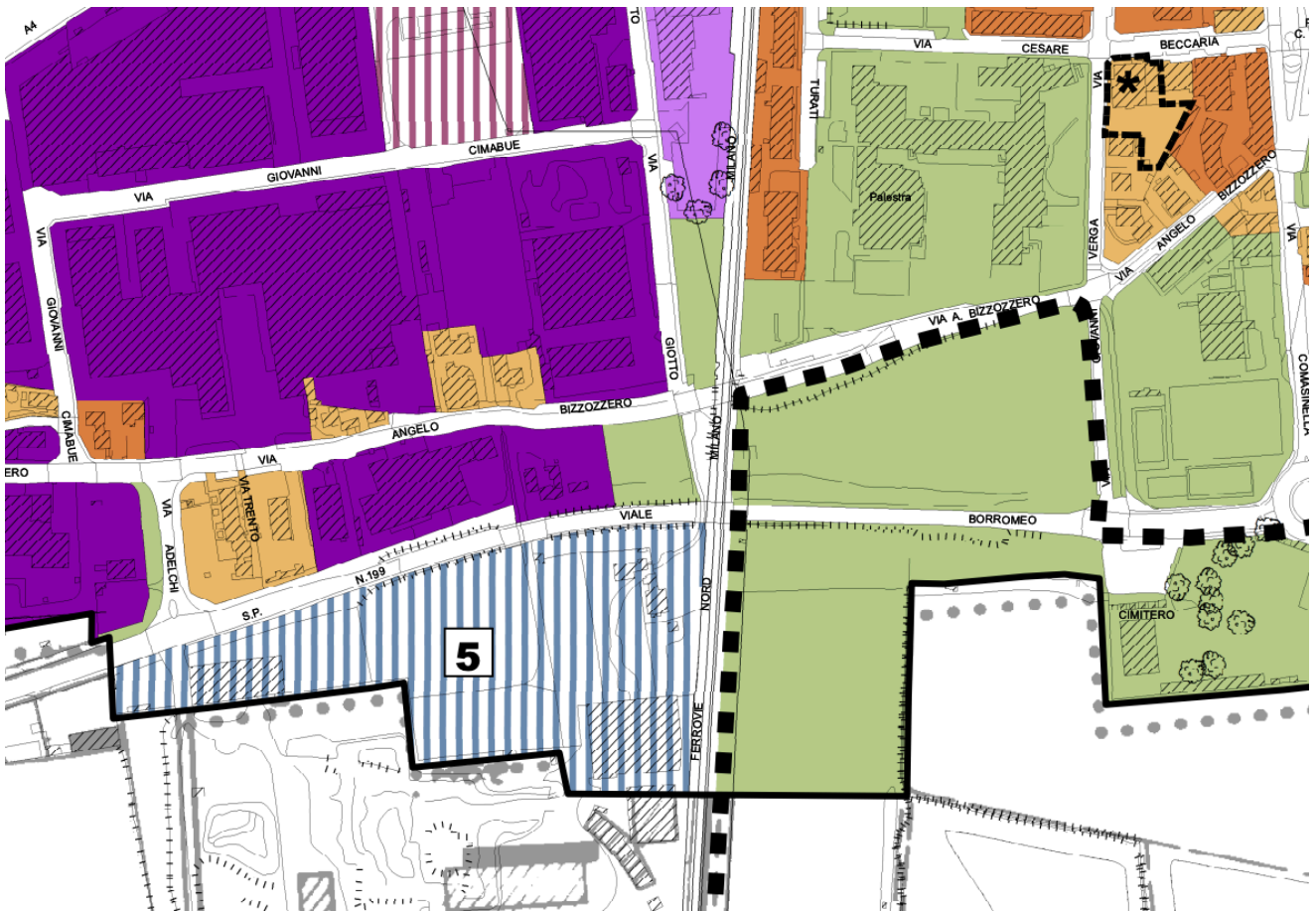
INQUADRAMENTO URBANISTICO - PGT VIGENTE

Adozione con delibera di CC n. 44 in data 11/12/2012 - Pubblicazione in BURL in data 09/01/2013 - Approvazione con delibera di CC nr 24 in data 05/06/2013

Firmato Da: ANNA TERESA RITACCO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c7e605

Il lotto oggetto di pignoramento fa parte dell'Ambito 5 - Sp Baranzate Sesto Obiettivi Obiettivo di intervento è la realizzazione di un nuovo insediamento a funzione commerciale e direzionale tra la nuova stazione ferroviaria di Bruzzano, l'ingresso al Parco Nord e il percorso pedonale di via Giotto – sottopasso della SP Baranzate Sesto e la realizzazione della sede della Croce Rossa.

Stralcio PGT – COMUNE DI CORMANO – PdR2. AMBITI DI APPLICAZIONE DELLA DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE - AGGIORNATO AL 05.06.2013



LEGENDA

Comune di Cormano
Provincia di Milano















PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PdR2. Ambiti di applicazione della disciplina del Piano delle Regole

intero territorio
scala 1:5.000
Giugno 2013

Adottato con delibera di CC nr 44 del 11/12/2012 | Approvato con delibera di CC nr 24 del 05/06/2013



Territorio urbano consolidato	
	Nuclei di antica formazione
	Ville e giardini storici
	Ambiti residenziali con disegno unitario
	Ambiti residenziali di recente formazione
	Ambiti di completamento per compensazione urbanistica
	Ambiti consolidati di riconversione funzionale
	Ambiti consolidati a funzione produttiva a bassa trasformabilità
	Ambiti consolidati a funzione produttiva a medio alta trasformabilità
	Ambiti a funzione produttiva di completamento
	Ambiti consolidati a funzione commerciale e direzionale
	Ambiti consolidati a funzione commerciale e direzionale di completamento
	Ambito oggetto di indicazione specifica

RICADE – AMBITI CONSOLIDATI A FUNZIONE COMMERCIALE E DIREZIONALE DI COMPLETAMENTO

Articolo 32 - Ambiti A Funzione Commerciale E Direzionale Di Completamento

1. Negli ambiti del territorio urbano così classificati non sono ammessi i seguenti usi:
 - o funzione residenziale tutti gli usi fatta eccezione per gli usi R3 e R4;
 - o funzione logistica tutti gli usi.
2. Gli interventi edilizi possono essere attuati unicamente mediante pianificazione urbanistica attuativa realizzabile anche per successivi stralci.
3. Agli ambiti del territorio urbano così classificati, in caso di intervento mediante piano attuativo, è attribuito un indice di utilizzazione territoriale pari a 0,4 mq/mq così articolato:
 - o indice di utilizzazione territoriale proprio dell'ambito di intervento: 0,35 mq/mq;
 - o indice di utilizzazione derivante da misure di compensazione urbanistica così come indicate dal Piano dei Servizi: 0,05 mq/mq.

In caso di utilizzo parziale dell'indice di utilizzazione territoriale devono essere mantenute le proporzioni tra l'indice territoriale proprio dell'ambito di intervento e l'indice di utilizzazione derivante da misure di compensazione urbanistica.

Fermo restando il rispetto dei parametri edilizi di cui al successivo comma 4, l'indice di utilizzazione territoriale, o la Slp esistente recuperabile, possono essere incrementati in funzione alternativamente di:

- c. trasferimento ulteriore di edificabilità derivante da misure di compensazione urbanistica così come previsto dal Piano dei servizi;
 - d. monetizzazione di aree per servizi nella quantità definita dal Piano dei Servizi;
4. Negli ambiti del territorio urbano così classificati la realizzazione degli interventi è soggetto al rispetto dei seguenti parametri:
 - o altezza massima degli edifici: 14,0 m.
 - o rapporto di copertura massimo: 50%
 - o superficie drenante: minimo 30%.
5. In relazione agli ambiti così classificati, in sede di definizione del piano urbanistico attuativo dovrà essere garantito il raggiungimento degli obiettivi e il rispetto delle indicazioni contenute nelle schede di seguito riportate.



Ambito 2 - via Molinazzo

Obiettivi

Completamento edilizio di un'area a margine del tessuto del centro storico, realizzazione di parcheggi (pubblici e privati) e di aree pedonali a integrazione del giardino pubblico esistente.

Prescrizioni

Deve essere prevista la realizzazione di parcheggi pubblici, anche nel sottosuolo.

Gli interventi edilizi devono disporsi lungo il prolungamento di via Leopardi a completare la cortina edilizia esistente. Deve essere prevista una connessione pedonale tra via Molinazzo e l'area a giardino pubblico posta a ovest.

Non è ammessa la Media struttura di vendita.

Scheda di indirizzo

Ambito 5 - Sp Baranzate Sesto

Obiettivi

Obiettivo di intervento è la realizzazione di un nuovo insediamento a funzione commerciale e direzionale tra la nuova stazione ferroviaria di Bruzzano, l'ingresso al Parco Nord e il percorso pedonale di via Giotto

– sottopasso della SP Baranzate Sesto e la realizzazione della sede della Croce Rossa.

Prescrizioni

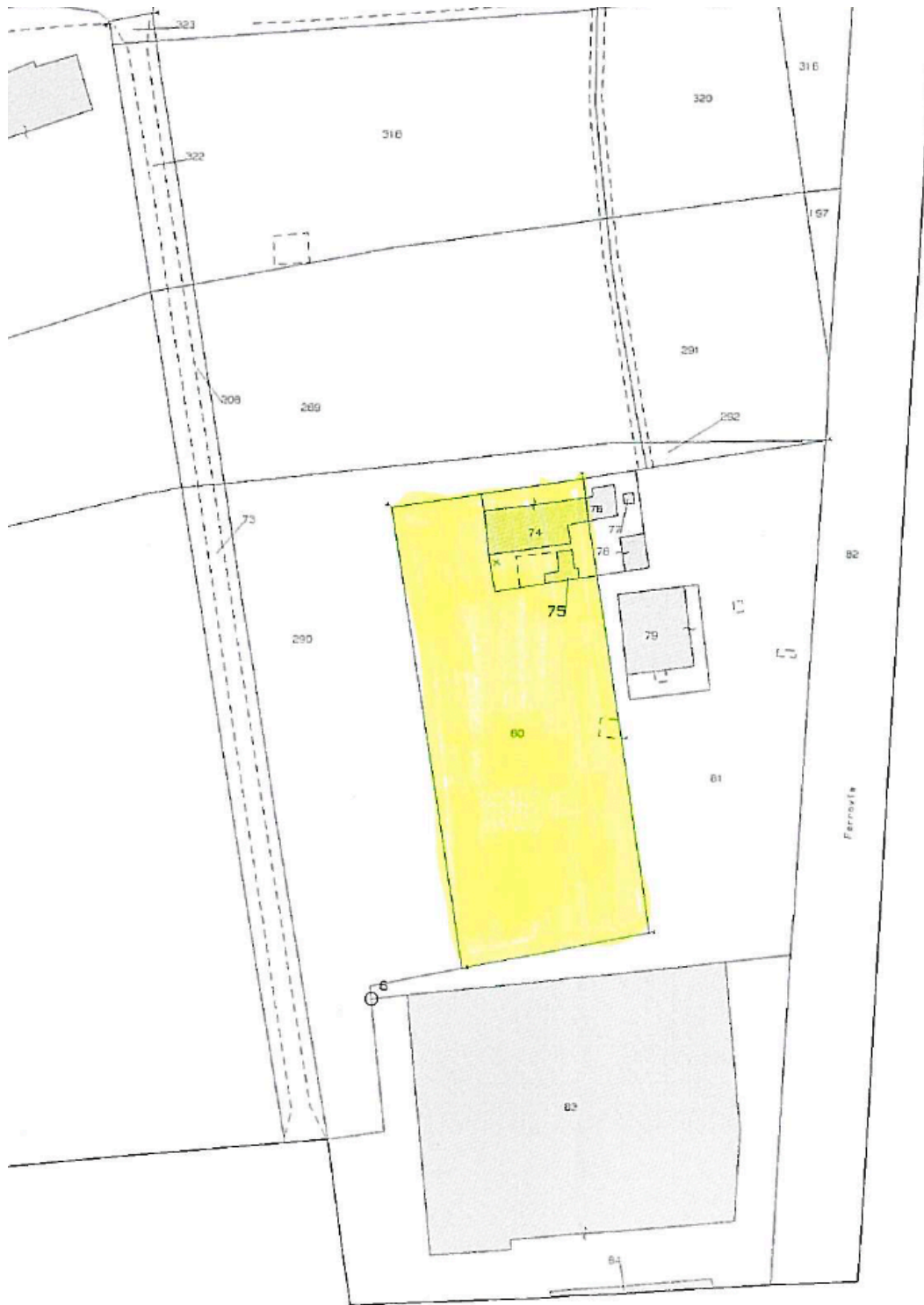
La fascia lungo la SP Baranzate-Sesto deve essere destinata alla formazione di un intervento di mitigazione paesaggistica e ambientale. Tale fascia deve svolgere funzione di connessione verde tra il Parco Nord Milano e il PLIS della Balossa. La dimensione e la sistemazione di tale area dovrà essere oggetto di specifica progettazione in fase attuativa. La dimensione di tale fascia non può essere inferiore al 30% della superficie territoriale di intervento.

Dovranno essere utilizzate specie arboree ed arbustive autocotone e tratte dal Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali del Ptcp adottato.

Lungo il lato ovest dell'ambito di intervento l'edificazione deve arretrare in modo da formare una piazza pedonale di connessione tra la futura stazione di Bruzzano e il percorso ciclopedonale di via Giotto e dare forma ad un intervento di mitigazione della linea ferroviaria.

STRALCIO - ESTRATTO DI MAPPA





7.1. Conformità edilizia:

Al sopralluogo i beni risultavano in stato di abbandono con notevoli rifiuti all'interno, pertanto non si è potuto definire la corrispondenza tra quanto dichiarato nel progetto e quanto realizzato.

7.2. Conformità catastale

Al sopralluogo i beni risultavano in stato di abbandono e in alcune porzioni crollate con



notevoli rifiuti all'interno, pertanto non si è potuto definire la corrispondenza tra quanto dichiarato nel progetto e quanto realizzato. Non vi sono delle planimetrie catastali disponibili in quanto sono immobili in corso di costruzione categoria F/3.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

Fabbricato mapp. 74

Superficie coperta = Mq. 113,00

Superficie lorda di pavimento = Mq. 184,00

Area di pertinenza Mq. 46,00

Fabbricato mapp. 75

Superficie coperta = Superficie catastale = Mq. 17,00

Superficie lorda di pavimento = Superficie catastale = Mq. 17,00

Area fondiaria

E' la somma delle superfici dei mapp. 74, 75 con annessa area di pertinenza e il mapp. 80 pari a Mq. 1870 e, ovvero Totali **Mq. 2.117,00**

9 STIMA

9.1. 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. Trattandosi di zona del territorio di Cormano dove gli scambi tra privati sono pressoché inesistenti a causa della destinazione speciale del PGT Vigente e della zona prevalentemente costituita da fabbricati produttivi artigianali, il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato dei fabbricati insistenti sul lotto debba essere determinato sulla base del costo di ricostruzione di edifici residenziali ed accessori allo stato rustico.

Per l'area fondiaria il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato sia pari al prezzo al mq previsto dall'ufficio tributi del Comune di Cormano per la definizione della base imponibile dell'imposta comunale sugli immobili per aree a vocazione edificatoria commerciale con un arrotondamento di detto valore in relazione alla specifica destinazione "terziaria" prevista dall'attuale PGT. Tale scelta è motivata dagli stessi principi esposti per i fabbricati.

Il valore del bene 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.

9.2. Fonti d'informazione

Tariffe vigenti relative al contributo di costruzione del Comune di Cormano, nonché oneri di urbanizzazione.

Vendita Terreni limitrofi – Rif. Tempocasa



9.3. Valutazione LOTTO 001

Area Fondiaria = Mq. 2.117,00 x € 319,44/Mq. = € 676.254,48 indice di utilizzazione pari a 0,4 Mq./Mq.

VALUTAZIONE TOTALE AREA FONDIARIA € 270.501,79

Fabbricato residenziale a rustico Mapp. 74

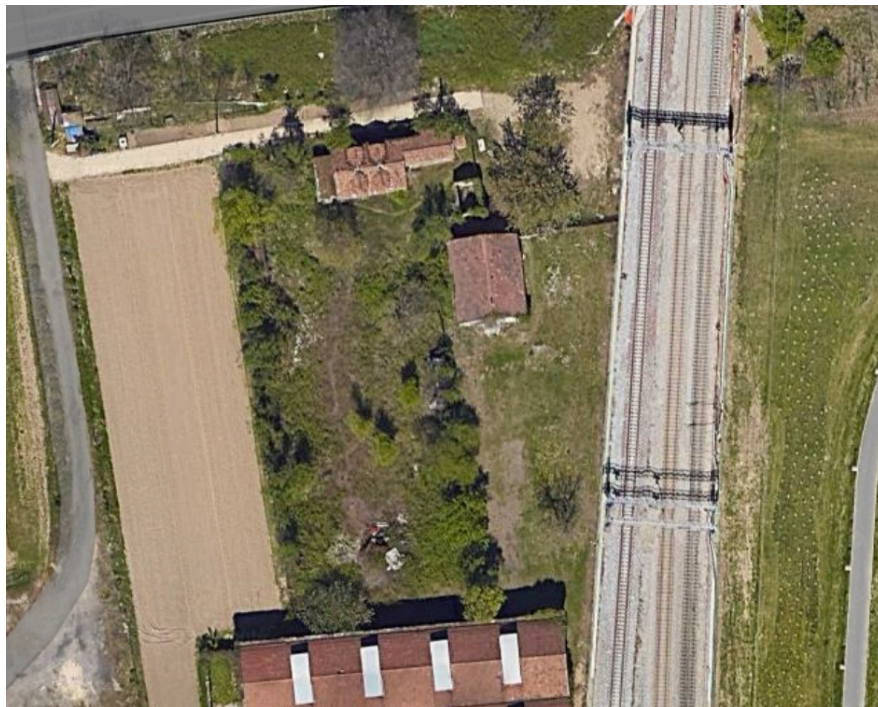
Mq. 184,00 x € 750,00/Mq. = € 138.000,00

Fabbricato accessorio Mapp. 75 Mq. 17,00 x € 225,00/Mq. = € 3.825

VALUTAZIONE TOTALE FABBRICATI € 141.825,00

VALUTAZIONE TOTALE € 412.326,79

Inquadramento territoriale



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.

• VALORE LOTTO 001	€ 412.326,79
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	€ 20.616,33
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	
Messa in sicurezza area - Parziale demolizioni fabbricati - sgombero	-€ 25.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 366.710,45

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

L'immobile non è locato.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile oggetto di pignoramento, è di difficile divisibilità, in quanto non risulta comoda e potrebbe inficiare la funzionalità e la fruibilità, dello stesso, ed eseguita con spese eccessive potrebbe pregiudicare l'originario valore. Nel caso specifico, deve anche verificarsi il frazionamento dal punto di vista urbanistico/edilizio.

CRITICITA' DA SEGNALARE

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

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Anna Teresa Ritacco 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 li: 20.12.2023

L'Esperto Nominato
Arch. Anna Teresa Ritacco

ALLEGATI

- 1 - Documentazione fotografica;
- 2 - Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- 3 – 3.1 - Visure storiche per immobile;
- 4 - Planimetria catastale;
- 5 – Elaborato planimetrico;
- 6 – 6.1 - Estratti di mappa;
- 7 – 7.1 - Atti di provenienza;
- 8 – 8.1 – 8. 2 – 8.3 – 8.4 – 8.5 - Pratiche reperite in Comune.

