



Tribunale di MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ITALFONDIARIO SPA**

contro:

N° Gen. Rep. n. 2405/2017

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 13/12/2018 ore 11,30

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa Caterina Trentini**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto unico 001 CORPI A e B
Serra e terreno agricolo
Bene in Rho via Magenta, 115

Esperto alla stima: **Mariella Sporzon**

Codice fiscale: SPRMLL61R61I602Q - Partita IVA: 07059160965 - pec: sporzon.7746@oamilano.it
Studio in via Leone XIII°, 9 20021 Bollate Mi – cell. 329 7504308 – mail: arch. mspo@libero.it



OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Punto a) del verbale di giuramento:

comunicazione anche via email al custode avv. Fiorilde Ricioppo dell'incarico ricevuto con trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: Si

Punto B) del verbale di giuramento dell'esperto:

Esami l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio. Nello specifico:

- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti: Si
- b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: Si
- c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: Si
- d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento:
Richiesto integrazione al Notaio per inserimento ipoteca del 03/05/2005
- e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari: Si
- f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio: Si
- f1. se il trasferimento è avvenuto per causa di morte: verifica della presenza della nota di trascrizione nei registri immobiliari dell'accettazione espressa o tacita in favore del debitore: /

Creditore procedente: **ITALFONDIARIO SPA** (00399750587) in qualità di procuratore di
INTESA SAN PAOLO

debitore:

Creditori intervenuti: **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE** (13756881002)

Creditori iscritti non intervenuti: **BANCA POPOLARE DI MILANO SOC COOP A R.L.** (00715120150)
EQUITALIA NORD SPA (07244730961)

ESATRI ESAZIONE TRIBUTI SPA (09816500152)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali in via Magenta, 115 – RHO (Mi) e terreno
agricolo**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di



Identificazione catastale Lotto 1 Corpo A e B

identificato al catasto Fabbricati del Comune di Rho - indirizzo bene: via Magenta, 115 – RHO Visura storica per immobile del 12/07/2018						
Foglio 40 mappale 123 sub 701 (serra con area pertinenziale)						
CORPO	sub	categoria	piano		Rendita €	Dichiarazione protocollo n. del
A	701	D/8 Fabbricati costruiti o adatti per le speciali esigenze di attività industriale e non, suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	T		3.654,00	MI0557461- 10/09/2004
Mappali terreni correlati: foglio 40 particella 123						
Nota: la visura storica per immobile deve essere aggiornata in quanto al 12/07/2018 riporta come intestatari: proprietà per 1/6, proprietà per 2/6, proprietà per 2/6, proprietà per 1/6.						

La planimetria catastale **foglio 40 mappale 123 sub 701** rappresenta una serra con spazio vendita e deposito con ulteriore unità interna con due bagni e due locali senza destinazione.

In sede di sopralluogo sono state riscontrate:

- ulteriori partizioni interne alla serra ad uso non strettamente correlato all'attività;
- lieve modifica delle dimensioni
- diverse tettoie, “gabiotti” in legno e strutture prefabbricate nell'area pertinenziale.

identificato al catasto Terreni del Comune di Rho - indirizzo bene: via Magenta, 115 – RHO Visura storica per immobile del 13/07/2018							
Foglio 40 mappale 784 (terreno adiacente al mapp. 123)							
CORPO	sub	categoria	Superficie mq		Reddito dominicale €	Reddito agrario €	Dichiarazione protocollo n.
B	-	SEMIN IRRIG	21,39		19,66	17,68	T122206/2018
Situazione dell'immobile che ha originato il precedente - variazione d'ufficio in atti al 31/12/1976: foglio 40 particella 250 SEMIN IRRIG superficie mq 22,70. In base a nota di variazione del 23/04/2008 per frazionamento la particella 250 viene soppressa per dare origine anche al nuovo mappale 784. Sono stati inoltre soppressi i seguenti immobili: foglio 40 particella 408-407-397-396-388-389-390-391-314-249-343. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 40 particella 123-781-782-783-785-786-787-788-789-790-791-792-793-794-795-796-797-798-799-800-804-801-802-803-805-806-807-808-809-810-811-812-813-814-815-816.							
INTESTATO: DONATO GIULIANA proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni							

La planimetria catastale **foglio 40 mappale 784** rappresenta un'area vuota rettangolare in aderenza al mappale 123.



In sede di sopralluogo si è riscontrata la presenza di:

- diverse strutture “prefabbricate” di vario materiale in aderenza alla serra ad uso diverso (depositi di materiale vario, edile e scatoloni, ricovero mezzi con uno spazio tipo garage con serranda metallica di cui non è stato possibile visionare) assemblati in modo disordinato e con un ricovero di animali (pony) in legno e paglia;

per quanto sopra NON SI DICHIARA la conformità catastale dell'intero Lotto 1.

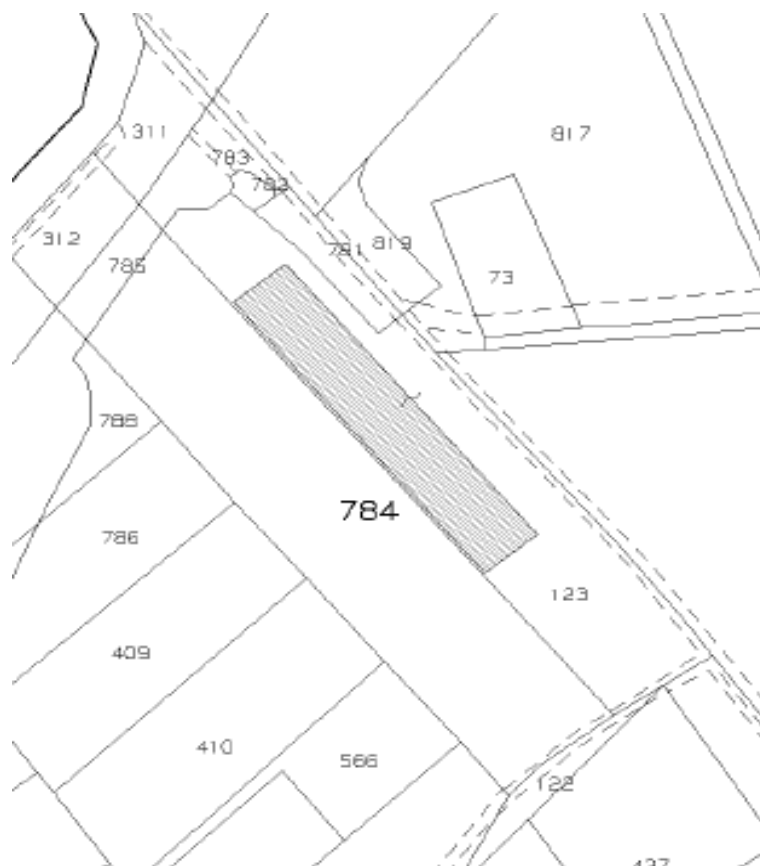
Nota: le superfici dei lotti indicate negli atti di vendita e di vincolo di non edificazione ai fini volumetrici (mapp. 123 per mq 2.260 e 784 per mq 2.270) devono essere scorporate dei seguenti mappali interessati dalla costruzione del viadotto Alta Velocità Torino e dalla strada di accesso ai lotti già oggetto di esproprio:

- mapp. 781 (mq 153) - 782 (mq 29) - 783 (mq 203), esproprio trascritto a Milano 2 il 22/10/2009 nn. 141778/89669 a favore di Provincia di Milano, atto del 14/09/2009 rep. n. 35 Rete Ferroviaria Italiana;
- mapp. 785 (mq 131), esproprio trascritto a Milano 2 il 22/10/2009 nn. 141778/89670 a favore di Provincia di Milano, atto del 14/09/2009 rep. n. 35 Rete Ferroviaria Italiana;

A fronte di ciò le superfici dei lotti risultano:

mapp. 123 mq 1.875

mapp. 784 mq 2.139



BENI DERIVANTI:

CORPO A Foglio 40 mappale 123

– in virtù di **ATTO DI COMPRAVENDITA** Notaio Roberto Gallavresi di Garbagnate Milanese, Rep. nn. 9647/5426 del **06/10/2006**, trascritto a Milano 2 il 18.10.2006 ai nn. 158762/82854, la quota pari a 5/6 dell'immobile distinto nel NCT Foglio 40 mappale 123 da passa a la quale così detiene la piena proprietà dell'intero in regime di separazione di beni.

Note: l'atto indica la superficie del mapp. 123 in ettari 00.22.60

Confini in contorno:

proprietà mappali 72,124,438,122,250 e stradina da cui si accede.

CORPO B Foglio 40 mappale 250 (ora 784)

- in virtù di **ATTO DI COMPRAVENDITA** Notaio Roberto Gallavresi rep. nn. 5538/3169 del **26/01/2004**, trascritto a Milano 2 il 18/02/2004 rep. nn. 20275/10698, ciascuno per la quota di comproprietà indivisa di 1/3 e insieme per l'intero, vendono a terreno foglio 40 mapp. 250 con accesso attraverso il terreno al mapp. 123 già di proprietà della parte acquirente. *Note: l'atto indica la superficie del mapp. 250 in ettari 00.22.70*

Confini in contorno:

proprietà mappali 123,122,412,566,410,409,408,407 e 312.

Millesimi di proprietà di parti comuni: /

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Quinto comune più popoloso della città metropolitana e quindicesimo della Lombardia, Rho è caratterizzata da una forte densità di industrie, nonché dal nuovo quartiere fieristico della città di Milano. Rho si trova a circa 14 chilometri a nord-ovest del centro di Milano. L'area è servita da principali arterie stradali (SP 130) al ponte di Lucernate.

Area urbanistica: area agricola in Parco Agricolo Sud Milano, zone di interesse naturalistico, con applicazione delle disposizioni di tutela del PTCP (piani territoriali di coordinamento provinciale)

Importanti centri limitrofi: nulla da rilevare

Caratteristiche zone limitrofe: nulla da rilevare

Attrazioni paesaggistiche: nulla da rilevare

Attrazioni storiche: nulla da rilevare

Principali collegamenti pubblici: A circa 750 m si arriva alla stazione ferroviaria di RHO servita dai treni delle Linee S del Servizio ferroviario suburbano di Milano (S5 Varese-Pioltello-Treviglio- S6 Novara-Pioltello-Treviglio - S11 Chiasso-Milano Porta Garibaldi-Rho.

Servizi offerti dalla zona: La zona non è nelle immediate vicinanze dei principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



3. STATO DI POSSESSO:

Durante il sopralluogo era presente la debitrice esecutata e il figlio.

Da interrogazione in Anagrafe Tributaria presso l'Agenzia delle Entrate di Milano, UT RHO si sono rilevati (e allegati a parte):

- un CONTRATTO AFFITTO DI FONDO RUSTICO registrato **successivamente** alla trascrizione del pignoramento 18/10/2017, con n. 592 serie 3T il **29/01/2018** tra e la società agricola

- Una scrittura privata di COMODATO BENE IMMOBILE registrato **antecedentemente** alla trascrizione del pignoramento 18/10/2017, con n. 1267 Serie 3 del **12/09/2017**, tra e nella qualità di titolare dell'impresa individuale, per lo svolgimento dell'attività di commercio al dettaglio di fiori e piante. La durata è fissata in anni 10 dal 12/09/2017. Nulla viene indicato in merito alla gratuità o meno del comodato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- atto unilaterale di vincolo di non edificazione sul **fg 40 mapp. 123** Notaio Palumbo Teresa, rep. nn. 42587 del 21/06/2002 registrato a Rho atti privati il 2/07/2002 al n. 535 serie 2, a favore del Comune di Rho contro trascritto a Mi 2 il 01/07/2002 rep. nn. 82208/47874, ;

- atto unilaterale di vincolo di non edificazione sul **fg 40 mapp. 250** Notaio Roberto Gallavresi, rep. nn. 5956 del 05/05/2004 registrato a Milano 2 il 11/05/2004 n. 2947 serie 1T, a favore del Comune di Rho contro trascritto a Mi 2 il 26/05/2004 rep nn. 74039/37069.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

come da certificato notarile ai sensi dell'art. 567 c. 2 cpc del 08/11/2017, integrazione del 1/08/2018) e ispezioni ipotecarie del 31/5/2018 e del 13-16/07/2018:

4.2.1 Iscrizioni contro:

1.1- ipoteca volontaria iscritta a Milano 2 il 02/04/2004 ai nn. 45117/10397 a favore della BANCA POPOLARE DI MILANO SOC.COOP. A R.L SPA sede Milano e contro per la quota di 2/6 di piena proprietà ciascuno e



per la quota di 1/6 ciascuno della piena proprietà, atto Notaio Pessina Vincenzo del 24/03/2004 rep. nn. 35519/9395, concessione a garanzia di mutuo fondiario per € 90.000,00 di cui € 45.000,00 per sorte capitale. Durata 7 anni. **Relativo a corpo A Foglio 40 mappale 123**

1.2- ipoteca legale del 03/05/2005 rep. nn. 63224/14958 a favore di ESATRI ESAZIONE TRIBUTI SPA con sede a Milano (09816500152), rep. nn. 6171/68 del 19/04/2005, contro per la piena proprietà fg 40 mapp. 250 e per la quota di 1666/10000 fg 40 mapp 123, per € 70.776,66 di cui € 35.388,33 per sorte capitale.

Relativo a corpo A e B Foglio 40 mapp. 123 e mapp. 250 ora 784

1.3- ipoteca legale iscritta a Milano 2 il 20/05/2005 ai nn. 74118/17935 a favore ESATRI ESAZIONE TRIBUTI SPA con sede a Milano (09816500152), rep. nn. 7897/68 del 10/05/2005 contro per la quota di 1/3 della piena proprietà, per € 16.743,98 di cui € 8.371,99 per sorte capitale.

Relativo a corpo A Foglio 40 mappale 123

1.4- ipoteca legale iscritta a Milano 2 il 11/07/2008 ai nn. 90959/22797 a favore EQUITALIA ESATRI SPA con sede a Milano (09816500152), rep. nn. 2957/68 del 07/07/2008 contro per la piena proprietà, per € 498.987,96 di cui € 249.493,98 per sorte capitale.

Relativo a corpo A Foglio 40 mappale 123 sub 701

1.5- ipoteca legale iscritta a Milano 2 il 09/04/2009 ai nn. 43977/8028 a favore EQUITALIA ESATRI SPA con sede a Milano (09816500152), rep. nn. 4751/68 del 03/04/2009 contro per la piena proprietà, per € 274.422,74 di cui € 137.211,37 per sorte capitale.

Relativo a corpo A Foglio 40 mappale 123 sub 701

1.6- ipoteca legale iscritta a Milano 2 il 14/12/2012 ai nn. 123221/20912 a favore EQUITALIA NORD SPA con sede a Milano (07244730961), rep. nn. 2091/6812 del 04/12/2012 contro per la piena proprietà, per € 573.260,50 di cui € 286.630,25 per sorte capitale.

Relativo a corpo A e B Foglio 40 mapp. 123 e mapp. 250 ora 784

4.2.2 **Pignoramento:**

- Trascritto all'Ufficio provinciale di Milano 2 il 18/10/2017 ai nn. 124570/79996 a favore di **INTESA SAN PAOLO SPA** sede Torino (cod.fisc.: 00799960158) e contro debitore esecutato, per la quota di 1/1 di piena proprietà, derivante da ATTO GIUDIZIARIO del TRIBUNALE DI MILANO del 26/09/2017 rep. n. 37869/2017.

Nota: *credito € 112.422,19 oltre interessi.*

Dati precedenti relativi al CORPO A e B Foglio 40 mapp. 123 sub 701 e mapp. 784



4.2.3 **Altre trascrizioni:**

- costituzione diritti reali a titolo oneroso sul **fg 40 mapp. 123** per servitù di acquedotto di scarico e di passaggio per un collettore fognario, Notaio Casella Sergio rep. n. 4389 del 22/01/1997, CONSORZIO IDRICO DI TUTELA DELLE ACQUE DEL NORD MILANO contro per la quota di $\frac{1}{4}$ diritto di proprietà, trascritta il 28/01/1997 rep. nn. 6924/5465.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: del 01/08/2018

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 7.655,96

€ 35,00 ipoteca volontaria del 02/04/2004

€ 177,72 ipoteca legale contro € 7.181,24 n.4 ipoteche legali per un valore complessivo di € 1.417.447,86 € 262,00 pignoramento

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

Spese condominiali: non è istituito il condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Complesso immobiliare accessibile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nulla da rilevare

Attestazione Prestazione Energetica : /

Indice di prestazione energetica: /

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Al ventennio le aree oggetto del presente procedimento erano intestate a :

Corpo A area distinta al NCT foglio 40 particella 123 (ente urbano)

- per la quota pari a $\frac{1}{6}$ cadauno della piena proprietà,

per la quota pari a $\frac{2}{6}$ cadauno della piena proprietà,

a loro pervenuto da in virtù di compravendita per atto a rogito Notaio Minisci del **15/11/1979** trascritto a Milano 2 il 07/12/1979 al n. 50269 del registro particolare.

*Nota: in base a nota di variazione n. 5814.1/2004 in atti dal 10/09/2004 (protocollo MI0557461) per unità afferenti edificate su aree di corte sul terreno distinto al **foglio 40 particella 123**, viene accatastato fabbricato di nuova costruzione di cui l'unità oggetto della presente procedura ne fa parte con il seguente identificativo catastale **foglio 40 particella 123 sub 701** regolarmente classato.*

- In virtù di compravendita per atto a rogito notaio Gallavresi del **06/10/2006** trascritto a Milano 2 il 18/10/2006 al n. 82854 del reg.particolare **la quota pari a $\frac{5}{6}$ dell'area foglio 40**



particella 123, dalla ditta la quale così detiene la **piena proprietà** dell'intero in regime di separazione di beni.

CORPO B area distinta al NCT foglio 40 particella 250 (ora 784)

- per la quota pari a 1/3 cadauno della piena proprietà dell'intero a loro pervenuto per effetto della morte di avvenuta il 09/10/1997 di cui viene presentata il 20/12/2002 presso l'Ufficio del Registro di Milano 2, certificato di denunciata successione rep. nn. 766/139 e successivamente trascritta d'ufficio il 185/03/2003 al n. 28966 reg. particolare.

- In virtù di atto a rogito notaio Gallavresi del **26/01/2004** si trascrive a Milano 2 il 15/03/2004 al n. 17383 del reg. particolare, l'accettazione tacita d'eredità a favore di

- In virtù di compravendita per atto a rogito Notaio Gallavresi del 26/01/2004 trascritto a Milano 2 il **18/02/2004** al n. 10698 del reg. Particolare, l'area in parola dalla ditta passa alla ditta per la **piena proprietà** dell'intero in regime di separazione di beni.

*Nota: in base a nota di variazione n. 364376.1/2008 in atti dal 23/04/2008 (protocollo MI0364376) per frazionamento **la particella 250** del foglio 40 viene **soppressa** per dare origine alla nuova **particella 784**.*

Dati precedenti relativi al CORPO A e B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Da visure presso il Comune di RHO risultano depositate e visionate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. C75/2000 rilasciata in data 08/07/2002 alla società per l'esecuzione di nuova serra in via Magenta per attività florovivaistica, su area censita al mappale 123 del foglio 40.
- Autorizzazione paesaggistica n. 2/2002 del 08/02/2002.
- successivamente in data 18/03/2003 viene inoltrata al Comune di Rho dalla società una richiesta di variante alla C75/2000, attualmente risulta sospesa per richiesta integrazioni (in data 29/04/2003 prot. 18924).
- Agibilità: da richiedere

7.1 Conformità edilizia:

Le tavole grafiche allegate alla concessione Edilizia n. C75/2000 rilasciata in data 08/07/2002 evidenziano una struttura (serra prefabbricata) di dimensioni m 60,00x10,00, altezza al colmo m 5,00 e ai lati m 4,00 localizzata a m 4,60 dalla strada vicinale e m 4,00 dal lotto mapp. 250 ora 784.

I rilievi in loco hanno evidenziato per il mapp. 123 sub 701:

- la traslazione della sagoma della serra verso il mapp. 784;
- lievi modiche della superficie coperta da mq 600,00 (in concessione) a mq 617,56 circa



nello stato di fatto (fedele alla variante C75/2000 del 18/03/2003 non ancora rilasciata).

- nuove partizioni interne alla serra concessionata e usi diversi degli spazi.

I rilievi in loco hanno evidenziato per il mapp. 784:

- diverse strutture non autorizzate poste nel mapp. 784: nel caso in cui le strutture produttive (manufatti) siano state realizzate

a) prima del 2005 (ai sensi della L.R. 93/80 Norme in materia di edificazione nelle zone agricole, art. 2 comma 3) la Superficie coperta ammissibile è pari al 10% della superficie aziendale salvo il caso delle strutture a serra che non possono superare il rapporto di copertura del 40%).

b) dopo il 2005 (con l'entrata in vigore della L.R. 12/2005) la Superficie coperta ammissibile è pari al 20% della superficie aziendale (mq 2.139,00).

Alla stato attuale NON si dichiara la conformità edilizia.

Costi per regolarizzazione edilizia del mappale 123 sub 701 e delle strutture allo stato attuale abusive nel mapp. 784:

considerato che non è dato sapere con certezza la data di realizzazione degli abusi, dato atto che nel mapp. 784 è ammissibile una superficie coperta legata all'attività agricola, vista la concessione edilizia in variante attualmente non conclusa e la tabella degli oneri di urbanizzazione primaria (€/mq 16,20), secondaria (€/mq 20,61) e smaltimento rifiuti (€/mq 6,41) per industria e artigianato per tutte le zone in vigore presso il Comune di Rho, sentito l'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Rho, si può preventivare una stima della sanzione per eventualmente regolarizzare le seguenti superfici:

Area catastale	Superficie coperta in maggiorazione mq	Superficie coperta ammissibile strutture produttive (20% St) mq (arrotondata)	Oneri produttivi €/mq	Sanzione € (arrotondata)
Sub 701	17,56		43,22	760,00
Mapp. 784		428,00*	43,22	18.500,00

* in sede di sopralluogo non è stato possibile effettuare le misurazioni dei manufatti abusivi, da misurazioni attraverso mappe satellitari la sup. coperta rilevata è maggiore di quella ammissibile. L'eccedenza dovrà essere rimossa.

Ulteriori costi per incarico professionista presentazione sanatoria, agibilità, aggiornamento catastale, diritti di segreteria e atti e verifiche conseguenti **€ 2.500,00 per singolo corpo.**

In merito alla traslazione della sagoma del sub 701, alle nuove partizioni interne, agli usi diversi degli spazi interni, alla rimozione dei manufatti presenti sul mapp. 784 in esubero rispetto al Rapporto di copertura di legge, alle eventuali indagini per la caratterizzazione del terreno ed eventuale bonifica dello stesso, **i costi per la regolarizzazione o costi effettivi per la rimessa in pristino sono da considerarsi compresi nella valutazione e stima complessiva.**

Nota: le difformità andranno sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento. Per quanto non è stato possibile reperire si pone a carico dell'aggiudicatario ulteriori verifiche tecniche/documentali.

7.2 Conformità urbanistica:



Strumento urbanistico vigente: Piano Governo del Territorio	Approvato con delibera di C.C. n. 23 del 17/06/2013 e varianti successive
Destinazione urbanistica e normativa:	<p>Destinazione urbanistica aree: AREE AGRICOLE in Parco Agricolo Sud Milano (ambito del territorio extraurbano) art. 42 Norme di Attuazione PGT. Gli interventi sono soggetti all'ottenimento di Autorizzazione Paesistica Dlgs 42//2004.</p> <p>Art. 46 disposizioni speciali per attività vivaistiche mediante intervento di edificazione diretta sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, tutti gli altri sono consentiti mediante permesso di costruire convenzionato. Aree soggette alle disposizioni degli artt. 59-60-61 della LR 12/2005</p>
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola.

Per quanto sopra e per quanto è stato possibile verificare, NON si dichiara la conformità urbanistica del lotto 1.

Giudizio di comoda divisibilità:

Il giudizio di comoda divisibilità di un bene immobile, comprende sia la possibilità di un materiale frazionamento di un bene, sia la possibilità di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di esso rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero gradimento, non gravato da pesi, servitù e limitazioni eccessivi.

La stima viene già fatta su due corpi distinti.



IDENTIFICATIVO CORPO A:
 Identificato al catasto Fabbricati:
Foglio 40 mappale 123 sub 701 (serra con area pertinenziale)

Descrizione immobile e Caratteristiche generali strutturali e costruttive del CORPO A:

Terreno con annessa serra per attività florovivaistica composta da struttura in vari materiali con all'interno un blocco con pareti parte in cartongesso e parte in muratura, con due bagni e due locali (usati attualmente come ufficio e come camera da letto) con finestrate in alluminio interne alla serra stessa.

Altezza concessionata mt 5 al colmo e mt 4 ai lati. Pavimentazione del blocco interno in ceramica (i bagni sono parzialmente rivestiti in ceramica). La serra ha pavimentazione principalmente in battuto di cemento. All'interno sono presenti diverse partizioni (ad uso vario non strettamente correlato all'attività florovivaistica) realizzate con materiali vari. Pavimentazione esterna in parte con autobloccanti. Tetto in lastre di alluminio con struttura portante reticolare in ferro e legno e parti in ondolux. Serramenti esterni in ferro. Sono presenti tettoie esterne in aderenza al corpo principale.

Impianto di riscaldamento tipo termo generatori ed elettrico presenti. Impianto irrigazione presente. Non sono state fornite le certificazioni.

Lotto recintato con cancello carraio e pedonale in ferro e altre parti in rete metallica.

Il tutto si presenta come un insieme di corpi disomogenei e con necessità di manutenzione e verifica conformità impianti.

La destinazione d'uso dell'immobile è vincolata a servizio dell'attività agricola.

Note: *l'area agricola è sottoposta a vincolo di non edificazione (vincolo impegnativo fino all'adozione di nuove norme statuali, regionali, comunali, o altri provvedimenti).*

Per le difformità riscontrate si rimanda al punto 7 della presente relazione di stima.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla documentazione fotografica allegata a

Confini in contorno:

proprietà mappali 72,124,438,122,250 e stradina da cui si accede.

Destinazione	Parametro arrotondato superficie mq	Coeff.	Superficie equivalente
D/8			
Fabbricati costruiti o adatti per le speciali esigenze di attività industriale e non, suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni			
Corpo unico concessionato	600,00	1,00	600,00
area agricola pertinenziale	1.275,00	1,00	1.275,00
Totale superficie			1.875,00

8. VALUTAZIONE DEL CORPO A:

8.1 Criterio di stima e fonti di informazione:

L'attività do florovivaismo è ritenuta, per dottrina e giurisprudenza consolidata, un'attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice civile, rientrando nella coltivazione del fondo tutte quelle "attività



dirette alla cura ed allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso”, sicuramente di carattere vegetale e che utilizzano o possono utilizzare lo stesso fondo.

Nel stabilire il valore di stima hanno influito soprattutto:

- l'ubicazione dei lotti e quanto presente nell'immediato intorno;
- la presenza di una attività florovivaistica e commerciale
- lo stato di manutenzione della struttura e degli impianti;
- le difformità riscontrate e quanto indicato al punto 7 della presente relazione;
- i valori agricoli medi dei terreni 2017 Regione Agraria 8 colture florovivaistiche €/mq 12,56;
- il valore dell'indennità di esproprio assunto dal Comune di Rho per casi analoghi pari a €/mq 10,00/15,00;
- i valori di mercato e aste stessa tipologia (in generale) da €/mq 15,00 a €/mq 43,00.

A seguito di quanto indicato al punto 8.1 e dal raffronto delle varie quotazioni, si ritiene congruo applicare un Valore di stima pari a €/mq 20 per la superficie concessionata a serra e €/mq 15 per l'area agricola pertinenziale.

8.3 Valutazione corpo:

ID	Immobile	Sup. commerciale arrotondata mq	Valore €/mq	Valore diritto e quota arrotondato €
A	Serra cat. D/8	600,00	20,00	12.000,00
	Area agricola pertinenziale	1.275,00	15,00	19.125,00
	Totale	1.875,00		31.125,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Abbattimento forfettario del valore del **5%** arrotondato

per assenza di garanzia per vizi occulti nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito e da disposizioni del G.E.. Valore arrotondato

€ -1.556,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e sanzione o per la bonifica dei rifiuti, a carico integralmente dell'acquirente:

€ - 3.260,00

Prezzo iniziale base d'asta del corpo:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto libero

€ 26.300,00

Valore arrotondato

Bollate, 15/10/2018

il perito estimatore
arch. Mariella Sporzon

Allegati parte integrante della presente relazione:

- atti compravendita, edilizi, urbanistici e visure storiche imm.
- schede catastali
- ispezioni ipotecarie
- contratti di locazione e comodato
- documentazione fotografica



IDENTIFICATIVO CORPO B:
Identificato al catasto Terreni:
Foglio 40 mappale 784 (seminativo irriguo)

Descrizione terreno CORPO B:

L'area è di forma pressoché rettangolare e andamento pianeggiante, l'accesso avviene attraverso il terreno al mappale 123 in lato est, già di proprietà dell'esecutato.

Al momento del sopralluogo nel terreno erano state realizzate una serie di strutture prefabbricate non autorizzate e depositi a cielo aperto di materiale di diversa tipologia che hanno impedito la corretta misurazione dello stesso. E' presente inoltre un fabbricato in legno di modeste dimensioni realizzato per il ricovero di animali. Il lotto, per quanto è stato possibile visionare, risulta recintato con rete metallica.

Note: *l'area agricola è sottoposta a vincolo di non edificazione (vincolo impegnativo fino all'adozione di nuove norme statuali, regionali, comunali, o altri provvedimenti).*

Per le difformità riscontrate si rimanda al punto 7 della presente relazione di stima.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla documentazione fotografica allegata a parte.

Confini in contorno:

proprietà mappali 123,122,412,566,410,409,408,407 e 312

8. VALUTAZIONE DEL CORPO B:

8.1 Criterio di stima:

Nel stabilire il valore di stima hanno influito soprattutto:

- l'ubicazione del terreno e quanto presente nell'immediato intorno;
- le difformità riscontrate e quanto indicato al punto 7 della presente relazione;
- i valori agricoli medi dei terreni 2017 Regione Agraria 8 seminativo irriguo €/mq 6,18 e colture florovivaistiche €/mq 12,56;
- il valore dell'indennità di esproprio assunto dal Comune di Rho per casi analoghi pari a €/mq 10,00/15,00;
- i valori di mercato e aste stessa tipologia (in generale) da €/mq 15,00 a €/mq 43,00.

A seguito di quanto indicato al punto 8.1 e dal raffronto delle varie quotazioni, si ritiene congruo applicare un Valore di stima pari a €/mq 15,00

8.3 Valutazione corpo:

ID	Terreno	Sup. catastale lotto mq	Valore €/mq	Valore diritto e quota arrotondato €
B	Terreno agricolo mapp. 784	2.139,00	15,00	32.085,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Abbattimento forfettario del valore del 5%

per assenza di garanzia per vizi occulti nonché all'esistenza di eventuali



oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito; (come da disposizioni del G.E.):	€ -1.600,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e sanzione o per la bonifica dei rifiuti, a carico integralmente dell'acquirente:	€ -21.000,00
Prezzo iniziale base d'asta del corpo:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto libero	€ 9.500,00
Valore arrotondato	

Bollate, 15/10/2018

il perito estimatore
arch. Mariella Sporzon

Allegati parte integrante della presente relazione:

- atti compravendita, edilizi, urbanistici e visure storiche imm.
- schede catastali
- ispezioni ipotecarie
- contratti di locazione e comodato
- documentazione fotografica

