

dott.ssa Margherita Degrassi
Piazza Castello n. 5
20121 Milano
Tel. 0286465051 – Fax 0286465035
e-mail : margherita.degrassi@studiodegrassi.net

Repubblica Italiana
TRIBUNALE DI MILANO
Sezione IV Civile
R.G. n. 65568/2013 + 30712/2019
Giudice DOTT.SSA SUSANNA TERNI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
NUOVA PUBBLICITA'

La sottoscritta dott.ssa Margherita Degrassi, con studio in Milano, piazza Castello n. 5, e-mail margherita.degrassi@studiodegrassi.net, professionista delegato alle operazioni di vendita dell'immobile oggetto della procedura suindicata,

- vista l'ordinanza di delega del Giudice istruttore del 27 novembre 2019 e l'integrazione del 29 novembre 2019;
- visto l'art. 591 bis cod. proc. civ.;

AVVISA

della **VENDITA SENZA INCANTO** degli immobili – in calce descritti – e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in **LOTTO UNICO**.
- 2) Il **prezzo base è di Euro 834.995,00= (ottocentotrentaquattromilanovecento novantacinque/00); saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4** rispetto al prezzo base come sopra indicato, determinando così **l'offerta minima in euro 626.246,25 (seicentoventiseimiladuecentoquarantasei/25)**.
- 3) Ogni offerente dovrà depositare (anche non personalmente) presso lo studio del professionista delegato in Milano, Piazza Castello n. 5 (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 2° comma c.p.c.) **l'offerta di acquisto**, in busta chiusa ed anonima, nei giorni feriali (dal lunedì al venerdì) **e comunque non oltre le ore 13,00 del giorno 18 NOVEMBRE 2020**.
- 4) L'offerta di acquisto, munita di bollo e sottoscritta dall'offerente, dovrà contenere tra l'altro:
 - l'indicazione del prezzo offerto;
 - l'indicazione del bene per il quale l'offerta è formulata;
 - le complete generalità dell'offerente : se persona fisica cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza anagrafica, stato civile; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è

necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale e partita IVA e generalità del rappresentante legale, con l'indicazione dell'atto di attribuzione dei relativi poteri, e dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare in copia autentica; in tal caso alla vendita dovranno presenziare i genitori.

Nella busta dovrà essere inserita la fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché dell'eventuale coniuge in regime di comunione dei beni, se persona fisica, ovvero del rappresentante legale della società, qualora l'offerente sia una persona giuridica.

L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

- 5) L'offerente dovrà contestualmente prestare **cauzione** inserendo nella busta un assegno circolare non trasferibile intestato a "R.G. n. 65568/2013 + 1", il cui importo non potrà essere inferiore al **10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. La cauzione verrà immediatamente restituita all'offerente dopo la chiusura della gara di vendita nel caso lo stesso non diventi aggiudicatario.
- 6) **Le offerte di acquisto sono irrevocabili** sino alla data prevista per la riunione sulla relativa deliberazione e, comunque, per almeno 120 giorni.
- 7) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura e con le modalità sopra indicate.
- 8) In data **19 NOVEMBRE 2020 alle ore 15,00**, innanzi al professionista delegato dott.ssa Margherita Degrassi presso il proprio studio in Milano, Piazza Castello n. 5, saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:
 - in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;
 - in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta.**Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad Euro 5.000,00= (cinquemila/00),**
Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.
La partecipazione alla vendita di cui al presente avviso presuppone e richiede, in ogni caso, la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima del C.T.U., dell'avviso di vendita nonché della normativa relativa alle vendite all'asta.
 - L'aggiudicatario, **entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare al **professionista delegato** il saldo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, nonché le spese necessarie per il trasferimento che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto.

Si precisa che ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

Si precisa quanto segue :

La vendita dei cespiti è disciplinata dalle seguenti condizioni:

a) Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nelle perizie redatte dagli stimatori (che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/185 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per eventuali spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in vendita si applica l'art. 63 comma 4 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile che recita : *“Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”*.

b) Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base come sopra determinato.

c) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato all'aggiudicatario definitivo e secondo la tipologia d'acquisto.

d) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali. Si precisa che le spese di trasferimento conseguenti l'aggiudicazione e riguardanti la registrazione, trascrizione, e voltura catastale risultano a carico dell'aggiudicatario, mentre le spese di cancellazione delle ipoteche e pignoramenti resteranno a carico della procedura ai sensi dell'art. 2770 c.c..

e) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

f) Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

MESERO (MI) VIA MONTE ROSA N. 72

Lotto unico costituito da terreno agricolo di valenza paesaggistico ambientale (ambiti agricoli strategici) **sul quale attualmente non è possibile costruire (unico utilizzo possibile agricoltura ed allevamento)** e sul quale sono presenti fabbricati privi di planimetrie, costruiti o adattati per speciali esigenze dell'attività attualmente esercitata in loco (allevamento cavalli/gioco del polo), parzialmente rimossi, il tutto identificato come segue:

al Catasto Terreni:

- **Foglio 5, mappale 58, sub** – superficie 39 are, reddito agrario € 32,23
- **Foglio 5, mappale 59, sub** – superficie 4 are 70 ca, reddito agrario € 3,88
- **Foglio 5, mappale 60, sub** – superficie 1 ha 50 are 60 ca, reddito agrario € 124,65
- **Foglio 5, mappale 61, sub** – superficie 1 ha 3 are 90 ca, reddito agrario € 85,86
- **Foglio 5, mappale 62, sub** – superficie 95 are 60 ca, reddito agrario € 79,00
- **Foglio 5, mappale 63, sub** – superficie 2 ha 75 are 85 ca, reddito agrario € 227,94
- **Foglio 5, mappale 97, sub** – superficie 42 are 50 ca, reddito agrario € 35,12
- **Foglio 5, mappale 98, sub** – superficie 39 are 60 ca, reddito agrario € 32,72
- **Foglio 5, mappale 99, sub** – superficie 39 are 90 ca, reddito agrario € 32,97
- **Foglio 5, mappale 102, sub** – superficie 1 ha 66 are 05 ca, reddito agrario € 137,21

Confini: a nord altra proprietà; a est altra proprietà; a sud altra proprietà e via Monte Rosa; a ovest altra proprietà e via Monte Rosa.

al Catasto Fabbricati:

- **Foglio 5, mappale 458, sub 1** – cat. D/8, **rendita presunta** € 22.923,00 legato al foglio 5, part. 102; (vedi voci 4,5,6,7 pag. 6)
- **Foglio 5, mappale 460, sub 1** – cat. D/8, **rendita presunta** € 1.867,80 (presunta) legato al foglio 5, par. 61; (vedi voce 9e pag.7)
- **Foglio 5, mappale 461, sub 1** – cat. D/8, **rendita presunta** € 305,64 (presunta) legato al foglio 5, part. 63; (vedi voce 9a pag. 7)
- **Foglio 5, mappale 462, sub 1** – cat. D/8, **rendita presunta** € 1.698,00 (presunta) legato al foglio 5, part. 97; (vedi voce 9b pag. 7)
- **Foglio 5, mappale 463, sub 1** – cat. D/8, **rendita presunta** € 511.777,20 (presunta) legato al foglio 5, part. 60; (vedi voce 9d pag. 7)
- **Foglio 5, mappale 464, sub 1** – cat. D/8, **rendita presunta** € 1.018,80 (presunta) legato al foglio 5, part. 98.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

Atti di provenienza dei terreni:

- **dei mappali 59, 60, 61, 62, 63 e 102:** atto di compravendita a firma Notaio dott. Filippo Laurini di Parabiago in data 15/09/1999 Rep. n. 18320 Raccolta n. 1897, registrato a Legnano il 21/09/1999 al n. 862 Serie 1V e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pavia – Territorio in data 20/09/1999 ai nn. 12050/8384;
- **dei mappali 58 e 97:** atto di compravendita a firma Notaio dott. Filippo Laurini di Parabiago in data 28/12/2000 Rep. n. 22586 Raccolta n. 2489, registrato a Legnano il 03/01/2001 al n. 9 Serie 1V e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pavia – Territorio in data 08/01/2001 ai nn. 252/178;
- **dei mappali 98 e 99:** atto di compravendita a firma Notaio dott. Filippo Laurini di Parabiago in data 31/01/2002 Rep. n. 25665 Raccolta n. 3038, registrato a Legnano il 07/02/2002 al n. 148 Serie

1V e trascritto presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pavia – Territorio in data 06/02/2002 ai nn. 2162/1486;

I beni di cui sopra sono meglio descritti nelle relazioni di stima a firma dell’esperto Arch. Marco Cuzzola depositata in data 30 ottobre 2015 integrata e rettificata con depositi in data 29.04.2016; 27.01.2017; 30.01.2017; 22.11.2019 e dell’esperto Ing. Alberto Mariani del 23 ottobre 2018, da intendersi integralmente richiamate e trascritte, che devono essere consultate dall’offerente (sito Internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) anche per tutto ciò che concerne l’esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Dalle sopra richiamate relazioni di stima, da ritenersi come parte integrante del presente avviso, risulta altresì quanto segue.

Dalle relazioni dell’arch. Cuzzola Marco:

- Nella relazione del 30.10.2015 il C.T.U. ha segnalato che all’interno dei fascicoli tecnici, visionati a seguito di accesso agli atti presso il Comune di Mesero, erano presenti alcuni documenti emessi dal Corpo Forestale dello Stato, da ARPA Lombardia e dall’Ufficio Tecnico del Comune di Mesero riguardanti la presenza di materiali inquinanti rilevati all’interno dei terreni oggetti di stima e non ancora smaltiti.
- Nella relazione del 29.04.2016 per la stima dei costi di indagine il C.T.U. ha chiarito l’estensione e la natura del materiale inquinante presente sull’area oggetto di stima.
- La relazione del C.T.U. depositata in data 27.01.2017 come integrata con deposito in data 30.01.2017 ha quantificato i costi di bonifica dei terreni inquinanti a seguito dei campionamenti fisici eseguiti come da relazione del geologo.
- In merito alla regolarità edilizia ed urbanistica risulta che le aree oggetto di stima ricadono negli art. 44 (*areale agricolo e tessuto della produzione agricola*) e art. 45 (*areale agricolo a valenza paesaggistica e tessuto della produzione agricola*) del piano delle regole – N.T.A. del Comune di Mesero, ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. – D.G.R. n. ix761 del 10/11/2010 e s.m.i..
- Trattasi di complesso dedicato all’allevamento e allenamento cavalli utilizzati per il gioco del *polo* e composto da lotti di terreno attualmente adibiti a:
 - allenamento cavalli,
 - ricovero e attrezzature per la permanenza dei cavalli,
 - locali per l’accoglienza degli ospiti,
 - spazi per il parcheggio e viabilità interna,
 - locali per permanenza del personale di servizio,
 - bacino artificiale per irrigazione.

Per una miglior individuazione le diverse aree funzionali sono state così suddivise:

1. Bacino artificiale di irrigazione
2. Campi pratica in sabbia
3. Spazi per il parcheggio e viabilità interna
4. Fabbricato accoglienza ospiti
5. Ricovero cavalli
6. Dimore personale di servizio
7. Stoccaggio cibo e attrezzature cavalli
8. Campi pratica in erba

9. Fabbricati parzialmente rimossi

- voce n. 1 - Bacino artificiale di irrigazione
E' stato regolarmente autorizzato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Mesero con Concessione Edilizia prot. n. 9091, pratica 55/2000 (da perizia 30/10/2015). **NON RISULTA CONTAMINATO DA RIFIUTI PLASTICI CONTENENTI RAME** (da perizia 27/1/2017).

- voce n. 2 - Campi pratica in sabbia
Sono due campi pratica in terra ricoperti da uno strato di 10/15 cm. di sabbia per una superficie di circa 3800 mq.. Il C.T.U. nella perizia 30.10.2015 evidenzia che gli stessi **“risultano contaminati** da materiali considerati inquinanti (*“macinato di plastica e gomma contaminato da sostanze pericolose”*) come da verbale del Corpo Forestale dello Stato del 27/04/2006 n.487 pos. VI 1/2. E' stata emessa successivamente ordinanza sindacale n.11 del 30/11/2006 protocollo 8126con ingiunzione alla rimozione degli inquinanti.
Sul terreno, sottoposto in data 4/1/2007 protocollo 53489 a campionatura da parte di ARPA per verificare la rimozione degli inquinanti, è stato evidenziato il superamento dei limiti previsti dal D.Lgs. 152/2006 per quanto riguarda il “rame” e prescritto la necessità di *provvedere ad asportare e smaltire eventuali residui di macinato e/o livello di terreno sottostante di adeguato spessore al fine di raggiungere il terreno non contaminato”*. Il giorno 4/12/2012 è stata emessa nuova ordinanza del Comune di Mesero (n.41, protocollo 6712) per la rimozione degli inquinanti residui dai terreni. Una comunicazione ARPA del 27/06/2014 (fascicolo 245/2014) indirizzata al Comune di Mesero sottolinea che la pratica di smaltimento degli inquinanti non è stata ancora conclusa e che non risulta alcun conferimento degli stessi ai centri di smaltimento autorizzati. Il C.T.U. pertanto non può che concludere che ad oggi i terreni risultano ancora contaminati.”
Dalla perizia 27.01.2017 il C.T.U. evidenzia che i campi pratica in sabbia **RISULTANO CONTAMINATO DA RIFIUTI PLASTICI CONTENENTI RAME**.
Il C.T.U. in data 17 febbraio 2020 ha precisato che risulta contaminato solamente il percorso circolare esterno e non il campo. (cfr. pag. 9 relazione 30.10.2015 fig. 2b)

- voce n. 3 - parcheggio autovetture e la viabilità interna
Sono da considerarsi terreno semplice (da perizia 30/10/2015) - **NON RISULTA CONTAMINATO DA RIFIUTI PLASTICI CONTENENTI RAME** (da perizia 27/1/2017).

- voce n. 4 - fabbricato accoglienza ospiti
Non risulta dichiarato nei disegni tecnici allegati alle autorizzazioni concesse ed è da considerarsi costruzione priva di titolo edilizio (da perizia 30/10/2015). **NON RISULTA CONTAMINATO DA RIFIUTI PLASTICI CONTENENTI RAME** (da perizia 27/1/2017).

- voce n. 5 - fabbricato per il ricovero dei cavalli
E' stato regolarmente autorizzato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Mesero con Concessione Edilizia prot. 9093, pratica 57/2000 (da perizia 30/10/2015) - **NON RISULTA CONTAMINATO DA RIFIUTI PLASTICI CONTENENTI RAME** (da perizia 27/1/2017).

- voce n. 6 - dimore per il personale di servizio
Sono costituite da prefabbricati rimovibili sprovvisti di basamento in cemento armato e devono considerarsi strutture a carattere temporaneo (da perizia 30/10/2015) - **NON**

RISULTANO CONTAMINATE DA RIFIUTI PLASTICI CONTENENTI RAME (da perizia 27/1/2017).

- voce n. 7 - strutture per lo stoccaggio del cibo e le attrezzature per i cavalli
E' stata presentata in data 24/12/2004 Pratica di Costruzione Edile D.I.A. n. 104/2004 protocollo n.8013 all'Ufficio Tecnico del Comune di Mesero. Quest'ultimo tuttavia non ha mai rilasciato la autorizzazione edilizia a causa di incompleta documentazione presentata. I fabbricati pertanto sono da considerarsi **costruzioni prive di titolo edilizio** (da perizia 30/10/2015) - **NON RISULTANO CONTAMINATE DA RIFIUTI PLASTICI CONTENENTI RAME** (da perizia 27/1/2017).

- voce n. 8 - campi pratica in erba
Sono spazi dedicati alla pratica dello sport del polo e sono costituiti da terreno coltivato ad erba su fondo in sabbia adatto al galoppo dei cavalli. I campi hanno una estensione totale di circa 52.000 mq. - **NON RISULTANO CONTAMINATI DA RIFIUTI PLASTICI CONTENENTI RAME**, mentre **RISULTANO CONTAMINATI DA RIFIUTI PLASTICI CONTENENTI RAME I RELATIVI PERCORSI PEDONALI/CARRABILI PERIMETRALI** (da perizia 27/1/2017).

- voce n. 9 - fabbricati parzialmente rimossi
Il perito Arch. Marco Cuzzola nelle relazioni del 30.10.2015 e 27.01.2017 ha rilevato che:
 - Il basamento di cemento armato di circa 25 mq dell'ex ricovero cavalli - voce n. 9a - non risulta dichiarato nei disegni tecnici allegati alle autorizzazioni concesse; Tale basamento non può essere considerato quale costruzione "a carattere temporaneo" e pertanto è da considerarsi costruzione priva di titolo edilizio. La costruzione non è sanabile ai sensi delle norme urbanistiche ed edilizie attualmente vigenti. La costruzione deve essere rimossa e deve essere ripristinato lo stato dei luoghi. Nessuna sanzione amministrativa è prevista l'operazione di rimozione e ripristino.
 - Il basamento di cemento armato ancora esistente di circa 25 mq dell'ex mangiatoia coperta - voce n. 9b - risulta dichiarato nei disegni tecnici allegati alla pratica edilizia 90/2005 presentata in data 19/12/2005 per la quale non è mai stato rilasciato il permesso di costruire. Tale basamento non può essere considerato quale costruzione "a carattere temporaneo" e pertanto è da considerarsi costruzione priva di titolo edilizio. La costruzione non è sanabile ai sensi delle norme urbanistiche ed edilizie attualmente vigenti. La costruzione deve essere rimossa e deve essere ripristinato lo stato dei luoghi. Nessuna sanzione amministrativa è prevista l'operazione di rimozione e ripristino.
 - I basamenti di cemento armato di circa 25 mq sui quali sorgevano i 20 boxes per i cavalli - voce n. 9c – risultano parzialmente dichiarati nei disegni tecnici allegati alla pratica edilizia 90/2005 presentata in data 19/12/2005 per la quale non è mai stato rilasciato il permesso di costruire. Tali basamenti non possono essere considerati quale costruzione "a carattere temporaneo" e pertanto sono da considerarsi costruzioni prive di titolo edilizio. Le costruzioni non sono sanabili ai sensi delle norme urbanistiche ed edilizie attualmente vigenti. Le costruzioni devono essere rimosse e deve essere ripristinato lo stato dei luoghi. Nessuna sanzione amministrativa è prevista l'operazione di rimozione e ripristino.
 - La mangiatoia coperta e il deposito attrezzi – voce n. 9d – sono stati regolarmente autorizzati con permesso di costruire n. 57/2000 rilasciato il 26.06.2001. Il basamento in cemento armato ancora esistente non risulta dichiarato nei disegni tecnici allegati alle autorizzazioni concesse. Il basamento in cemento armato ancora esistente non risulta dichiarato nei disegni tecnici allegati alle autorizzazioni concesse. Tale basamento non può essere considerato quale costruzione "a carattere temporaneo" e pertanto è da

considerarsi costruzione priva di titolo edilizio. La costruzione non è sanabile ai sensi delle norme urbanistiche ed edilizie attualmente vigenti. La costruzione deve essere rimossa e deve essere ripristinato lo stato dei luoghi. Nessuna sanzione amministrativa è prevista l'operazione di rimozione e ripristino.

- I 2 boxes in metallo e legno – voce n. 9e - sono stati regolarmente autorizzati con permesso di costruire n. 57/2000 rilasciato il 26/06/2001.

NON RISULTA CONTAMINATO DA RIFIUTI PLASTICI CONTENENTI RAME, RISULTANO CONTAMINATI DA RIFIUTI PLASTICI CONTENENTI RAME I RELATIVI PERCORSI PEDONALI/CARRABILI PERIMETRALI (da perizia 27/1/2017).

In conclusione, secondo quanto riportato nella relazione peritale dell'Arch. Marco Cuzzola del 27 gennaio 2017 – pag. 6, tutti i percorsi circolari in sabbia che contornano i campi pratica in erba, il campo pratica in sabbia 2B e i fabbricati di cui alle voci 3, 4, 5, 6 e 9c risultano contaminati da rifiuti plastici contenenti rame, mediamente da una quota che va da +0 cm. a -20 cm..

A seguito di calcoli e misurazioni effettuate dal C.T.U. risulta che la superficie totale da rimuovere e smaltire presso le discariche autorizzate è di mq. 6300, pari a mc. 1260.

Il costo stimato per detta operazione è di € 71.820, importo che è stato detratto dal valore del bene, al fine di determinare il prezzo base d'asta.

Dalla relazione dell'Ing. Mariani Alberto emerge quanto segue:

- Conformità catastale: sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non sono presenti planimetrie né per i subalterni né per i mappali dei fabbricati. In Comune non risultano costruzioni con le coordinate catastali dei fabbricati. In loco non sono stati rilevati immobili se non quelli relativi all'attività specifica sportiva e di allevamento cavalli, fra i quali: stalle, mangiatoie, recinzioni, silos per foraggi, box di ricovero cavalli estivo, giostra di allenamento cavalli. Sul foglio 5, ultimo aggiornato, non compaiono i mappali. Considerando che gli immobili siano le costruzioni relative all'attività specifica del centro sopra indicate, come anche logico considerando la categoria catastale D/8, le stesse non sono ancora regolarizzate con planimetrie e loro definizione nel mappale.

Regolarizzabili mediante: nuove planimetrie, correzione foglio con inserimento mappali e definizione precisa rendita. tecnico abilitato: € 3.000,00 Oneri Totali: € 3.000,00.

- Pratiche edilizie: Numero pratica: 42/99 Tipo pratica: Concessione edilizia Oggetto: realizzazione stalla per equini Rilascio in data 06/04/2000; Numero pratica: 55/2000 Tipo pratica: Concessione edilizia Oggetto: realizzazione fossa/laghetto Rilascio in data 25/01/2001; Numero pratica: 57/00 Tipo pratica: Concessione edilizia Oggetto: realizzazione stalla equina e boxes Rilascio in data 26/06/2001; Numero pratica: prot. 1391 Tipo pratica: DIA Oggetto: realizzazione recinzione Rilascio in data 21/02/2001; Numero pratica: prot. 8013 Tipo pratica: DIA Oggetto: realizzazione giostra Rilascio in data 24/12/2004.
- In merito alla conformità urbanistica risulta che attualmente sul terreno agricolo non è possibile costruire; l'unico utilizzo possibile è agricoltura ed allevamento.
- Le costruzioni (fabbricati per speciali esigenze D8), realizzate e dedicate unicamente all'attività che viene esercitata attualmente di allevamento equino, si intendono comprese nel valore complessivo del lotto che è stato definito in base al valore medio attuale del terreno agricolo nella zona, anche a motivo del fatto che gran parte di esse risultano prive di titolo edilizio e di planimetrie (come sopra indicato).

Stato di occupazione: il terreno, adibito al gioco del polo, è attualmente occupato da un'associazione sportiva che si è impegnata a rilasciare lo stesso entro 60 giorni dalla ricezione della richiesta di liberazione.

Si ribadisce che:

- Non sono presenti planimetrie dei fabbricati.
- In Comune non risultano costruzioni con le coordinate catastali dei fabbricati. In loco sono stati rilevati i soli immobili relativi all'attività specifica sportiva e di allevamento cavalli, fra i quali: stalle, mangiatoie, recinzioni, silos per foraggi, box di ricovero cavalli estivo, giostra di allenamento cavalli. - Sul foglio 5, ultimo aggiornato, non compaiono i mappali.
- Attesa l'indicazione della loro categoria catastale come D/8, i fabbricati vanno identificati nelle costruzioni relative all'attività specifica del centro sopra indicate, ma non sono ancora regolarizzati con planimetrie e loro definizione nel mappale. Regolarizzabili mediante nuove planimetrie, correzione foglio con inserimento mappali e definizione precisa rendita (con spesa € 3.000,00).

AVVISA ALTRESI'

Custode Giudiziario dell'unità immobiliare è stato nominato lo stesso Professionista delegato che provvederà ad accompagnare, previo accordo con gli occupanti, gli interessati, a visitare la stessa. Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio in Milano Piazza Castello n. 5, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato.

Al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, secondo quanto disposto dal Giudice Dott.ssa Susanna Terni con provvedimento del 27 novembre 2019.

Oltre che nelle forme di pubblicità previste dalla legge, il presente avviso sarà pubblicato per estratto, su Corriere della Sera edizione Lombardia e Leggo Milano.

Maggiori informazioni possono essere fornite dalla consultazione dei siti internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.trovoaste.it, www.legalmente.net, sui quali è stata effettuata la pubblicità o dal professionista delegato e custode giudiziario dott.ssa Margherita Degrassi (tel. 0286465051 - mail margherita.degrassi@studiodegrassi.net).

Milano, 8 settembre 2020

Il professionista delegato
dott.ssa Margherita Degrassi

