

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CreditCoop S.C.**

contro: 

N° Gen. Rep. **35/2013**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-10-2015 ore 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. CESARE DE SAPIA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti Terreno - foglio 23
mappale 47 Terreno - foglio
23 mappale 55

Esperto alla stima: Arch. Davide Alfredo Davi
Codice fiscale: DVADDL70D08F205M
Partita IVA: 05263100967
Studio in: Via Santa Croce 6 - 20122 Milano
Telefono: 0245483052
Fax: 0299982190
Email: davidealfredodavi@gmail.com
Pec: davide.alfredo.davi@pct.pecopen.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Po 15 - Frazione Ronco - Cernusco Sul Naviglio (Milano) - 20063

Lotto: Terreno - foglio 23 mappale 47

Corpo: Mappale 47

Categoria: agricolo

Dati Catastali: foglio 23, particella 47, subalterno 1, foglio 23, particella 47, foglio 23, particella 47, subalterno 2

Corpo: subalterno 1

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali: foglio 23, particella 47, subalterno 1, foglio 23, particella 47, foglio 23, particella 47, subalterno 2

Corpo: subalterno 2

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: foglio 23, particella 47, subalterno 1, foglio 23, particella 47, foglio 23, particella 47, subalterno 2

Lotto: Terreno - foglio 23 mappale 55

Corpo: Mappale 55

Categoria: agricolo

Dati Catastali: foglio 23, particella 55

2. Stato di possesso

Bene: via Po 15 - Frazione Ronco - Cernusco Sul Naviglio (Milano) - 20063

Lotto: Terreno - foglio 23 mappale 47

Corpo: Mappale 47

Possesso: Occupato

Corpo: subalterno 1

Possesso: Occupato con titolo

Corpo: subalterno 2

Possesso: Occupato con titolo

Lotto: Terreno - foglio 23 mappale 55

Corpo: Mappale 55

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Po 15 - Frazione Ronco - Cernusco Sul Naviglio (Milano) - 20063

Lotto: Terreno - foglio 23 mappale 47

Corpo: Mappale 47

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: subalterno 1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: subalterno 2

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: Terreno - foglio 23 mappale 55

Corpo: Mappale 55

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Po 15 - Frazione Ronco - Cernusco Sul Naviglio (Milano) - 20063

Lotto: Terreno - foglio 23 mappale 47

Corpo: Mappale 47

CreditoriIscritti: Unicredit Credit Management Bank S.p.A., CreditCoop S.C., Equitalia Nord Spa, 012- Zeus Finance Srl , Equitalia Nord Spa, Unicredit Credit Management Bank S.p.A.

Corpo: subalterno 1

Creditori iscritti: CreditCoop S.C., Unicredit Credit Management Bank S.p.A., Equitalia Nord Spa, 012- Zeus Finance Srl , Equitalia Nord Spa, Unicredit Credit Management Bank S.p.A.

Corpo: subalterno 2

Creditori iscritti: CreditCoop S.C., Unicredit Credit Management Bank S.p.A., Equitalia Nord Spa

Lotto: Terreno - foglio 23 mappale 55

Corpo: Mappale 55

Creditori iscritti: Unicredit Credit Management Bank S.p.A., CreditCoop S.C., Equitalia Nord Spa, 012- Zeus Finance Srl , Equitalia Nord Spa, Unicredit Credit Management Bank S.p.A.

5. Comproprietari

Beni: via Po 15 - Frazione Ronco - Cernusco Sul Naviglio (Milano) - 20063

Lotti: Terreno - foglio 23 mappale 47

Corpo: Mappale 47

Comproprietari:

Corpo: subalterno 1

Comproprietari: Nessuno

Corpo: subalterno 2

Comproprietari: Nessuno

Lotti: Terreno - foglio 23 mappale 55

Corpo: Mappale 55

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: via Po 15 - Frazione Ronco - Cernusco Sul Naviglio (Milano) - 20063

Lotto: Terreno - foglio 23 mappale 47

Corpo: Mappale 47

Misure Penali: NO

Corpo: subalterno 1

Misure Penali: NO

Corpo: subalterno 2

Misure Penali: NO

Lotto: Terreno - foglio 23 mappale 55

Corpo: Mappale 55

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Po 15 - Frazione Ronco - Cernusco Sul Naviglio (Milano) - 20063

Lotto: Terreno - foglio 23 mappale 47

Corpo: Mappale 47

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: subalterno 1

Continuità delle trascrizioni: null

Corpo: subalterno 2

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: Terreno - foglio 23 mappale 55

Corpo: Mappale 55

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Po 15 - Frazione Ronco - Cernusco Sul Naviglio (Milano) - 20063

Lotto: Terreno - foglio 23 mappale 47

Prezzo da libero: € 19.431,00

Prezzo da occupato: € 14.573,25
Lotto: Terreno - foglio 23 mappale 55
Prezzo da libero: € 8.203,00
Prezzo da occupato: € 6.152,25

Beni in Cernusco Sul Naviglio (Milano)
Località/Frazione Frazione Ronco
via Po 15

Lotto: Terreno - foglio 23 mappale 47

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Mappale 47.

agricolo sito in frazione: Frazione Ronco, via Po 15

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Note: ALL'INTERNO DEL LOTTO RISIEDONO IL SUBALTERNO 1 ED IL SUBALTERNO 2

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 23, particella 47, subalterno 1, indirizzo via po 15, comune Cernusco sul Naviglio, categoria A7, classe 2, consistenza 4, rendita € 382,18

Derivante da: variazione di classamento del 23/02/2008

Confini: nord -sud - est - ovest mappale 47 la villetta si trova all'interno del mappale

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted], sezione censuaria Cernusco sul Naviglio, foglio 23, particella 47, qualità ente urbano, superficie catastale ha 31 ca 75

Derivante da: tipo mappale del 29/11/2006 n. 737119.1/2006

Note: Il mappale 47 è stato generato dalla soppressione del mappale 51 Il subalterno 701 non esiste sul mappale 47

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted], foglio 23, particella 47, subalterno 2, indirizzo via po 15, comune Cernusco sul Naviglio, categoria C6, classe 2, consistenza 190, rendita € 333,63

Derivante da: variazione di classamento del 23/02/2008

Confini: nord mappale 70 e 71 -sud,mappale 48 - ovest mappale 55, est foglio 3 comune di Bussero mappale 98, il fabbricato si trova all'interno del mappale.

Identificativo corpo: subalterno 1.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Frazione Ronco, via Po 15

Quota e tipologia del diritto

1/1 [redacted] Piena proprietà

[redacted] Residenza: via po 15 - Stato Civile: coniugato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 23, particella 47, subalterno 1, indirizzo via po 15, comune Cernusco sul Naviglio, categoria A7, classe 2, consistenza 4, rendita € 382,18

Derivante da: variazione di classamento del 23/02/2008

Confini:Confini: nord mappale 70 e 71 –sud, mappale 48 - ovest mappale 55, est foglio 3 comune di Bussero mappale 98, il fabbricato si trova all'interno del mappale.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted], sezione censuaria Cernusco sul Naviglio, foglio 23, particella 47, qualità ente urbano, superficie catastale ha 31 ca 75

Derivante da: tipo mappale del 29/11/2006 n. 737119.1/2006

Note: Il mappale 47 è stato generato dalla soppressione del mappale 51 Il subalterno 701 non esiste sul mappale 47

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted], foglio 23, particella 47, subalterno 2, indirizzo via po 15, comune Cernusco sul Naviglio, categoria C6, classe 2, consistenza 190, rendita € 333,63

Derivante da: variazione di classamento del 23/02/2008

Confini:Confini: nord mappale 70 e 71 –sud, mappale 48 - ovest mappale 55, est foglio 3 comune di Bussero mappale 98, il fabbricato si trova all'interno del mappale.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'immobile rappresentato nella planimetria catastale corrisponde al piano terra, al piano sottotetto, ma non corrisponde negli interrati e nei porticati esterni

Regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria, oppure demolizione delle difformità

Descrizione delle opere da sanare: riduzione della superficie del piano cantina e riduzione della superficie a portico

Note: Pratica edilizia in sanatoria €4000/00 Aggiornamento catastale €1000/00

Regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria, oppure demolizione delle difformità

Descrizione delle opere da sanare: riduzione della superficie del piano cantina e riduzione della superficie a portico

Note sulla conformità catastale: NON CONFORME

Identificativo corpo: subalterno 2.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Frazione Ronco, via Po 15

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

C [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 23, particella 47, subalterno 1, indirizzo via po 15, comune Cernusco sul Naviglio, categoria A7, classe 2, consistenza 4, rendita € 382,18

Derivante da: variazione di classamento del 23/02/2008

Confini: nord mappale 70 e 71 –sud, mappale 48 - ovest mappale 55, est foglio 3 comune di Bussero mappale 98, il fabbricato si trova all'interno del mappale.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted] sezione censuaria Cernusco sul Naviglio, foglio 23, particella 47, qualità ente urbano, superficie catastale ha 31 ca 75

Derivante da: tipo mappale del 29/11/2006 n. 737119.1/2006

Note: Il mappale 47 è stato generato dalla soppressione del mappale 51 Il subalterno 701 non esiste sul mappale 47

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 23, particella 47, subalterno 2, indirizzo via po 15, comune Cernusco sul Naviglio, categoria C6, classe 2, consistenza 190, rendita € 333,63

Derivante da: variazione di classamento del 23/02/2008

Confini: nord -sud - est - ovest mappale 47 il fabbricato si trova all'interno del mappale

Note sulla conformità catastale: NON CONFORME

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Situato vicino alla strada Provinciale 120, è parte del tessuto agricolo, in prossimità di un nucleo di abitazioni chiamato Frazione Ronco che insiste sul territorio del Comune di Cernusco sul Naviglio.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi ottimi.

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: Pianura lombarda.

Attrazioni storiche: vecchie cascine e manufatti rinascimentali.

Principali collegamenti pubblici: Metropolitana Milanese linea 2 fermata Cassina de circa 1 KM a piedi

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Mappale 47

agricolo sito in Cernusco Sul Naviglio (Milano),

Occupato da [redacted]

Note: La signora [redacted] nello stato di famiglia del signor [redacted] sposata con lo stesso in regime di separazione dei beni. Vi è in essere un Fondo patrimoniale.

Identificativo corpo: subalterno 1

Abitazione in villini [A7] sito in Cernusco Sul Naviglio (Milano),

Occupato da Pirretti Elena Fondo Patrimoniale

Identificativo corpo: subalterno 2

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cernusco Sul Naviglio (Milano),

Occupato da [redacted]

Note: La signora [redacted] nello stato di famiglia del signor [redacted] sposata con lo stesso in regime di separazione dei beni. Vi è in essere un Fondo patrimoniale.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Superficie a favore di , COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO contro Fassoli Francesco; Derivante da: ART. 3 LETTERA 2A L.R. 7/6/1980 N.93
Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 14/05/2004 ai nn. 68136 34183;
MANTENERE STATO DI DESTINAZIONE DEI FABBRICATI INSISTENTI SUL FOGLIO 23
MAPPALE 47;

Dati precedenti relativi ai corpi: Mappale 47

- Uso a favore di , Derivante da: costituzione di
fondo patrimoniale
Registrato a Milano in data 04/08/2009 ai nn. 96102 9093;

Dati precedenti relativi ai corpi: Mappale 47

Nessuna.

- A favore della massa dei creditori contro , Derivante da: domanda
giudiziale art 2901 C.C.

Iscritto/trascritto a Milano in data 05/07/2011 ai nn. 76096 43985;
richiesta revoca fondo patrimoniale;

Dati precedenti relativi ai corpi: Mappale 47

Nessuna.

- Uso a favore di , Derivante da: costituzione di
fondo patrimoniale

Registrato a Milano in data 04/08/2009 ai nn. 96102 9093;

Dati precedenti relativi ai corpi: subalterno 1

Nessuna.

- A favore della massa dei creditori contro , Derivante da: domanda
giudiziale art 2901 C.C.

Iscritto/trascritto a Milano in data 05/07/2011 ai nn. 76096 43985;
richiesta revoca fondo patrimoniale;

Dati precedenti relativi ai corpi: subalterno 1

Nessuna.

- Uso a favore di , Derivante da: costituzione di
fondo patrimoniale

Registrato a Milano in data 04/08/2009 ai nn. 96102 9093;

Dati precedenti relativi ai corpi: subalterno 2

Nessuna.

- A favore della massa dei creditori contro , Derivante da: domanda
giudiziale art 2901 C.C.

Iscritto/trascritto a Milano in data 05/07/2011 ai nn. 76096 43985;
richiesta revoca fondo patrimoniale;

Dati precedenti relativi ai corpi: subalterno 2

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- A favore del fondo identificato al foglio 23 mappale 47 superficie (mq) ;; iscrit-
to/trascritto a Milano in data 31/05/2003 ai nn. 83993 52014 ;Costituzione di vincolo
NON AEDIFICANDI;**Dati precedenti relativi ai corpi: Mappale 47**- A favore del fondo
identificato al foglio 23 mappale 47 superficie (mq) ;; iscritto/trascritto a Milano in
data 31/05/2003 ai nn. 83993 52014 ;Costituzione di vincolo NON AEDIFICANDI;**Dati**

precedenti relativi ai corpi: subalterno 1- A favore del fondo identificato al foglio 23 mappale 47 superficie (mq) ;; iscritto/trascritto a Milano in data 31/05/2003 ai nn. 83993 52014 ;Costituzione di vincolo NON AEDIFICANDI;**Dati precedenti relativi ai corpi: subalterno 2**

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di, Credito Cooperativo Interprovinciale Lombardo contro [REDACTED] derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: L. 100000000; Rogito: Silvia d'Alonzo in data 01/12/1999 ai nn. 136254; Iscritto/trascritto a Cernusco sul Naviglio in data 15/12/1999 ai nn. 119674 35825**Dati precedenti relativi ai corpi: Mappale 47-** Ipoteca giudiziale annotata; A favore di, Banca Itallease contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a tribunale di Saluzzo (CN) in data 07/01/2009 ai nn. 569 136**Dati precedenti relativi ai corpi: Mappale 47-** Ipoteca convenzionale annotata; A favore di Unicredit Credit Management Bank S.p.A. contro [REDACTED], Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Tribunale di Milano in data 14/09/2010 ai nn. 113999 26805**Dati precedenti relativi ai corpi: Mappale 47-** Ipoteca volontaria annotata; A favore di CreditCoop S.C. contro [REDACTED] importo ipoteca: L. 100000; Registrato a Cernusco sul Naviglio in data 01/12/1999 ai nn. 136255; Iscritto/trascritto a Cernusco sul Naviglio in data 15/12/1999 ai nn. 119673 81218**Dati precedenti relativi ai corpi: subalterno 1-** Ipoteca volontaria attiva; A favore di, Credito Cooperativo Interprovinciale Lombardo contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: L. 100000000; Rogito: Silvia d'Alonzo in data 01/12/1999 ai nn. 136254; Iscritto/trascritto a Cernusco sul Naviglio in data 15/12/1999 ai nn. 119674 35825**Dati precedenti relativi ai corpi: subalterno 1-** Ipoteca giudiziale annotata; A favore di, Banca Itallease contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a tribunale di Saluzzo (CN) in data 07/01/2009 ai nn. 569 136**Dati precedenti relativi ai corpi: subalterno 1-** Ipoteca convenzionale annotata; A favore di Unicredit Credit Management Bank S.p.A. contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Tribunale di Milano in data 14/09/2010 ai nn. 113999 26805**Dati precedenti relativi ai corpi: subalterno 1-** Ipoteca volontaria annotata; A favore di CreditCoop S.C. contro Fassoli Francesco ; Importo ipoteca: L. 100000; Registrato a Cernusco sul Naviglio in data 01/12/1999 ai nn. 136255; Iscritto/trascritto a Cernusco sul Naviglio in data 15/12/1999 ai nn. 119673 81218**Dati precedenti relativi ai corpi: subalterno 2-** Ipoteca volontaria attiva; A favore di, Credito Cooperativo Interprovinciale Lombardo contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: L. 100000000; Rogito: Silvia d'Alonzo in data 01/12/1999 ai nn. 136254; Iscritto/trascritto a Cernusco sul Naviglio in data 15/12/1999 ai nn. 119674 35825**Dati precedenti relativi ai corpi: subalterno 2-** Ipoteca giudiziale annotata; A favore di, Banca Itallease contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a tribunale di Saluzzo (CN) in data 07/01/2009 ai nn. 569 136**Dati precedenti relativi ai corpi: subalterno 2-** Ipoteca convenzionale annotata; A favore di Unicredit Credit Management Bank S.p.A. contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Tribunale di Milano in data 14/09/2010 ai nn. 113999 26805**Dati precedenti relativi ai corpi: subalterno 2**

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di CreditCoop S.C. contro Fassoli Francesco; Iscritto/trascritto a Milano in data 01/02/2013 ai nn. 10938 7573;**Dati precedenti relativi ai corpi: Mappale 47**Nessuna.- Pignoramento a favore di CreditCoop S.C. contro [REDACTED] Iscritto/trascritto a Milano in data 01/02/2013 ai nn. 10938

7573;**Dati precedenti relativi ai corpi: subalterno 1**Nessuna.- Pignoramento a favore di CreditCoop S.C. contro [REDACTED] scritto/trascritto a Milano in data 01/02/2013 ai nn. 10938 7573;**Dati precedenti relativi ai corpi: subalterno 2**

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Pignoramento a favore di Equitalia Nord Spa contro [REDACTED] derivante da: ipoteca legalescritto/trascritto a Milano in data 25/11/2010 ai nn. 143995 34128;gravante su fogli 23 mappale 47 subalterno 1;**Dati precedenti relativi ai corpi: Mappale 47**Nessuna.- Abitazione a favore di Equitalia Nord Spa contro [REDACTED] derivante da: ipoteca legalescritto/trascritto a Milano in data 25/11/2010 ai nn. 143995 34128;gravante su fogli 23 mappale 47 subalterno 1;**Dati precedenti relativi ai corpi: subalterno 1**Nessuna.- Abitazione a favore di Equitalia Nord Spa contro [REDACTED] derivante da: ipoteca legalescritto/trascritto a Milano in data 25/11/2010 ai nn. 143995 34128;gravante su fogli 23 mappale 47 subalterno 1;**Dati precedenti relativi ai corpi: subalterno 2**Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Mappale 47

sito in Cernusco Sul Naviglio (Milano),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON APPLICABILE

Millesimi di proprietà: NON APPLICABILE

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NON APPLICABILE

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica:NON PRESENTE

Note Indice di prestazione energetica:NON PRESENTE

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: subalterno 1

Abitazione in villini [A7] sito in Cernusco Sul Naviglio (Milano),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: NON APPLICABILE

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:NON APPLICABILE

Attestazione Prestazione Energetica NON PRESENTE

Indice di prestazione energetica:NON PRESENTE

Note Indice di prestazione energetica:NON PRESENTE

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: subalterno 2

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cernusco Sul Naviglio (Milano),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:NON APPLICABILE

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON APPLICABILE

Millesimi di proprietà: NON APPLICABILE

presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 11/05/1973 ai n.ri 29008/25068, successione in morte del Signor [REDACTED] (MI) il [REDACTED] 1984, giusta dichiarazione di successione presentata presso l'Ufficio Registro Successioni di Milano in data 5 aprile 1972, al n.214/1293, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 11/05/1973 ai n.ri 29012/25072, e successiva divisi dal **al 05/04/1972 (ante ventennio)** - In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - registrato a: Registro Successioni Milano in data 05/04/1972 ai nn. 215 1293 - trascritto a: Milano in data 11/05/1972 ai nn. 29008 25068

Titolare/Proprietario: Per successione in morte del Signor [REDACTED] nato a [REDACTED] da [REDACTED] data dichiarazione di successione presentata presso l'Ufficio Registro Successioni di Milano in data 24/02/1999 al n. 6037/96 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 11/09/2003 ai n.ri 132220/80560 e successiva integrazione presentata presso l'Ufficio Registro Successioni di Milano in data 14 settembre 2001 al n. 916/99, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 27 gennaio 2003 ai n.ri 13331/9183, i suddetti terreni passano ai Signori: [REDACTED]

(MI) [REDACTED] GIAPPINO [REDACTED] nu [REDACTED] in forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - trascritto a: Milano in data 11/09/2003 ai nn. 132220 80560

Titolare/Proprietario: Società: "[REDACTED]" - numero di iscrizione al Registro Imprese di Milano 11423470159. dal **17/09/1996 al 01/12/1999** - In forza di atto di compravendita

A rogito: Silvia d'Alonzo in data 17/09/1996 ai nn. 114986 - trascritto a: Registri Immobiliari di Milano 2 in data 25/09/1996 ai nn. 74946 48393

Titolare/Proprietario: [REDACTED] di [REDACTED] separazione dei beni dal **01/12/1999** ad oggi (attuale/i proprietario/i) - In forza di atto di compravendita

A rogito: Silvia d'Alonzo in data 01/12/1999 ai nn. 136254 - trascritto a: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 15/12/1999 ai nn. 119673 81218

Dati precedenti relativi ai corpi: subalterno 1

Titolare/Proprietario: [REDACTED] il 5 luglio 1924, [REDACTED] precedenti al ventennio: Successione in morte del Signor Giappino o Giappini Enrico, nato a Cernusco sul Naviglio (MI) il 13 marzo 1913, deceduto a Cernusco sul Naviglio (MI) il 31 luglio 1970, giusta dichiarazione di Successione presentata all'Ufficio Registro Successioni di Milano in data 5 aprile 1972 al n. 215/1293, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 11/05/1973 ai n.ri 29008/25068, successione in morte del Signor Giappino Natale, nato a [REDACTED] (MI) il [REDACTED] giusta dichiarazione di successione presentata all'Ufficio Registro Successioni di Milano in data 5 aprile 1972, al n.214/1293, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 11/05/1973 ai n.ri 29012/25072, e successiva divisi dal **al 05/04/1972 (ante ventennio)** - In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - registrato a: Registro Successioni Milano in data 05/04/1972 ai nn. 215 1293 - trascritto a: Milano in data 11/05/1972 ai nn. 29008 25068

Titolare/Proprietario: Per successione in morte del [REDACTED] ne era nato a [REDACTED] il 5/07/1924. Giusta dichiarazione di successione presentata presso l'Ufficio Registro Successioni di Milano in data 24/02/1999 al n. 6037/96 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 11/09/2003 ai n.ri 132220/80560 e successiva integrazione presentata presso l'Ufficio Registro Successioni di Milano in data 14 settembre 2001 al n. 916/99, tra-

Oggetto: nuova costruzione

Dati precedenti relativi ai corpi: subalterno 1

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Frazione Ronco, via Po 15

Numero pratica: 005984

Intestazione

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: aumento volumetria

Oggetto: variante

Presentazione in data 01/02/2006 al n. di prot. 12120

Rilascio in data 08/05/2006 al n. di prot. 17/2006

Abitabilità/agibilità in data 05/03/2007 al n. di prot. 3/2007

NOTE: l'agibilità è stata rilasciata per il progetto depositato e non per l'utilizzo del sottotetto e l'aumento di superficie degli interrati.

Dati precedenti relativi ai corpi: subalterno 1

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Frazione Ronco, via Po 15

Numero pratica: 0012120

Intestazione

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: costruzione di abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Dati precedenti relativi ai corpi: subalterno 2

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Frazione Ronco, via Po 15

Numero pratica: 005984

Intestazione

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: aumento volumetria

Oggetto: variante

Presentazione in data 01/02/2006 al n. di prot. 12120

Rilascio in data 08/05/2006 al n. di prot. 17/2006

Abitabilità/agibilità in data 05/03/2007 al n. di prot. 3/2007

NOTE: l'agibilità è stata rilasciata per il progetto depositato e non per l'utilizzo del sottotetto e l'aumento di superficie degli interrati.

Dati precedenti relativi ai corpi: subalterno 2

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sul mappale 47 le opere presenti sono maggiori di quelle concessionate.

Regolarizzabili mediante: demolizione e/o pratica in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Tettoia di dimensioni maggiori, basamento in C.A., sono manufatti ad uso agricolo.

Note: gli oneri sono da verificare e concordare presso gli uffici tecnici comunali

Note sulla conformità edilizia: L'area NON CONFORMITÀ' EDILIZIA

Dati precedenti relativi ai corpi: Mappale 47

Abitazione in villini [A7]

NON CONFORMITÀ' EDILIZIA.

Dati precedenti relativi ai corpi: subalterno 1

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

NON CONFORMITÀ' EDILIZIA.

Dati precedenti relativi ai corpi: subalterno 2

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:

Piano Governo del Territorio

In forza della delibera:

N. 92 DEL 13/10/2008

Norme tecniche di attuazione:

Comune: C523 Foglio: 23 Numero: 47 (Area: 3230,77 mq) PGT AMBITO PAESAGGISTICO DEGLI ORTI DI CERNUSCO Ambito paesaggistico degli orti di Cernusco - Per circa 3219,90 mq pari al 99,66% dell'area PGT - Disposizioni comuni (Artt: 25, 6) (Pg: 33, 34, 35, 7) COMMERCIO - AMMISSIBILITÀ COMMERCIO AL DETTAGLIO Non è ammesso l'insediamento di nuovi esercizi commerciali al dettaglio - Per circa 3106,46 mq pari al 96,15% dell'area DdP - SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA Sensibilità molto alta - Per circa 3106,27 mq pari al 96,15% dell'area PGT - Disposizioni comuni (Artt: 26, 26.1, 26.5) (Pg: 35, 36, 37, 38) PdR - AMBITI AGRICOLI Area destinata all'agricoltura e alla forestazione urbana - aa1_12 - Per circa 40,20 mq pari al 1,24% dell'area PdR Disposizioni di attuazione (Artt: 18, 19) (Pg: 20, 21) Area destinata all'agricoltura e alla forestazione urbana - aa1_3 - Per circa 43,99 mq pari al 1,36% dell'area PdR Disposizioni di attuazione (Artt: 18, 19) (Pg: 20, 21) Attrezzatura e residenza funzionale all'attività agricola - aa2_5 - Per circa 3022,08 mq pari al 93,54% dell'area PdR Disposizioni di attuazione (Artt: 18, 20) (Pg: 20, 21) PdR - AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA Area di tutela dei corridoi ambientali - ac_14 - Per circa 43,99 mq pari al 1,36% dell'area PdR Disposizioni di attuazione (Artt: 17) (Pg: 18) PdS - SPAZI E ATTREZZATURE PER LA MOBILITÀ - VIABILITÀ Strada vicinale - Esistente - Per circa 113,63 mq pari al 3,52% dell'area PdS Disposizioni di attuazione (Artt: 12, 15) (Pg: 18, 19, 20, 28, 29, 30) VINCOLI INFRASTRUTTURALI E CIMITERIALI Distanza di rispetto dagli elettrodotti - Per

circa 1694,18 mq pari al 52,44% dell'area PGT - Disposizioni comuni (Artt: 22) (Pg: 32) PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA ZONE ACUSTICHE Classe III - Aree di tipo misto - Per circa 3230,77 mq pari al 100% dell'area STUDIO GEOLOGICO FATTIBILITA' GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO Sottoclasse 2 - Fattibilità con modeste limitazioni - Per circa 3213,01 mq pari al 99,45% dell'area PGT - Disposizioni comuni (Artt: 12.11, 13) (Pg: 25, 26, 27) RETICOLO IDROGRAFICO Reticolo idrografico di bonifica a cielo aperto SCENARI DI PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE Classe Z4a - Per circa 3213,02 mq pari al 99,45% dell'area SISTEMA DEI VINCOLI Fascia di rispetto del reticolo di competenza dei Consorzi di Bonifica - Colatore terziario Villoresi - 5 metri - Ai sensi del R.R. 08/02/2010, n. 3 e D.G.R. 25/10/2012, n. IX/4287 - Per circa 211,57 mq pari al 6,55% dell'area

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Atto di impegno unilaterale e di vincolo non aedificandi
Estremi delle convenzioni:	Repertorio 39898 Raccolta 10601 notaio Carlo Lampugnani
Obblighi derivanti:	Divieto di edificazione e di cambio di destinazione d'uso dei fabbricati
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	in allegato l' Atto di impegno unilaterale e di vincolo non aedificandi

Note sulla conformità:

NON CONFORMITA' URBANISTICA.

Dati precedenti relativi ai corpi: Mappale 47 Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	N. 92 DEL 13/10/2008
Norme tecniche di attuazione:	Comune: C523 Foglio: 23 Numero: 47 (Area:

3230,77 mq) PGT ☐ AMBITO PAESAGGISTICO DEGLI ORTI DI CERNUSCO ☐ Ambito paesaggistico degli orti di Cernusco - Per circa 3219,90 mq pari al 99,66% dell'area ☐ PGT - Disposizioni comuni (Artt: 25, 6) (Pg: 33, 34, 35, 7) ☐ COMMERCIO - AMMISSIBILITÀ COMMERCIO AL DETTAGLIO ☐ Non è ammesso l'insediamento di nuovi esercizi commerciali al dettaglio - Per circa 3106,46 mq pari al 96,15% dell'area ☐ DdP - SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA ☐ Sensibilità molto alta - Per circa 3106,27 mq pari al 96,15% dell'area ☐ PGT - Disposizioni comuni (Artt: 26, 26.1, 26.5) (Pg: 35, 36, 37, 38) ☐ PdR - AMBITI AGRICOLI ☐ Area destinata all'agricoltura e alla forestazione urbana - aa1_12 - Per circa 40,20 mq pari al 1,24% dell'area ☐ PdR Disposizioni di attuazione (Artt: 18, 19) (Pg: 20, 21) ☐ Area destinata all'agricoltura e alla forestazione urbana - aa1_3 - Per circa 43,99 mq pari al 1,36% dell'area ☐ PdR Disposizioni di attuazione (Artt: 18, 19) (Pg: 20, 21) ☐ Attrezzatura e residenza funzionale all'attività agricola - aa2_5 - Per circa 3022,08 mq pari al 93,54% dell'area ☐ PdR Disposizioni di attuazione (Artt: 18, 20) (Pg: 20, 21) ☐ PdR - AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA ☐ Area di tutela dei corridoi ambientali - ac_14 - Per circa 43,99 mq pari al 1,36% dell'area ☐ PdR Disposizioni di attuazione (Artt: 17) (Pg: 18) ☐ PdS - SPAZI E ATTREZZATURE PER LA MOBILITÀ - VIABILITÀ ☐ Strada vicinale - Esistente - Per circa 113,63 mq pari al 3,52% dell'area ☐ PdS Disposizioni di attuazione (Artt: 12, 15) (Pg: 18, 19, 20, 28, 29, 30) ☐ VINCOLI INFRASTRUTTURALI E CIMITERIALI ☐ Distanza di rispetto dagli elettrodotti - Per circa 1694,18 mq pari al 52,44% dell'area ☐ PGT - Disposizioni comuni (Artt: 22) (Pg: 32) PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA ☐ ZONE ACUSTICHE ☐ Classe III - Aree di tipo misto - Per circa 3230,77 mq pari al 100% dell'area STUDIO GEOLOGICO ☐ FATTIBILITÀ GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO ☐ Sottoclasse 2 - Fattibilità con modeste limitazioni - Per circa 3213,01 mq pari al 99,45% dell'area ☐ PGT - Disposizioni comuni (Artt: 12.11, 13) (Pg: 25, 26, 27) ☐ RETICOLO IDROGRAFICO ☐ Reticolo idrografico di bonifica a cielo aperto ☐ SCENARI DI PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE ☐ Classe Z4a - Per circa 3213,02 mq pari al 99,45% dell'area ☐ SISTEMA DEI VINCOLI ☐ Fascia di rispetto del reticolo di competenza dei Consorzi di Bonifica - Colatore terziario Villorosi - 5 metri - Ai sensi del R.R. 08/02/2010, n. 3 e D.G.R. 25/10/2012, n.

	IX/4287 - Per circa 211,57 mq pari al 6,55% dell'area
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Atto di impegno unilaterale e di vincolo non aedificandi
Estremi delle convenzioni:	Repertorio 39898 Raccolta 10601 notaio Carlo Lampugnani
Obblighi derivanti:	Divieto di edificazione e di cambio di destinazione d'uso dei fabbricati
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato

Note sulla conformità:

NON CONFORMITÀ' EDILIZIA.

Dati precedenti relativi ai corpi: subalterno 1 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	N. 92 DEL 13/10/2008
Norme tecniche di attuazione:	Comune: C523 Foglio: 23 Numero: 47 (Area: 3230,77 mq) PGT ☐ AMBITO PAESAGGISTICO DEGLI ORTI DI CERNUSCO ☐ Ambito paesaggistico degli orti di Cernusco - Per circa 3219,90 mq pari al 99,66% dell'area ☐ PGT - Disposizioni comuni (Artt: 25, 6) (Pg: 33, 34, 35, 7) ☐ COMMERCIO - AMMISSIBILITÀ COMMERCIO AL DETTAGLIO ☐ Non è ammesso l'insediamento di nuovi esercizi commerciali al dettaglio - Per circa 3106,46 mq pari al 96,15% dell'area ☐ DdP - SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA ☐ Sensibilità molto alta - Per circa 3106,27 mq pari al 96,15% dell'area ☐ PGT - Disposizioni comuni (Artt: 26, 26.1, 26.5) (Pg: 35, 36, 37, 38) ☐ PdR - AMBITI AGRICOLI ☐ Area destinata all'agricoltura e alla forestazione urbana - aa1_12 - Per circa 40,20 mq pari al 1,24% dell'area ☐ PdR Disposizioni di attuazione (Artt: 18, 19) (Pg: 20, 21) ☐ Area destinata all'agricoltura e alla forestazione urbana - aa1_3 - Per circa 43,99 mq pari al 1,36% dell'area ☐ PdR Disposizioni di attuazione (Artt: 18, 19) (Pg: 20, 21) ☐ Attrezzatura e residenza funzionale all'attività agricola - aa2_5 - Per circa

3022,08 mq pari al 93,54% dell'area ☐ PdR Disposizioni di attuazione (Artt: 18, 20) (Pg: 20, 21) ☐ PdR - AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA ☐ Area di tutela dei corridoi ambientali - ac_14 - Per circa 43,99 mq pari al 1,36% dell'area ☐ PdR Disposizioni di attuazione (Artt: 17) (Pg: 18) ☐ PdS - SPAZI E ATTREZZATURE PER LA MOBILITÀ - VIABILITÀ ☐ Strada vicinale - Esistente - Per circa 113,63 mq pari al 3,52% dell'area ☐ PdS Disposizioni di attuazione (Artt: 12, 15) (Pg: 18, 19, 20, 28, 29, 30) ☐ VINCOLI INFRASTRUTTURALI E CIMITERIALI ☐ Distanza di rispetto dagli elettrodotti - Per circa 1694,18 mq pari al 52,44% dell'area ☐ PGT - Disposizioni comuni (Artt: 22) (Pg: 32) PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA ☐ ZONE ACUSTICHE ☐ Classe III - Aree di tipo misto - Per circa 3230,77 mq pari al 100% dell'area STUDIO GEOLOGICO ☐ FATTIBILITÀ GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO ☐ Sottoclasse 2 - Fattibilità con modeste limitazioni - Per circa 3213,01 mq pari al 99,45% dell'area ☐ PGT - Disposizioni comuni (Artt: 12.11, 13) (Pg: 25, 26, 27) ☐ RETICOLO IDROGRAFICO ☐ Reticolo idrografico di bonifica a cielo aperto ☐ SCENARI DI PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE ☐ Classe Z4a - Per circa 3213,02 mq pari al 99,45% dell'area ☐ SISTEMA DEI VINCOLI ☐ Fascia di rispetto del reticolo di competenza dei Consorzi di Bonifica - Colatore terziario Villorosi - 5 metri - Ai sensi del R.R. 08/02/2010, n. 3 e D.G.R. 25/10/2012, n. IX/4287 - Per circa 211,57 mq pari al 6,55% dell'area

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Atto di impegno unilaterale e di vincolo non aedificandi
Estremi delle convenzioni:	Repertorio 39898 Raccolta 10601 notaio Carlo Lampugnani
Obblighi derivanti:	Divieto di edificazione e di cambio di destinazione d'uso dei fabbricati
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato

Note sulla conformità:

NON CONFORMITÀ' EDILIZIA ed URBANISTICA.

Dati precedenti relativi ai corpi: subalterno 2

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Mappale 47**

L'area al cui interno troviamo una villetta sembra in parte un magazzino a cielo aperto di macchinari ed in parte il giardino di un abitazione.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:
il terreno risulta di forma rettangolare
Sistemazioni agrarie no
Sistemi irrigui presenti no
Colture erbacee no
Colture arboree no
Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni Generali dell'immobile: lo spazio è adibito a magazzino a cielo aperto per i due terzi, la rimanete parte ospita una villetta e in suo giardino .

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
terreno

Impianto elettrico:
Esiste impianto elettrico.
Epoca di realizzazione/adequamento 2004
Impianto a norma.
Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.
Note: IMPIANTO ESTERNO

Riscaldamento:
Non Esiste impianto di riscaldamento.
Tipologia di impianto:
Stato impianto:

Impianto non a norma.
Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:
Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione
Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:
Non esiste impianto antincendio.
Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:
L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Note Generali:

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Descrizione: **Abitazione in villini [A7] di cui al punto subalterno 1**

La villetta si trova al centro della proprietà, è su di un lato rialzata dall'aia e su di un lato dal terreno in declivio che porta al cancello di ingresso. La parte abitabile è al piano terreno, composta da ingresso cucina, bagno e soggiorno, il tutto con finiture modeste.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] proprietà

Cod. Fiscale [redacted] Residenza: via po 15 - Stato Civile: coniugato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **104,33**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2004

ha un'altezza interna di circa: 270cm

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni Generali dell'immobile: Il piano terra risulta essere abitabile mentre il sottotetto no, in questo vi sono due stanze da letto, i parametri di abitabilità non ci sono. Al piano terra è stato creato uno spazio esterno sotto tettoia di cui non è presente la concessione. Il piano interrato: nella planimetria catastale e negli atti depositati in comune risulta una cantina di circa 40 mq., nella realtà è una taverna con cantina la cui superficie è di circa 180 mq.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo è stato fatto con le superfici oggetto di concessione

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup potenziale coperta	104,33	1,00	104,33
		104,33		104,33

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2014

Zona: Cernusco sul Naviglio

Tipologia: ville - villini

Valore di mercato min (€/mq): €1950/00

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): €2500/00

Accessori:

subalterno 1.1 a-posto al piano terra composto da giardino - Sviluppa una superficie complessiva
rea esterna di 950mq

Valore a corpo: € 0

Note: viene calcolata nella valorizzazione del mappale 47

subalterno 1.2 Valore a corpo: € 0

Portico Note: viene calcolata nella valorizzazione del mappale 47

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2004

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: IMPIANTO ESTERNO

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: GAS

Stato impianto: BUONO

Impianto non a norma.

esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Note Generali:

Impianto elettrico: esiste l'impianto elettrico, vi è una dichiarazione di conformità relativa all'intervento edilizio del 2002, non si hanno dichiarazioni della sua messa a norma negli interventi successivi.

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2004

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: caldaia gas

Stato impianto: NORMALE

Potenza nominale: 24kW

Epoca di realizzazione/adeguamento: 2004

Impianto non a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità.

Note: non è presente/ non mi è stato dato il libretto di manutenzione

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Note Generali:

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Le tettoie si trovano all'interno della proprietà e sono utilizzate come ricovero attrezzatura e stalle

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

C [redacted] Stato Civile: coniugato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **190,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2002

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni Generali dell'immobile: Sono tettoie utilizzate come magazzini di materiale vario e una porzione come riparo per animali. Oltre alle superfici dichiarate sull'area insistono 4 container e una baracca di cantiere.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo è stato fatto con le superfici oggetto di concessione

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
MAGAZZINO	sup potenziale coperta	190,00	1,00	190,00
		190,00		190,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2014

Zona: Cernusco sul Naviglio

Tipologia: BOX MAGAZZINI AUTORIMESSE

Valore di mercato min (€/mq): €1000/00

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): €1000/00

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2004

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: IMPIANTO ESTERNO

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto:

Stato impianto:

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Note Generali:

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2004

Impianto a norma.

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto:

Stato impianto:

Potenza nominale:

Epoca di realizzazione/adeguamento:

Impianto non a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità.

Note: non è presente/

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Note Generali:

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Note Generali:

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano codice C523, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, Uffici del registro di Ufficio Provinciale di Milano - Territorio, Ufficio tecnico di Comune di Cernusco sul Naviglio, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio, Banca dati delle quotazioni immobiliari riferito all'anno 2014 secondo semestre Borsino Immobiliare della Provincia di Milano FIMAA Agenzie di Zona e Valori Agricoli Medi della provincia di Milano fonte Agenzia del Territorio, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Ti-

pologia Ville e Villini con uno stato conservativo Normale €1000,00 -
1300,00 per mq. Tipologia Seminativo Irriguo €61.200/00 ha = €6/12
(€/ha = 61.200/10.000/00 mq)

8.3 Valutazione corpi:

Mappale 47. agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalen- te</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 19.431,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 19.431,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 19.431,00

subalterno 1. Abitazione in villini [A7] con annesso area esterna, con annesso Portico

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalen- te</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	104,33	€ 2.500,00	€ 260.825,00
Valore corpo			€ 260.825,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 260.825,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 260.825,00

subalterno 2. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalen- te</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	190,00	€ 1.000,00	€ 190.000,00
Valore corpo			€ 190.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 190.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 190.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio pondera- le</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Mappale 47	agricolo	0,00	€ 19.431,00	€ 19.431,00
subalterno 1	Abitazione in vil- lini [A7] con an- nesso area e- sterna, con an- nesso Portico	104,33	260.825,00	260.825,00
subalterno 2	Stalle, scuderie, rimesse, auto- rimesse [C6]	190,00	€ 190.000,00	€ 190.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita

€ 0,00

giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
regolarizzazioni catastali e sanatoria	€ 8.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 462.256,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 346.692,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 462.256,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 462.256,00

Lotto: Terreno - foglio 23 mappale 55**9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: Mappale 55.

agricolo sito in frazione: Frazione Ronco, via Po 15

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Note: ALL'INTERNO DEL LOTTO RISIEDONO IL SUBALTERNO 1 ED IL SUBALTERNO 2

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Cernusco sul Naviglio, foglio 23, particella 55, qualità Semin. Irrig., classe 2, superficie catastale ha 12 ca 20, reddito dominicale: € 10.16, reddito agrario: € 10.23

Derivante da: strumento atto pubblico del 17/09/1996 n.1154.1/1996 in atti dal 10/11/1999

Confini: nord mappale 38, sud mappale 56, est mappale 47, ovest mappale 61

Note sulla conformità catastale: NON CONFORME

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Situato vicino alla strada Provinciale 120, è parte del tessuto agricolo, in prossimità di un nucleo di abitazioni chiamato Frazione Ronco che insiste sul territorio del Comune di Cernusco sul Naviglio.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi ottimi.

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: Pianura lombarda.

Attrazioni storiche: vecchie cascine e manufatti rinascimentali.

Principali collegamenti pubblici: Metropolitana Milanese linea 2 fermata Cassina de circa 1 KM a

piedi

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] Fondo Patrimoniale

Note: La signora [REDACTED] Passoli Francesco

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Superficie a favore di [REDACTED], COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO contro [REDACTED] Passoli Francesco
[REDACTED] Derivante da: ART. 3 LETTERA 2A L.R. 7/6/1980 N.93
Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 14/05/2004 ai nn. 68136 34183;
- Uso a favore di [REDACTED], [REDACTED] Derivante da: costituzione di fondo patrimoniale
Registrato a Milano in data 04/08/2009 ai nn. 96102 9093;
Nessuna.
- A favore della massa dei creditori [REDACTED] Derivante da: domanda giudiziale art 2901 C.C.
Iscritto/trascritto a Milano in data 05/07/2011 ai nn. 76096 43985;
richiesta: revoca fondo patrimoniale
Nessuna.

12.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- A favore del fondo identificato al foglio 23 mappale 47 superficie (mq) ;; iscritto/trascritto a Milano in data 31/05/2003 ai nn. 83993 52014 ;Costituzione di vincolo NON AEDIFICANDI

12.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

12.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di [REDACTED], Credito Cooperativo Interprovinciale Lombardo contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: L. 100000000; Rogito: Silvia d'Alonzo in data 01/12/1999 ai nn. 136254; Iscritto/trascritto a Cernusco sul Naviglio in data 15/12/1999 ai nn. 119674- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di [REDACTED], Banca Itallease contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a tribunale di Saluzzo (CN) in data 07/01/2009 ai nn. 569 136- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di Unicredit Credit Management Bank 5.p.A. contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Tribunale di Milano in data 14/09/2010 ai nn. 113999 26805

12.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED], CreditCoop S.C. contro [REDACTED] Iscritto/trascritto a Milano in data 01/02/2013 ai nn. 10938 7573;

12.2.3 Altre trascrizioni:

- Pignoramento a favore di [REDACTED], Equitalia Nord Spa contro [REDACTED] Derivante da: ipoteca legale Iscritto/trascritto a Milano in data 25/11/2010 ai nn. 143995 34128; Nessuna.

GETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA ☐ A-
 rea di tutela dei corridoi ambientali - ac_14 -
 Per circa 43,99 mq pari al 1,36% dell'area ☐
 PdR Disposizioni di attuazione (Artt: 17) (Pg:
 18) ☐ PdS - SPAZI E ATTREZZATURE PER LA M
 OBILITÀ - VIABILITÀ ☐ Strada vicinale - Esistente
 - Per circa 113,63 mq pari al 3,52% dell'area ☐
 PdS Disposizioni di attuazione (Artt: 12, 15)
 (Pg: 18, 19, 20, 28, 29, 30) ☐ VINCOLI INFRA-
 STRUTTURALI E CIMITERIALI ☐ Distanza di ri-
 spetto dagli elettrodotti - Per circa 1694,18 mq
 pari al 52,44% dell'area ☐ PGT - Disposizioni
 comuni (Artt: 22) (Pg: 32) PIANO DI ZONIZZA-
 ZIONE ACUSTICA ☐ ZONE ACUSTICHE ☐ Classe
 III - Aree di tipo misto - Per circa 3230,77 mq
 pari al 100% dell'area STUDIO GEOLOGICO ☐
 FATTIBILITA' GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PI-
 ANO ☐ Sottoclasse 2 - Fattibilità con modeste
 limitazioni - Per circa 3213,01 mq pari al
 99,45% dell'area ☐ PGT - Disposizioni comuni
 (Artt: 12.11, 13) (Pg: 25, 26, 27) ☐ RETICOLO
 IDROGRAFICO ☐ Reticolo idrografico di bonifica
 a cielo aperto ☐ SCENARI DI PERICOLOSITÀ SI-
 SMICA LOCALE ☐ Classe Z4a - Per circa 3213,02
 mq pari al 99,45% dell'area ☐ SISTEMA DEI
 VINCOLI ☐ Fascia di rispetto del reticolo di
 competenza dei Consorzi di Bonifica - Colatore
 terziario Villorosi - 5 metri - Ai sensi del R.R.
 08/02/2010, n. 3 e D.G.R. 25/10/2012, n.
 IX/4287 - Per circa 211,57 mq pari al 6,55%
 dell'area

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Atto di impegno unilaterale e di vincolo non aedificandi
Estremi delle convenzioni:	Repertorio 39898 Raccolta 10601 notaio Carlo Lampugnani
Obblighi derivanti:	Divieto di edificazione e di cambio di destinazione d'uso dei fabbricati
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	in allegato l' Atto di impegno unilaterale e di vincolo non aedificandi

Note sulla conformità:

Non conformità Urbanistica.

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Mappale 55**

L'area è divisa a metà, nella prima insiste un magazzino di materiale edile, nella seconda uno spazio aperto a verde con un corridoio stradale a ghiaia, sul terreno non vi sono costruzioni.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

il terreno risulta di forma rettangolare

Sistemazioni agrarie no

Sistemi irrigui presenti no

Colture erbacee no

Colture arboree no

Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni Generali dell'immobile: La prima parte da la sensazione di una piccola discarica, la seconda uno spazio da adibirsi a magazzino a cielo aperto, (con materiale accatastato sul terreno)

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

terreno

Impianto elettrico:

Non esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Note Generali:

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16. Criterio di stima:

16. Fonti di informazione:

Catasto di Milano codice C523, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, Uffici del registro di Ufficio Provinciale di Milano - Territorio, Ufficio tecnico di Comune di Cernusco sul Naviglio, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio, Valori Agricoli Medi della provincia di Milano , Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Tipologia Seminativo Irriguo €61.200/00 ha = €6/12 (€/ha =61.200/10.000/00 mq)

16. Valutazione corpi:

Mappale 55. agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 8.203,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.203,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.203,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderabile</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Mappale 55	agricolo	0,00	€ 8.203,00	€ 8.203,00

16. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 6.152,25
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 6.152,25
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 6.152,25
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 8.203,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 8.203,00

Allegati

Gli allegati sono ad integrazione e spiegazione di quanto riassunto nella perizia, sono stati raccolti sul campo, in comune al catasto e all'agenzia del territorio.

Data generazione:

08-10-2015

L'Esperto alla stima
Arch. Davide Alfredo Davi