

# TRIBUNALE DI MILANO

## Procedura di Esecuzione Immobiliare

Promossa da:

**Unicredit Credit Management Bank Spa**

**Rge 1156/2011**

**Eurocredit 99 Spa**

**Rge 628/2013**

Contro

N. Gen. Rep. **1156/2011+628/2013**

data di udienza di comparizioni parti ex art. 569 cpc: **05.10.2021 ore 12.00**

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

### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO1AGGIORNAMENTO**

Esperto della stima: **Arch. Stefania Lucchini**

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Lodi al n. 254

C.F. LCC SFN 72H43E648O - P.IVA N.02966370963

Con studio a Parabiago (MI)- in Via Rosmini 5/C

Telefono e Fax: 0331/1745013 - Cellulare:347/6415553

e-mail: [archstefanialucchini@libero.it](mailto:archstefanialucchini@libero.it)

---

**Beni immobili siti in Turbigo (MI)**  
**Via Cascina Gatta, 8**  
**Lotto 001**

**Indice degli argomenti trattati:**

- 1) Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita
- 2) Descrizione sommaria
- 3) Stato di possesso
- 4) Vincoli ed oneri giuridici
- 4.a) Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale
- 5) Posizione condominiale ed eventuali cause in corso
- 6) Attuali e precedenti proprietari
- 7) Pratiche edilizie
- Caratteristiche descrittive dell'immobile
- 8) Valutazione complessiva del bene

**1) Dati catastali dell'immobile:**

Identificato in Catasto: Intestato al Sig

<b>UNITA' IMM.RE CON ACCESSORI</b>							
FOGLIO	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONS.	SUP.	RENDITA
9	150 sub.703	Via Cascina Gatta, 8 Piano T-1-S1	A/3	5	11,5 VANI	310 mq	€ 890,89
Totale escluse aree scoperte 267mq <b>Nota perito= Classamento e rendita rettificati (dm 701/94); Notifica effettuata il 14.09.2015 con prot. MI0578653/2015 del 20.08.2015</b>							
<b>RUSTICO AD USO DEPOSITO</b>							
FOGLIO	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONS.	SUP.	RENDITA
9	148	Via Cascina Gatta SC Piano T	C/2	2	44 mq	49 mq	€ 81,81
<b>TERRENO</b>							
FOGLIO	MAPPALE	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE	REDDITO			
9	147	Bosco Ceduo 2	HA. 07.30	DOM. €1,51	AGRARIO € 0,23		
<b>TERRENO</b>							
FOGLIO	MAPPALE	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE	REDDITO			
9	767	Seminativo 1	HA. 22.94	DOM. €14,81	AGRARIO € 14,22		
<b>TERRENO</b>							
FOGLIO	MAPPALE	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE	REDDITO			
9	769	Seminativo 1	HA. 08.32	DOM. € 5,37	AGRARIO € 5,16		

**2) Identificazione della proprietà:**

Piena proprietà per la quota di 1/1 al Sig

**3) Stato di possesso:**

Occupato dal debitore con la famiglia

**4) Prezzo base d'asta:**

al netto delle decurtazioni (-15%)

**€ 117.000,00** (Euro centoventitremila/00)**4a) Prezzo base d'asta:**

al netto delle decurtazioni (-5%)

**€ 128.000,00** (Euro centoventitremila/00)

Parabiago, 25.09.2021

L'esperto alla stima: Architetto Stefania Lucchini

  


**Beni immobili siti in Turbigo (MI)  
Via Cascina Gatta, 8  
Lotto 001**

**Rge 1156/11**

Creditore procedente: **Unicredit Credit Management Bank Spa**  
 Creditore Iscritto: **Mercantile Leasing Spa (oggi Banca Italease Spa)**  
 Creditore Iscritto: **Banca Agricola Mantovana (oggi MPS Spa)**  
 Creditore intervenuto: **Esatri Esazione Tributi Spa**  
 Creditore iscritto ed Intervenuto: **Intesa San Paolo Spa (Italfondiaro Spa)**  
(beni pignorati fg. 9 mappale 150/703)

**Rge 628/13**

Creditore procedente: **Eurocredit 99 Spa (intervenuto in surroga ad Unicredit Credit M. Bank Spa Rge1156/11)**  
 Creditore Iscritto: **Mercantile Leasing Spa (oggi Banca Italease Spa)**  
 Creditore Iscritto: **Banca Agricola Mantovana (oggi MPS Spa)**  
 Creditore Intervenuto: **Esatri Esazione Tributi Spa**  
(beni pignorati fg. 9 mappale 148/147/767/769)

**Nota= istanza di riunione procedure 23.05.2013**

La documentazione ex art. 567 c.p.c risulta completa? **SI**  
 La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **SI**

**Premessa**, qui di seguito al capitolo 1 si segnalano i beni oggetto di pignoramento come da **attuali risultanze presenti in banca dati dell'agenzia del Territorio di Milano; al capitolo 4.3.2 difformità catastali** si preciseranno le soppressioni e le generazioni dei subalterni in rapporto agli identificativi della nota di trascrizione dei pignoramenti delle rispettive procedure.

**1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A. Unità semindipendente con accessori** sita in Turbigo (MI), Via Cascina Gatta al civico 8 in ragione di:  
 Piena proprietà per la quota di 1/1 al Sig

Trattasi attualmente di alloggio composto da sette locali con cucina, doppi servizi ed accessori, si distribuisce al piano terra e primo di un fabbricato con corte comune di antica formazione; in abbinamento, al piano interrato sono presenti dei locale accessori (spp) oltre ad un' area di pertinenza esclusiva dedicata a giardino.  
 L'unità sviluppa una superficie lorda di mq **300,00** circa (1).

Identificato in Catasto: Intestato al Sig

<b>UNITA' SEMIND. CON ACCESSORI</b>							
FOGLIO	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONS.	Z.C.	RENDITA
9	150 sub.703	Via Cascina Gatta, 8 Piano T-1-S1	A/3	3	11 VANI	=	€ 596,51

Scheda presentata il 11.08.2014 al N. MI0388151  
 Fusione del 11/08/2014 n. 95086.1/2014 in atti dal 11.08.14

Confini a corpo come da atto di vendita:  
 mappali 136-137-151-153-149-148 Via Cascina Gatta;  
**L'accesso e lo scarico si hanno dalla Via Cascina Gatta in coerenza**

**A.1 Rustico ad uso deposito** sito in Turbigo (MI), Via Cascina Gatta SC in ragione di:  
 Piena proprietà per la quota di 1/1 al Sig

Trattasi attualmente di piccolo edificio a tipologia capanna composto da un locale, con annessa area di pertinenza.  
 Lo stesso sviluppa una consistenza catastale di mq **44,00**

Il fabbricato risulta pertinenziale all'abitazione al fg.9, mapp. 150 sub.703 .

Identificato in Catasto: Intestato al Sig

RUSTICO AD USO DEPOSITO							
FOGLIO	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONS.	Z.C.	RENDITA
9	148	Via Cascina Gatta SC Piano T	C/2	2	44 mq	=	€ 81,81

Scheda presentata il 08.05.2000 al N.252762.1 in atti dal 08.05.2000

Confini a corpo come da atto di vendita:

Via Cascina Gatta mapp.150-149-147;

(attuali confini come da estratto mappa: VIA CASCINA GATTA , MAPPALE 150, MAPPALE 767 MAPPAPLE 147)

**A.3 Terreno** sito in Turbigo (MI), località Cascina Gatta:

Piena proprietà per la quota di 1/1 al Sig

Trattasi di terreno collocato a ridosso della via Cascina Gatta, non pianeggiante.

Superficie totale: ha 07.30

Accesso: dalla Via Cascina Gatta

Forma: irregolare

Disponibilità: libero

Identificato in Catasto: Intestato al Sig

TERRENO					
FOGLIO	MAPPALE	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE	REDDITO	
9	147	Bosco Ceduo 2	HA. 07.30	DOM. €1,51	AGRARIO € 0,23

impianto meccanografico del 02.01.1974

Confini a corpo come da ATTUALE estratto di mappa:

Via Cascina Gatta, mapp. 148, mapp. 767, Via Cascina Gatta

**A.4 Terreno** sito in Turbigo (MI), località Cascina Gatta :

Piena proprietà per la quota di 1/1 al Sig

Trattasi di terreno collocato a ridosso della via Cascina Gatta, e della strada comunale, non del tutto pianeggiante.

Superficie totale: ha 22.94

Accesso: dalla Via Cascina Gatta e dalla strada Comunale

Forma: abbastanza regolare

Disponibilità: libero

Identificato in Catasto: Intestato al Sig

TERRENO					
FOGLIO	MAPPALE	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE	REDDITO	
9	767	Seminativo 1	HA. 22.94	DOM. €14,81	AGRARIO € 14,2

Frazionamento del 29.09.2015 prof. n. MI 0635526, N. 635526 presentato in data 28.09.2015

Confini a corpo come da ATTUALE estratto di mappa:

mapp. 147-148-150-769 strada comunale, Via Cascina Gatta

**A.5 Terreno** sito in Turbigo (MI), località Cascina Gatta :

Piena proprietà per la quota di 1/1 al Sig

Trattasi di terreno collocato a ridosso della strada comunale adiacente al mappale 150/767 .

Superficie totale: ha 08.32

Accesso: dalla strada Comunale

Forma: regolare

Disponibilità: libero

Identificato in Catasto: Intestato al Sig

TERRENO				REDDITO	
FOGLIO	MAPPALE	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE		
9	769	Seminativo 1	HA. 08.32	DOM. € 5,37	AGRARIO € 5,16

Frazionamento del 29.09.2015 prot. n. MI 0635526, N. 635526 presentato in data 28.09.2015

Confini a corpo come da ATTUALE estratto di mappa:

mapp. 150-731 strada comunale, mapp. 767

**Nota mapp. 689/690: ATTUALI MAPPALI 767/769**

si segnala che parte dei beni è oggetto di perfezionamento di esproprio a seguito del POTENZIAMENTO DELLA LINEA FERROVIARIA NOVARA/SEREGNO (nello specifico: intervento di allargamento sede stradale). Decreto di occupazione d'urgenza preordinata all'esproprio e di occupazione temporanea n. 6978 del 30.09.2009.

FOG.	MAPP.	SUPERFICIE	SUPERFICIE DI ESPROPRIO	SUPERFICIE DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA	SUPERFICIE DI SERVITU'	SUPERFICIE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE
9	149	HA 38.40	495MQ	650MQ	0	0

Si precisa che il mappale 149 a seguito di frazionamento nell' anno 2011 attualmente è identificato al mapp. 689 mq 2836 e mapp.690 di mq 1004)

(in allegato parte integrante della presente relazione si rimette documentazione a riferimento, pervenuta dalla proprietà)

**AGGIORNAMENTO:**

Espropriazione per pubblica utilità perfezionatasi con trascrizione del 28.12.2015 ai nn. 131908/85769 con soppressione dei mappali 689/690 e generazione dei mappali 767/769 oggetto di relazione.

(in allegato parte integrante della presente relazione si rimette documentazione a riferimento, pervenuta dalla proprietà)

**2) DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Il territorio di Turbigo, posto al limite occidentale della Lombardia, sulla sinistra del fiume Ticino, dista circa 40 km dal capoluogo di provincia. L'ambiente geografico è caratterizzato da una profonda piana alluvionale, su cui si innalzano tre terrazzamenti, i quali determinarono anticamente la formazione di due insediamenti "in costa". Turbigo è situato nel primo terrazzamento della Valle del Ticino, quindi in valle, in un territorio protetto dal Parco del Ticino.

Per quanto riguarda l'unità in oggetto trattasi di una porzione di fabbricato semindipendente ad uso civile abitazione di antica formazione, parzialmente mantenuta nel tempo formata da due piani fuori terra, più un piano interrato ad uso cantinato. In abbinamento vi è altresì la presenza di un rustico/deposito pertinenziale all'abitazione (con relativa area) e n. 3 appezzamenti di terreni che costituiscono nel complesso un'unica area.

Il complesso insiste in un agglomerato urbano limitatamente edificato, con destinazione prettamente agricola/forestale. La collocazione urbanistica e geografica, limita l'eccesso del traffico in quanto il complesso è inserito in un contesto di tranquillità viabilistica.

<sup>1</sup> Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne, ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

**Caratteristiche zona:** periferica a traffico limitato senza parcheggi

**Area Urbanistica:** prevalentemente agricola/forestale

**Importanti centri limitrofi:** nessuno

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole/forestali

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Attrazione paesaggistiche:** zone interessate alla tutela del Parco del Ticino

**Attrazione storica:** nessuna

**Principali collegamenti pubblici (Km):** Per raggiungere Turbigo in automobile è necessario uscire ai caselli autostradali della Milano-Torino (A4) rispettivamente: dalla parte lombarda ad Arluno prendendo la S.P. 34 seguendo poi la direzione verso Castano Primo e Turbigo; a Boffalora prendendo la S.P. 117 in direzione Cuggiono e Turbigo; oppure a Novara Est dalla

parte piemontese seguendo le indicazioni per Galliate e prendendo la S.S. 341 Gallaratese per Turbigo.

Turbigo si trova sul crocevia di tutte le vie di accesso al grande aeroporto intercontinentale della Malpensa. Si può arrivare a Turbigo anche in treno con la linea Milano-Novara di Ferrovie Nord Milano (FNM).

**Servizi offerti dalla zona:** in Turbigo distante circa km 2 –per il raggiungimento necessità di un automezzo proprio-

asilo nido, primarie in Turbigo, secondarie a Castano Primo, centro commerciale a Corbetta (buono), cinema (Milano), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (non presenti in zona- Rif. Turbigo-), ospedali Cuggiono (buono), parco giochi (non conosciuti), carabinieri a Castano (buono), spazi verdi/parco giochi (presenti), vigili del fuoco in Inveruno. Riferito limitatamente: **a corpo unico.**

### 3. STATO DI POSSESSO

All'atto del RINNOVATO sopralluogo l'unità era occupata dal debitore con la famiglia.

Da ricerche effettuate presso l'agenzia delle Entrate l'ufficio attesta che il debitore non ha registrato contratti di locazione in qualità di dante causa (proprietario)

Riferito limitatamente: **a corpo unico.**

### 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 provv. d'assegnazione casa coniugale: **nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Le aree distinte catastalmente al fg. 9 mapp. 147-148-150-689-690 risultano così destinate: Zone agricole e forestali a prevalente interesse paesaggistico –PTC5**

Dal CDU allegato si evince che le aree in esame sono:

- Sottoposte a vincolo paesaggistico;
- Sottoposte a vincolo perimetro del Parco Naturale della valle del Ticino;
- Aree a vincolo idrogeologico;
- Parte Aree boschive;
- Fascia di rispetto del PTR Navigli
- Enac

(in allegato parte integrante della relazione il CDU e relative NTA)

**Nota perito=** si segnala che il CDU risulta ampiamente scaduto, analizzata la documentazione pubblicata sul sito del comune di Turbigo (MI) non si evincono mutazioni di destinazione urbanistica per la zona in cui insistono i beni oggetto di relazione; ne si evincono documenti di carattere previsionale; il perito segnala che sarebbe comunque opportuno (su richiesta del delegato) ad ogni esperimento d'asta verificare eventuali aggiornamenti urbanistici fino all'emissione del decreto di trasferimento al quale si dovrà allegare un CDU aggiornato.

Riferito limitatamente: **a corpo unico.**

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

4.2.1. Iscrizioni:

**Iscrizione volontaria:** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a carico del Sig. \_\_\_\_\_ a favore di **Credito Italiano Spa (oggi Unicredit Banca Spa)** della durata di anni 15, a firma del Dott. Germano Zinni (Notaio in Castano Primo) in data 31.05.2000 al Rep. n. 62864/6648; iscritta a Milano, presso la Conservatoria dei RR.II –Milano2- in data 20.06.2000 ai nn. 58423/16731.

Importo capitale: € 108.455,95

Importo ipoteca: € 216.911,90

**Nota perito: IPOTECA IN RINNOVAZIONE a riferimento dell'atto rep. 62864 del 31.05.2000** iscritta a Milano, presso la Conservatoria dei RR.II –Milano2- in data 18.06.2020 ai nn. 11345/60531.

Riferito limitatamente: **a corpo unico.**

**Iscrizione giudiziale:** derivante da decreto ingiuntivo a carico del Sig. \_\_\_\_\_ a favore di **Mercantile Leasing Spa** (oggi Banca Italease Spa) emesso dal Tribunale di Firenze, notificato in data 16.02.2005 al rep.958/2005; iscritta a Milano, presso la Conservatoria dei RR.II –Milano2- in data 22.02.2005 ai nn. 23261/5094

Importo capitale: € 14.578,86

Importo ipoteca: € 21.500,00

Riferito limitatamente: **a corpo unico.**

**Iscrizione giudiziale:** derivante da decreto ingiuntivo a carico del Sig. a favore di **Banca Agricola Mantovana** (oggi MPS Spa) emesso dal Tribunale di Milano (sez. distaccata di Legnano), notificato in data 23.04.2004 al rep.1076/2004; iscritta a Milano, presso la Conservatoria dei RR.II –Milano2- in data 13.04.2005 ai nn. 52634/12227  
Importo capitale: € 5.633,78  
Importo ipoteca: € 10.291,37  
Riferito limitatamente: **a corpo unico.**

**Iscrizione giudiziale:** derivante da decreto ingiuntivo a carico del Sig. a favore di **Intesa San Paolo Spa** emesso dal Tribunale Ordinario di Milano, notificato in data 10.03.2010 al rep. 8841/2010; iscritta a Milano, presso la Conservatoria dei RR.II –Milano2- in data 01.04.2010 ai nn. 41205/8879  
Importo capitale: € 48.391,64  
Importo ipoteca: € 70.000,00  
Riferito limitatamente: **a corpo unico.**

**Iscrizione legale:** derivante da atto amministrativo a norma art. 77 dpr 602/73 a carico del Sig. a favore di **Esatri Esazione Tributi Spa** atto notificato in data del 31.05.2006 al rep. 1856/68; iscritta a Milano, presso la Conservatoria dei RR.II –Milano2- in data 14.06.2006 ai nn. 92374/21605  
Importo capitale: € 5.008,17  
Importo ipoteca: € 10.016,34  
Riferito limitatamente: **fg. 9, mapp. 150 sub. 703**  
**Annotazione di cancellazione totale in data 18.01.2013 ai nn. 2900/927**

4.2.2. Pignoramenti:

**Pignoramento:** trascritto a Milano 2 in data 09.02.1996 ai nn. 11253/7869.  
**Annotazione di cancellazione totale in data 20.09.2009 ai nn. 4944/1177**

**Pignoramento:** trascritto a Milano 2 in data 09.02.1996 ai nn. 11254/7870.  
**Annotazione di cancellazione totale in data 20.09.2009 ai nn. 4945/1178**

**Pignoramento Rge 1156/2011 :** derivante da atto di precetto nei confronti del Sig. a favore di **Unicredit Credit Management Bank Spa** notificato dall'ufficiale giudiziario in data 03.03.2011 al n. 4122; trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. II di Milano2, in data 01.06.2011 ai nn. 62083/35741  
Riferito limitatamente a: **fg. 9, mapp. 150 (oggi fg. 9, mapp. 150, sub. 703)**

**Pignoramento Rge 628/2013:** derivante da atto di precetto nei confronti del Sig. a favore di **Eurocredit 99 Spa** notificato dall'ufficiale giudiziario in data 21.02.2013 al n. 2762/13; trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. II di Milano2, in data 10.04.2013 ai nn. 33112/22813  
Riferito limitatamente a: **fg. 9 mapp. 148-147-149 (oggi il mapp. 149 è identificato al mapp. 767/769 già mapp.689/690)**

4.2.3. Altre Trascrizioni: ATTO AMMINISTRATIVO (Espropriazione per pubblica utilità) nei confronti del Sig. nei confronti del **Comune di Turbigo** notificato dalle Ferrovie Nord spa al rep. 1787/15 in data 30.11.2015; trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. II di Milano2, in data 28.12.2015 ai nn. 85769/131908  
Riferito limitatamente a: **fg. 9, mapp. 767/769**

4.2.4. Altri oneri:

**Atto di intervento (nella procedura 1156.11) privilegiato ipotecario** :derivante da decreto ingiuntivo (esecutivo) nei confronti del Sig. a favore di **Italfondario Spa** somma descritta in atto € 51.894,25 (cinquecento e nove mille e duecento e tutte), depositato in data 28.10.2011.  
Riferito limitatamente: **a corpo unico.**

**Atto di intervento (nella procedura 1156.11+628.13):** nei confronti del Sig. a favore di **Equitalia Nord Spa** per la somma descritta in atto € 5.622,82, depositato in data 26.01.2015.  
Riferito limitatamente: **a corpo unico.**

### 4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

A fronte dell' aggiornato sopralluogo eseguito dal perito (luglio 2021) confrontando l'attuale stato dei luoghi con la planimetria autorizzativa si rileva quanto segue:

**Unità semindipendente sub.703**

Premesso che il comune di Turbigo –ufficio tecnico- non ha ritrovato la licenza di costruzione del caseggiato, altresì presso l' agenzia del territorio di Milano non è stata rinvenuta ( ispezione busta cartacea) nessuna scheda di impianto ove verificare la composizione originaria dell'unità.

Il sopralluogo della scrivente è stato eseguito nel luglio 2014, (con confronto documentale /stato dei luoghi con Scia del 2011) successivamente nell'agosto 2014 la proprietà ha provveduto al deposito di una CIA pertanto le difformità/osservazioni che qui di seguito verranno elencate fanno riferimento all'ultima pratica edilizia depositata.

Si segnala di un aggiornamento dello stato dei luoghi nel luglio 2021 comprensivo di rilievo metrico e fotografico.

**Piano terra/primo/interrato sub703:**

Si segnalano difformità nelle quote, difformità murarie, difformità nella consistenza dell'unità e nella destinazione dei locali :

-1) tutte le camere del piano primo non soddisfano i RAI (rapporti areo-illuminanti) pertanto così come indicato solo in alcune stanze, (ma anche nelle restanti –come da verifica eseguita- dovranno dotarsi di arredi fissi per la determinazione dei corretti RAI.

- tutti i locali (2 camere ed il bagno al rustico) quelli collegati con la scala a sezione rettangolare presentano porte con luce da 070.)

- anche il bagno del piano primo ( altra ala presenta una porta con luce da 070/205 e le porte della camere presentano un'altezza di cm 205).

La proprietà informa così come evidenziato nel rilievo fotografico di un peggioramento al solaio di copertura/tetto (nessun intervento a manutenzione è stato eseguito dopo il sopralluogo del 2014).

-2) il bagno al piano terra, essendo ricavato nel sottoscala ha solo in parte un'altezza piana di cm 182 e la restante in randa, di conseguenza il locale non soddisfa le altezze minime regolamentari.

2a) il locale autorizzato a sala in loco risulta una cucina con relativa parete attrezzata (presente predisposizione foro per cappa ma non collegato)

- presenza di un camino nell' attuale locale cucina

- RAI NON soddisfatti nell'autorizzato locale soggiorno

- nell'autorizzato locale cucina (oggi soggiorno) è presente un camino

- nel locale soggiorno a piano terra sono presenti due archi in sostituzione di due porte a doppio battente

-3) il locale cantina accessibile dalla scala in adiacenza al locale ingresso presenta una finestra, così come il vano scala.

-4) il locale cantina accessibile dalla scala a chiocciola posta accanto alla parete in affaccio al giardino terrazzato presenta un'ampia apertura –con porta a vetri e porzione di parete vetrata oltre alla presenza di una parete attrezzata che andrà ripristinata allo stato dei luoghi.

Per la presenza della ampia vetrata in sostituzione della parete dovrà essere presentata una perizia statica ed una pratica di impatto paesistico.

-5) la finestra posta sul lato corto del locale si trova in posizione traslata.

-6) nel prospetto laterale (scala rettilinea) non è presente, in esterno, il volume della canna fumaria.

-7) il ripostiglio esterno (al piano int.) presenta una finestra sul lato lungo verso il terrazzo

-8) presente botola di accesso al sottotetto (solaio morto SPP) questo non ispezionato dalla scrivente

-9) non accessibile il balcone del piano primo per presenza di serramento non apribile ( la superficie è stata rinvenuta dalle planimetrie.

**Nota perito=** dovrà essere presentata, al termine della regolarizzazione edilizia pratica di Segnalazione Certificata di Agibilità, corredata da tutta la documentazione occorrente .

**Regolarizzazione:**

accertamento di conformità con Permesso di Costruire in Sanatoria/Scia in Sanatoria (o titolo abilitativo il più adeguato)

Pratica di compatibilità Paesaggista da presentarsi all'Ente Parco del Ticino

Costo oblazione: 1000,00 (salvo conguagli se dovuti alla presentazione delle

pratiche e/o determinazione dell'oblazione a carico dell' agenzia delle entrate)

Costo professionista: € 3.500,00

Riferito limitatamente a corpo unico.

Nota: a seguito di colloquio comunale si segnala che il locale bagno al piano terra non regolamentare nella sua altezza dovrà essere trasformato in locale SPP. -Si segnala che attualmente risultano mancanti le porte del soggiorno con camino e dell'altro soggiorno per



la corretta formazione dell'antibagno(p.t. sotto scala).

Sempre in virtù di intese con il funzionario comunale si precisa che a seguito di acquisizione dell'immobile derivante da procedure esecutive sarà applicabile oltre al suddetto accertamento di conformità anche il c.d condono differito previsto dall'articolo 40 dell'ultimo condono (2003) ove ne ricorrano le condizioni (le ragioni del credito sono precedenti all' entrata in vigore della legge sul condono).

**Si segnala che i costi di esecuzioni opere edilizie/impiantistiche, adeguamenti, demolizioni, ripristini, anche difformità non sopra segnalate sono già stati considerati nella proposta del valore di cessione. Tulle pratiche edilizie segnalate, sono allegate in stralcio alla presente relazione che ne forma parte integrante. Riferito limitatamente a: fg. 9 mapp. 150, sub. 703**

### **Rustico/deposito**

A fronte della richiesta di autorizzazione edilizia il comune presso i propri archivi non ha reperito nessuna pratica (attestazione allegata), in accordo si è provveduto ad una ricerca storica documentale attraverso mappe catastali, comunali e regionali che ne attestasse nel periodo ante 1967 la presenza sul territorio.

Nota presso l'agenzia del territorio non è presente nessuna scheda di impianto in quanto l'unità si è costituita nell' anno 2000 ( giorno 8 maggio) con prot. 252762.1/2000.

-presso l'agenzia del territorio si è provveduto a recuperare l' estratto autentico della mappa cessata in vigore fino al 1.06.1963 dalla quale si evince che sul mappale all'epoca identificato al n. 320 del fg.9 nessun manufatto era presente. Con l'entrata in vigore della successiva mappa elaborata alla fine degli anni '50 (1956/58) ed entrata in vigore il 1.06.1963 si evince la presenza di un manufatto con dimensioni inferiori all'attuale. Pertanto l'unità parrebbe essere stata realizzata ante 1.09.1967 e solo successivamente ampliata senza autorizzazione.

Le osservazioni sopra riferite si correlano con la documentazione cartografica fornita dal comune di Turbigo ovvero:

- sia dall'estratto di PRG del 1963 che da mappe catastali del 1958 l'unità era presente con dimensioni inferiori all'attuale.

-con la mappa regionale comprendente il periodo dal 1980 al 1994 si evince la presenza del deposito nelle dimensioni come da stato attuale.

Ricadendo anche esso in zona vincolata dal Parco del Ticino la scrivente ha assunto informazioni anche presso l'ente il quale ha orientativamente riferito che, attesa la conformità dello stato attuale, non vi è la necessita di compatibilità paesaggistica in quanto la documentazione sopra segnalata in particolare la mappa regionale attesta la presenza del bene (in zona C2) probabilmente ante 1985 anno di istituzione del vincolo paesaggistico (legge Galasso).

Si segnala che sul lato verso il terreno sono presenti delle tetterie non autorizzate le stesse andranno asportate

### **Regolarizzazione:**

A fronte di tutto ciò il comune comunque non ha espresso nessun parere orientativo riferendo verbalmente alla scrivente con i vari colloqui tenuti che la questione verrà affinata alla presentazione della sanatoria ovvero a seguito di acquisizione dell'immobile derivante da procedure esecutive sarà applicabile il c.d condono differito previsto dall'articolo 40 dell'ultimo condono (2003) ove ne ricorrano le condizioni (le ragioni del credito sono precedenti all' entrata in vigore della legge sul condono).

Tale sanatoria (in riferimento all'epoca dei vari colloqui anno 2014) parrebbe essere condivisa dall'ufficio comunale per la porzione ampliata rispetto alle mappe del 1964, con conseguente presentazione di parere paesaggistico all'ente Parco del Ticino.

Si segnala che qualora, date le condizioni abbastanza precarie in cui si riversa il deposito, la pratica di condono risultasse sconveniente (anche dal punto di vista monetario) dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi ovvero le dimensioni originarie del manufatto.

Nota: si segnala che la copertura del deposito risulta essere in eternit, sul punto la proprietà ha fornito documentazione di Censimento amianto –già inviata all'ASL di Castano Primo (documentazione allegata) la pratica dovrà essere completata come da normative Regionali –di Piano Strategico-

Si precisa che per l'eventuale sostituzione della copertura dovrà essere presentata pratica di compatibilità Paesaggistica all'Ente Parco del Ticino.

Costo oblazione: da determinarsi alla presentazione della pratica (salvo conguagli se dovuti)

-costo orientativo già considerato nella proposta di cessione.

Costo professionista: € 1.000,00

**Nota perito** dall'aggiornato sopralluogo del luglio 2021 si segnala che la copertura del rustico non è stata sostituita.

Si segnala che i costi di esecuzioni opere edilizie comprendenti , adeguamenti, demolizioni, ripristini ( nulla escluso), anche per eventuali precisazioni in termini di costi, non sopra segnalati sono già stati considerati nella proposta del valore di cessione.

Nota: tutta la documentazione cartografica/documentale è allegata alla presente relazione quale parte integrante della stessa.

Riferito limitatamente a; fg.9, mapp. 148

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Governo del Territorio:	Norme tecniche di attuazione
Immobile soggetto a convenzione:	vincoli paesaggistici come da CDU allegato
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	=
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	verificabili con Le NTA
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	non accertata
Se si, quanto:	
Altro:	===
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	===
Note:	

**Nota perito=** solo alla presentazione della pratica il tecnico provvederà a dar corso all' istruttoria per la verifica dell' accertamento di conformità.

**Nota perito=** si segnala che per l' accertamento di conformità in riferimento all'unità immobiliare e relativi accessori andranno considerati/accertati tutti i punti sopra segnalati, nel rispetto della doppia conformità/ o ripristino dello stato aut.

**Nota perito:**

si precisa che, al fine di un chiaro trasferimento dell'immobile/i essendo lo stesso oggetto di segnalazioni tecniche come in narrativa esposto, tutte le questioni sopra evidenziate, se non esaustive dovranno essere preventivamente riscontrate con il funzionario tecnico comunale al fine di predisporre dopo l' aggiudicazione una consapevole regolarizzazione tecnico/amministrativa (tutta la documentazione tecnico amministrativa /catastale/notarile è allegata alla relazione e considerata parte integrante).

Si segnala che le regolarizzazioni da attuarsi (o ripristini) potrebbero eventualmente comportare una diversa destinazione/distribuzione/dimensione dei locali determinando così variazioni essenziali ai locali valutabili dall' amministrazione comunale solo alla presentazione del progetto di sanatoria.

Riferito limitatamente a; fg.9, mapp. 148/703

4.3.2. Conformità catastale:

**Premessa: ricostruzione storica degli identificativi catastali per i beni oggetto di causa.**

**nella procedura RGE 1156.11** la nota di trascrizione del 01.06.2011 identifica i beni oggetto di pignoramento al fg. 9 mapp. 150 –abitazione-

Successivamente in data 14.07.2011 al prot. MI0623179 il bene è stato fuso in due unità identificate al fg. 9, mapp. 150, sub. 701/702.

Successivamente in data 11.08.2014 al prot. MI 0388151le due unità sono state nuovamente fuse in un unico bene identificato al fg. 9 mapp. 150 sub. 703

**nella procedura RGE 628.13** la nota di trascrizione del 10.04.2013 identifica i beni oggetto di pignoramento al fg. 9 mapp. 149 –prato irriguo- di are 38.40

Si segnala però che in data 11.07.2011 con frazionamento n. 614850 il bene è stato suddiviso in due appezzamenti di terreno identificati al fg. 9,mapp. 689 –seminativo – di are 28.36 e Mapp. 690 –seminativo- di are 10.04 (=are 38.40)

A fronte del sopralluogo eseguito dal perito confrontando l'attuale stato dei luoghi con la planimetria catastale (agosto 2014) si rileva quanto segue:

**Unità semindipendente piano terra, primo-interrato:**

i locali **in generale** risultano conformemente distribuiti tuttavia a migliore precisazione si segnala:

- 1) il locale destinato a cucina rappresentato sulla planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi
- 2) per il bagno al piano terra, dovrà essere corretta l'eventuale destinazione d'uso, a seguito di regolarizzazione edilizia.
- 3) nel locale cantina piccolo e relativo vano scala non sono presenti le aperture finestrate.
- 4) il locale cantina accessibile dalla scala a chiocciola nella parete in affaccio al giardino terrazzato non presenta un'ampia apertura -con porta a vetri e porzione di parete vetrata.
- 5) la finestra posta sul lato corto del locale si trova in posizione traslata, rispetto alla scheda.
- 6) nel prospetto laterale (scala rettilinea) non è presente, in esterno il volume della canna fumaria.
- si segnala che erroneamente nella camera del piano primo -confinante con la scala a chiocciola-non è stata dissegnata la finestra.
- sul ripostiglio esterno (piano int.) non è presente la finestra.
- andranno corrette le altezze ai piani e le destinazioni d'uso dei locali dovranno corrispondere allo stato di autorizzazione.
- dovrà essere accertata la destinazione/rappresentazione grafica dell' AREA DI PROPRIETA' così come segnalata sulla scheda quale area posta in adiacenza al terrazzo; in quanto di fatto essere un'unica area destinata a terrazzo.
- dovranno essere aggiornate le coerenze;

**Regolarizzazione:**

a seguito di regolarizzazione edilizia si dovrà procedere al rifacimento della planimetria catastale a mezzo pratica docfa ed eventuale aggiornamento dei dati censuari.

Costo professionista: € 350,00

NB= le visure risultano correttamente intestate ed il fabbricato nell'estratto di mappa è identificabile, anche i terreni ai mappali 147-767-769 risultano identificati correttamente

Riferito limitatamente a: fg. 9 mapp. 150, sub. 703

**Rustico ad uso deposito:**

A fronte del sopralluogo eseguito dal perito confrontando l'attuale stato dei luoghi con la planimetria catastale si rileva quanto segue:

- difformità murarie, difformità nella quote rilevate, difformità nella consistenza dell'unità come da segnalazione edilizia-urbanistica qualora l'immobile dovesse essere oggetto di un ripristino allo stato dei luoghi ante 1967, si dovrà aggiornare la scheda catastale (questa costituitasi nell'anno 2000- pratica docfa allegata-).

Si segnala che sul lato verso il terreno sono presenti delle tettoie non autorizzate le stesse andranno asportate

**Regolarizzazione:**

a seguito di eventuale regolarizzazione edilizia (per ripristino dello stato dei luoghi) si dovrà procedere al rifacimento della planimetria catastale a mezzo pratica docfa ed eventuale aggiornamento dei dati censuari +aggiornamento tipo mappale.

Costo professionista: € 700,00

NB= la visura risulta correttamente intestata ed il fabbricato nell'estratto di mappa è identificabile.

Riferito limitatamente a; fg.9, mapp. 148

**Nota generale=** si precisa che le difformità andranno sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento. Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, anche sopra non segnalate sono state già valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico dell'aggiudicatario ulteriori verifiche tecniche/documentali; si segnala che gli allegati sono da ritenersi parte integrante della presente relazione.

Riferito limitatamente a corpo unico.

**Terreni mapp. 147/767/769:**

le visure risultano correttamente intestate e nell'estratto di mappa i fondi sono identificabili.

**In allegato visure ed estratto di mappa aggiornati.**

**Nota=Terreni mapp. 689/690 (ex. Mapp-149)oggetto di esproprio**

Dal documento di Ferrovie Nord -atto di condivisione dell'indennità provvisoria di

espropriazione- M7.5-07d -firmato dalla proprietà ed allegato si evince:-  
- che le spese inerenti i frazionamenti catastali, volture e trascrizioni degli immobili interessati dalla procedura espropriativa, saranno a carico di Ferrovie Nord Spa  
Riferito limitatamente a; fg.9, mapp. 767/769

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile:  
manutenzione fognatura -in fase di completamento per l'allaccio comunale-  
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma  
non ancora scadute al momento della perizia: non a conoscenza

Spese condominiali scadute ed insolute: non a conoscenza  
Atti ablativi: nessuno  
Note: la proprietà riferisce che non vi è l' istituzione di un condominio  
Riferito limitatamente a corpo unico.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**6.1 Attuale proprietario:** Sianor er la quota di 1/1 piena proprietà.  
ndono il bene al Sig con  
**atto di compravendita** a firma del Dott. Germano Zinni (Notaio in Castano Primo) stipulato in  
data 31.05.2000 al Rep. n. 62863/6647 ;registrato a Magenta il 19.06.2000 al n. 783 serie 1V;  
trascritto presso la Conservatoria dei RR. II -Milano- in data 20.06.2000 al nn. 58422/39740  
**Proprietario per la quota di 1/1 dal 31.05.2000 ad oggi.**  
Riferito limitatamente a corpo unico.

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria dei titoli di proprietà.

### 6.2 Precedenti proprietari:

Antecedentemente alle Sigg.re beni pervennero in  
forza di **successione in morte** del Sig. (deceduto il 22.09.1979) , denuncia di  
successione registrata a Magenta il 29.11.1982 al n. 02 vol. 347  
**Proprietarie dal 22.09.1979 al 31.05.2000**  
**Trascrizione di Accettazione Tacita di eredità presso la Conservatoria dei RR. II -Milano- del**  
**03.11.2014 ai nn.97353/66672.**  
Riferito limitatamente a corpo unico

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Dall'atto di compravendita si evince: " le opere della casa di civile abitazione al mappale 150 e del rustico al mappale 148 sono state iniziate anteriormente al 1 settembre 1967.

A fronte della richiesta inoltrata dalla scrivente al comune di Turbigo (MI), si evidenzia qui di seguito l'elenco della pratiche edilizie repertate :

**P.E.N.18/1949** per lavori di: Costruzione di muro di cinta. Intestata al Sig.  
Pratica protocollata in data 19.02.1949  
Fotocopiato in stralcio:  
- Rilascio **Nulla osta per Esecuzione Lavori Edili in data 26.02.1949**  
Riferito limitatamente a corpo unico.

**P.E. N. 176/1986** per lavori di: Esecuzione Opere Interne e manutenzione generale dei locali.  
Intestata alle Sigg.re Pratica protocollata in data 14.11.1986 al  
prot. 13177  
Fotocopiato in stralcio:  
- Domanda di esecuzione opere e relazione di asseverazione  
- Rilascio autorizzazione non presente all'interno della pratica  
Riferito limitatamente a: **fg.9 mapp. 150, sub.703**

**P.E.N.83/2011 SCIA** per lavori di: Opere interne ad Immobile esistente con creazione di n. 2 unità abitative. Intestata al Sig. Pratica protocollata in data 01.07.2011 al prot. n.9571  
Fotocopiato in stralcio:  
- Domanda Scia  
- Elaborati grafici

- Dichiarazione di esenzione certificato prevenzione incendi
  - Dichiarazione di conformità del progetto alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche
  - Relazioni tecniche (2)
  - Dichiarazione sulla situazione degli scarichi esistenti
  - Elaborati grafici
  - Fine lavori del 28.11.2011
  - Documentazione per richiesta di rilascio agibilità (con presentazione di aggiornamento catastale, dichiarazione di rispondenza (elettrico) certificazione di conformità impianti, dichiarazione di assenza opere in conglomerato cementizio) nessuna prescrizione comunale rilevata in merito (con probabilità l' agibilità è stata rilasciata per decorrenza termini).
- Riferito limitatamente a: **fg.9 mapp. 150, sub.703**

**P.E. N. 97/2014 CIA** per lavori di: Fusione di due unità immobiliari e formazione di tavolato interno. Intestato al Sig. Pratica protocollata in data 01.08.2014 al prot. 10410  
 Fotocopiato in stralcio:  
 -Comunicazione di inizio lavori ed asseverazione  
 -Relazione tecnica dell'intervento  
 -Comunicazione di fine lavori del 11.08.2014  
 -Dichiarazione di non obbligatorietà dell'ape  
Nota perito= si segnala che il certificato di agibilità è valido fino al 27.12.2021 e che lo stesso risulta censito con un subalterno 702 anziché l'aggiornato identificativo catastale sub. 703  
 -Aggiornamento catastale  
 Riferito limitatamente a: **fg.9 mapp. 150, sub.703**

### Descrizione di unità semindipendente con accessori di cui al punto A

**A. Unità semindipendente con accessori** sita in Turbigo (MI), Via Cascina Gatta al civico 8 in ragione di:  
 Piena proprietà per la quota di 1/1

Trattasi attualmente di alloggio composto da sette locali con cucina, doppi servizi ed accessori, si distribuisce al piano terra e primo di un fabbricato con corte comune di antica formazione; in abbinamento, al piano interrato sono presenti dei locale accessori (spp) oltre ad un' area di pertinenza esclusiva.  
 L'unità sviluppa una superficie lorda di mq **300,00** circa.

Identificato in Catasto: Intestato al Sig. ....

UNITA' SEMIND. CON ACCESSORI							
FOGLIO	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONS.	Z.C.	RENDITA
9	150 sub.703	Via Cascina Gatta, 8 Piano T-1-S1	A/3	5	11,5 VANI	=	€ 890,89

L'unità è contraddistinta con il n. 8 di civico, i locali presentano un'altezza interna di cm 280/315 al piano terra e cm 295/295/305 al piano primo circa, in virtù dei rilievi eseguiti; i locali accessori al piano int. rilevano un'altezza di cm 225/235.

**Dotazioni comuni:** cortile interno

**Unità semindipendente con accessori:**

con tripla esposizione sviluppa in generale, un'unica zona giorno al piano terra, con locali al piano notte e locali accessori al piano interrato distinti e separati accessibili mediante scale interne differenti; si segnala che nel locale giorno (affacciante sul terrazzo) la scala a chiocciola presente collega il piano cantinato; mentre la scala a sezione rettangolare presente nel locale di ingresso collega un vano cantina distinto e separato dal precedente.

NOTA BENE si segnala che: la fusione delle due unità ha di fatto collegato solo il piano terra(mantenendo comunque due accessi esterni indipendenti e separati); al piano primo (zona notte) si definiscono ancora due unità separate, il locale bagno di un unità risulta al rustico/in costruzione.

Premesso che fra le destinazioni dei locali autorizzati con la destinazione dei locali segnati nella scheda catastale vi è discordanza si precisa qui di seguito l'articolazione delle stanze come da stato rivenuto:

entrando, dall'accesso fronte strada (parallelamente)- si articola un ampio ingresso, segue un locale con parete attrezzata (cucina, un locale soggiorno affacciante verso il terrazzo (la proprietà riferisce che accanto alla scala dovrebbero essere presenti gli attacchi per una parete attrezzata -questo non verificato) ed un altro locale soggiorno -con camino- affacciante verso la corte interna. Da entrambi i locali si accede al bagno posto nel sottoscala ( da accertare la regolarità, o destinato a locale ripostiglio) .

La scala chiocciola accanto alla parete attrezzata, si collega al piano primo ove si definiscono due camere ed un bagno (affacciante sul ballatoio comune), mentre la scala sezione rettangolare, posta accanto ai due saloni articola al piano primo due camere ed un bagno questo non fruibile in quanto al rustico.

Si segnala che la proprietà ha provveduto nel corso del tempo ad una parziale e disomogenea ristrutturazione dell'alloggio, sia da un punto di vista edilizio/impiantistico che di finiture interne. Presenti in quasi tutti i locali muffa ed umidità, al piano notte sono presenti delle infiltrazioni, peggiorate dal 2014 al 2021 ( visibili dai solai). La copertura necessita di manutenzione/sostituzione.

**Cantina:**

i due locali cantina (separati) hanno anche accessi indipendenti ciascuno dalle scalette interne. Si precisa che la cantina di piccole dimensioni andrà completamente risanata nelle murature completamente ammalorate.

La cantina con affaccio verso il giardino terrazzato, presenta qualche porzioni di umidità ma la stessa è stata oggetto di manutenzione nel tempo. In adiacenza è presente un locale ripostiglio accessibile solo dall'esterno con pavimento in cemento, pareti intonacate e tinteggiate (da mantenere ). Impiantistica elettrica presente in tutti i locali al piano interrato. (presente una parete attrezzata con cucina a gas da rimuovere)

**Particolari pregi:** il tutto presenta da un punto di vista dimensionale e distributivo spazi sufficientemente ampi, con scelte architettoniche e di rifinitura, in parte da ristrutturare ed in generale necessitanti di manutenzione.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano terra e primo</b>					
Unità semindipendente	230,00	1	<b>230,00</b>	Nord/Ovest	Sufficienti/Da ristruttur.
Balcone/terrazzo/area di proprietà, scaletta	70,00	0,20	<b>14,00</b>		
<b>Piano interrato</b>					
Locali accessori spp	A corpo	===	<b>A corpo</b>	Nord/Ovest	Scarsi
<b>Totale</b>	<b>300,00</b>		<b>245,00arr</b>		

Nota: al piano primo, nel prospetto verso il cortile interno, l'unità presenta un ballatoio comune

**Caratteristiche descrittive: in base alle attuali finiture**

*Fondazioni (struttura):* Materiale e tipologia: non conosciute  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Strutture verticali (struttura):* Materiale e tipologia: non conosciute  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Solai (struttura):* Materiale e tipologia: non conosciuti  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

## Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare Rge 1156/2011 riunita alla Rge 628/2013

<i>Copertura (struttura):</i>	Tipologia: a falde , in legno Condizioni: da mantenere/sostituire Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti Esterne: (struttura)</i>	Tipologia: muratura perimetrale Condizioni: da mantenere/risanare con tinteggiatura da rinnovare Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Terrazzi/balconi: (struttura)</i>	Tipologia: un balcone, e terrazzo Condizioni: da mantenere Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti divisorie:</i>	Tavolati semplici intonacati e tinteggiati Condizioni: in parte da mantenere, presenza di muffa Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento esterni:</i>	Intonaco per esterni Condizioni: le facciate sono da ripristinare Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: anta a battente, materiale: legno alcune porte sono state sostituite da archi in muratura Condizioni : datate quelle presenti Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Tipologia : ante a battente/in legno con doppi vetri/semplici Condizioni: in parte da sostituire Protezioni: persiane in legno (in alcuni infissi mancanti) Condizioni: da mantenere quelle presenti Zanzariere/inferriate=non verificate Le tende parasole verranno asportate dalla proprietà Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Manto di copertura (componente edilizia):</i>	materiale: non verificato tipologia: === Condizioni da mantenere/ripristinare Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni(componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura e varie mani di pittura (aggiornata nel corso del tempo)da risanare le parti umidite da verificare infiltrazione sul plafone scala rettangolare infiltrazioni/aloni di umidità solai camere Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	<u>ubicazione: bagni</u> , materiale: ceramica, disposta su tutti i lati <u>ubicazione: attuale cucina</u> , materiale: ceramica, posta sulla parete attrezzata Condizioni: da rinnovare, si segnala che il rivestimento dovrà essere posato ad altezza regolamentare (da completare eventualmente quello presente) (nel bagno al rustico pavimento e rivestimento non posato) Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti :</i>	<u>Zona giorno/notte: in parte ceramica, in parte ancora dell'epoca di costruzione</u> Condizioni: da rinnovare /manutenere <u>Bagno: ceramica (piano primo)</u> <u>Bagno: ceramica da regolarizzare diversamente verranno asportati i sanitari</u> <u>Balcone: non verificato (impossibilità di accesso)</u> Terrazza: marmettoni tipo autobloccanti Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Portone di ingresso (componente edilizia):	tipologia: porte in legno per entrambi gli ingressi Condizione: funzionante Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Antenna collettiva (componente edilizia):	tipologia: presente da mantenere conformità: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Antifurto (componente edilizia):	tipologia: non presente Condizioni: ==== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Gas (impianto):	alimentazione: metano; condizioni : non verificate certificazioni: non conosciute la proprietà riferisce che l'impianto è predisposto per lo sdoppiamento, questo non verificato Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non verificate Certificazioni: presente dichiarazione di rispondenza allegata alla scia del 2011 la proprietà riferisce che l'impianto è predisposto per lo sdoppiamento, questo non verificato Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Fognatura (impianto):	tipologia: separata in fase di completamento per la predisposizione comunale (2014) Condizioni: non verificata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Telefonico (impianto):	tipologia: non verificato Condizioni: non verificato Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Citofonico (impianto):	Tipologia: citofono/campanello solo alla porta di ingresso lato strada Condizioni: non verificato Certificazioni: non presenti Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Idrico (impianto):	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Bagno completo di 4 apparecchi (piano primo) +Un bagno al piano primo al rustico Certificazioni: nessuna Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Termico (impianto):	tipologia: riscaldamento autonomo rete di diffusori: caloriferi in alluminio condizioni: <u>impianto non verificato</u> posa di numero due caldaie Certificazioni: presente allegata alla scia del 2011 Non verificato se necessita di aggiornamenti Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Scale esterne (componente edilizia):	materiale di rivestimento: dell'epoca di costruzione Condizioni: plafoni e pareti da mantenere (soprattutto quella per l'accesso alla cantina piccola) Scaletta esterna per l'accesso al giardino terrazzato da mantenere Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Condizionamento (componente edilizia):	Tipologia: non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



Certificazione energetica: ACE PRESENTE valida fino al 27.12.21 redatta con precedente Identificativo ( il certificato andrà aggiornato fino al 27.12.21 con identificativo corretto)  
Si riferisce limitatamente a: sub. 703 (unità imm.re).

### Descrizione del rustico ad uso deposito di cui al punto A.1

**A.1 Rustico ad uso deposito** sito in Turbigo (MI), Via Cascina Gatta SC in ragione di: Piena proprietà per la quota di 1/1 al Sir

Trattasi attualmente di piccolo edificio a tipologia capanna composto da un locale, con annessa area di pertinenza.

Lo stesso sviluppa una consistenza catastale di mq **44,00**

**NOTA PERITO=Il fabbricato risulta perfinenziale all'abitazione al fg.9, mapp. 150 sub.703.**

Identificato in Catasto: Intestato al Sig

RUSTICO AD USO DEPOSITO							
FOGLIO	MAPPALE	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONS.	Z.C.	RENDITA
9	148	Via Cascina Gatta SC Piano T	C/2	2	44 mq	=	€ 81,81

#### Rustico ad uso deposito:

Accessibile direttamente dalla Via Gatta è composto da una struttura muraria in mattoni pieni e copertura in travi e travetti di legno ed eternit (questo da sostituire) all'interno è presente un pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate senza tinteggiatura, presente un punto luce collegato al contatore dell'unità abitativa. Si rileva un'altezza media interna di cm 300. Attualmente l'immobile è usufruito a deposito, in cattivo stato di manutenzione.

Destinazione	Cons. Cat	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano terra</b>					
Rustico	44,00	1	<b>44,00</b>	4lati	Da ristrutturare
<b>Totale</b>	<b>44,00</b>		<b>44,00</b>		

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima

Premessa:

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona. Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda sia per quanto riguarda gli investimenti, sta attraversando un forte momento di crisi influenzato dalla congiuntura economica che ha investito tutti i settori con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili. Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito un'ulteriore fase di arresto in seguito alla promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico e la sicurezza sul lavoro (D.L. del 29/12/06 n. 311, L.R. n. 24/06 successiva e restrittiva L.R. n. 8/5018; testo unico e succ. mod. D.Lgs 81/08) coinvolgendo l'involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione/ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico, acustico, di sicurezza.

Premesso quanto sopra, si illustra qui di seguito le osservazioni applicate per il criterio di stima.

La superficie da considerare, per la valutazione globale dell'immobile, è quella "commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione". I prezzi espressi in -euro/mq- sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali. Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 10% nel caso in cui non confinino e al 50% nel caso contrario. I balconi sono calcolati fino al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. Negli stabili in condominio la proprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) viene valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5%. Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie è indispensabile evidenziare i riferimenti tipologici che possono

incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. Si dovrà tenere conto se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc. Importante ai fini della valorizzazione è altresì l'esistenza dell'impianto ascensore nonché il piano su cui insiste l'unità di vendita, con riferimento poi ai requisiti intrinseci, si dovrà considerare se l'appartamento è munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia completo di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo. Concorrono alla individuazione del prezzo il livello di manutenzione, la dotazione di box o posto auto e della eventuale portineria. Le superfici dell'unità immobiliare sono state desunte dalla planimetria autorizzativa oltre ai rilievi eseguiti in luogo; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

Per la formulazione della proposta economica (riferita a trattative in condizione di libero mercato) si è tenuto conto della particolare condizione di sofferenza in cui si trova il mercato immobiliare, si è considerato il valore basso di mercato -per unità di ampie dimensioni in contesto semindipendente di antica formazione, senza sostanziali interventi di ristrutturazione (eseguito nel tempo solo parziali rinnovamenti) - per la zona di riferimento - comune di Turbigo (MI)- zona periferica (agricola/forestale)- verificata altresì con i prezzi riportati sul Borsino Imm.re di Milano n. 45-1° sem. 2014/2021 oltre ai valori espressi dall'agenzia del territorio (OMI). In abbinamento all'unità, oltre alle cantine sono presenti il rustico ad uso deposito e tre appezzamenti di terreno valutati a corpo/con osservazioni ai valori della commissione espropri per la provincia di Milano (con adeguate considerazioni alla questione dell'esproprio (ex mapp. 689/690) ed alla conformazione/caratteristiche proprie degli stessi)

Si è valutando l'attuale tipologia dell'unità sette locali, con cucina, doppi servizi ed accessori, con particolare riguardo e considerazione alla situazione tecnico- amministrativa, (sia dell'unità abitativa sia del rustico) dalla necessità di eseguire una ristrutturazione completa, previo risanamento delle porzioni ammalorate, dalla zona decentrata rispetto al centro del paese.

La proposta del valore di diritto qui di seguito formulato è scaturito anche dall'analisi del mercato delle aste giudiziarie in riferimento ad altre unità in zone limitrofe con medesima tipologia.

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

## 8.2. Fonti di informazioni

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, Agenzie Immobiliari e ed osservatori del mercato di : Milano, Borsino Imm.re n. 45-1° semestre 2014/21-Rilevazione prezzi OMI -Milano e provincia, Ufficio anagrafe/tecnico del Comune di Turbigo, studio Notarile Dott. Zinni (Castano Primo-MI-)

## 8.3. Valutazione corpo

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Unità semindipendente	Abitazione di tipo economico [A3] con accessori	300,00	300,00	122.500,00	122.500,00
Rustico/deposito	Magazzini e locali deposito [C2]	a corpo	a corpo	6.000,00	6.000,00
N. 1 Terreno	Mapp.147	a corpo	a corpo	4.000,00	4.000,00
N. 1 Terreno	Mapp. 767	a corpo	a corpo	9.500,00	9.500,00
N. 1 Terreno	Mapp. 769	a corpo	a corpo	5.500,00	5.500,00
				<b>147.500,00</b>	<b>147.500,00</b>

Si informa che il valore di diritto è stato determinato moltiplicando il prezzo €/mq per la superficie commerciale, gli accessori tutti valutati a corpo.

## 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima (arrotondamento)

A. Unità semindipendente con accessori e terreni

€ 147.500,00

**Totale**-----€ **145.000,00**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizione GE)	€ <b>22.000,00a</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	<b>nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>nessuna</b>
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale: come da segnalazione ai capitoli preposti	€ <b>6.500,00</b>

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ **123.000,00**

### 8.6. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ **117.000,00arr.**

#### NOTA PERITO=

Si segnala che da un' analisi dei listini immobiliari del 2014 a confronto con quelli del 2021 (fonte OMI ed Osservatorio dei prezzi Immobiliari sul web) si evidenzia per i fabbricati oggetto di relazione un' abbattimento del -5% circa. Considerato che le unità (sub.703) hanno subito un leggero peggioramento alla copertura, tra l'altro già evidenziata in cattivo stato di manutenzione nella relazione del 2014, la scrivente propone un valore di cessione come già segnalato nel precedente elaborato, -leggermente arrotondato-, (oltre alla correzione dell' importo relativo alle spese di regolarizzazione urbanistico/catastali) e così per un totale di € 117.000,00 quale prezzo base d'asta.

Per quanto riguarda la valutazione dei terreni considerato il perfezionamento dell' esproprio del 2015, evidenziato che la superficie dell' esproprio su entrambi i fondi oggi mapp. 767/769 è spalmata solo ed esclusivamente lungo la strada provinciale per costituzione mappale 768 e 770 si ritiene di non attribuire nessuna decurtazione in virtù anche dell' indennizzo già percepito dal debitore e dalla destinazione del CDU immutato dal 2014.

Qualora si voglia applicare la decurtazione del -5%

**Totale**-----€ **145.000,00**

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizione GE)	€ <b>10.000,00a</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	<b>nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>nessuna</b>
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale: come da segnalazione ai capitoli preposti	€ <b>6.500,00</b>

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ **135.000,00**

### 8.6. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ **128.000,00arr.**

#### Nota perito:

La scrivente segnala che il verbale dell'ultima asta tenutasi nel febbraio 2019 (quarto esperimento) il prezzo base riportava un importo di € 92.000,00 con offerta minima ad € 69.000,00

Parabiago, 25.09.2021

L'esperto alla stima:  
Architetto Stefania Lucchini



**Allegati in copia parte integrante della relazione:**

- Perizia e rilievo fotografico
- Nomina e copia decreto fissazione udienza ex art.569.

**Documentazione richiesta dal CTU:**

- Richiesta all'agenzia delle entrate per eventuali contratti d'affitto-risposta negativa
- Richiesta / Rilascio: certificato residenza attuale/stato di famiglia/storico/stato civile Prodotto dal CTU -Debitore-
- Richiesta/rilascio comune autorizzazioni edilizie-  
Attestazione di ricerca negativa per il mappale 148  
Pratica Edilizia 18/49  
Pratica Edilizia 176/86  
Scia 83/11  
Cia 97/14
- Richiesta / Rilascio: Copia atto di compravendita (Dott. Zinni) -Prodotto dal CTU-
- Richiesta / Rilascio: CDU
- Aggiornamento ispezione ipotecaria
- Trascrizione accettazione di eredità
- Documentazione auto notifica amianto
- Documentazione esproprio
- Cartografia catastale (rif. mapp. 148)
- Cartografia comunale (rif. mapp. 148)
- Cartografia regionale (rif. mapp. 148)
- TM per inserimento in mappa mapp. 148
- Estratto di mappa
- Visura attuale
- Planimetria abitazione (mapp. 150sub. 703)e rustico mapp 148
- Attestazione di ACE (rimessa in duplice copia separata dalla relazione+nota)

**DOCUMENTI IN AGGIORNAMENTO 2021:**

**perizia e rilievo fotografico:**

- aggiornamento ispezioni ipotecarie
- perfezionamento esproprio
- aggiornamenti catastali, visure ed estratto mappa

