

TRIBUNALE DI MILANO
TERZA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Creditori intervenuti:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

N. Gen. Rep. 3334/2012

Riunita a:

N. Gen. Rep. **3834/2012**

N. Gen. Rep. **2474/2013**

LOTTO 001

LOTTO 002

Giudice: Dott. Giuseppe Blumetti

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Dott. Arch. Anita Temellini

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10379

Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 10410

P.IVA N. 03460420965

Con studio in Zibido San Giacomo (MI) – Via Grazia Deledda n. 43

Telefono 02 94085390 - Fax 02 90003803

E-mail: anitaegger@alice.it

Giudice: Dott. Giuseppe Blumetti
Perito: Dott. Arch. Anita Temellini



SINTESI DELLA RELAZIONE RGE. 3334/2012

La massa dei beni colpita da pignoramento è costituita da immobili tipologicamente differenti e situati in Comuni diversi, precisamente:

LOTTO 001 - Beni immobili in Comune di Castano Primo (MI)

Corpo A:

Piena proprietà di **Terreno** al Fg. 13, Mapp. 202.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie di **mq 1.360** circa.

Coerenze del terreno, da nord in senso orario:

Mappale 201, Mappale 339 e 223, Mappale 203, stradella con al di là il Mappale 311

Corpo B:

Piena proprietà di **Terreno** al Fg. 13; Mapp. 311

L'unità immobiliare sviluppa una superficie ragguagliata lorda di **mq 420** circa.

Coerenze del terreno, da nord in senso orario:

Mappale 310, stradella con al di là il Mappale 202, Mappale 312, Roggia Molinara

Corpo C:

Piena proprietà di **Terreno** al Fg. 13, Mapp. 15

L'unità immobiliare sviluppa una superficie ragguagliata lorda di **mq 1.660** circa.

Coerenze del terreno, da nord in senso orario:

Mappale 13, Mappale 16, Mappale 290, Mappale 14

LOTTO 002 - Beni immobili in Comune di Vanzaghelo (MI)

Corpo D:

Piena proprietà di **Edificio Agricolo** al Fg. 9, mapp. 567

L'unità immobiliare sviluppa una superficie di **mq 356** circa.

Coerenze del fabbricato, da nord in senso orario:

Altro Mappale, Mappale 568, Strada, Altro Mappale

Piena proprietà di **Edificio Agricolo** al Fg. 9, mapp. 568

L'unità immobiliare sviluppa una superficie ragguagliata lorda di **mq 751** circa.

Coerenze del fabbricato, da nord in senso orario:

Mappale 7, Mappale 8, Strada vicinale, Mappale 567

Piena proprietà di **Terreno** al Fg. 9, Mapp. 580

L'unità immobiliare sviluppa una superficie ragguagliata lorda di **mq 6.050** circa.

Coerenze del terreno, da nord in senso orario:

Mappale 579 e Strada, Mappale 7 e 567, Strada vicinale, Mappale 578

Corpo E:

Piena proprietà di **Terreno** al Fg. 9, Mapp. 578

L'unità immobiliare sviluppa una superficie ragguagliata lorda di **mq 4.440** circa.

Coerenze del terreno, da nord in senso orario:

Mappale 577, Mappale 580, Strada vicinale, Mappale 563, Mappale 567



LOTTO 001 - DATI CATASTALI CASTANO PRIMO

	Foglio	Mappale	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Sup.	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Via	Intestati
CORPO A	13	202	/	/	PRATO IRRIG 1	1.360 MQ	13,70 €	9,13 €	/	██████████ ██████████
CORPO B	13	311	/	/	PRATO IRRIG 1	420 MQ	4,23 €	2,82 €	/	██████████ ██████████
CORPO C	13	15	/	/	PRATO IRRIG 1	1.660 MQ	16,72 €	11,15 €	/	██████████ ██████████

	Immobile	Superficie lorda	Valore diritto
Corpo A	TERRENO	1.360 mq	
	Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato)		€ 8.300,00
Corpo B	TERRENO	420 mq	
	Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato)		€ 2.600,00
Corpo C	TERRENO	1.660 mq	
	Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato)		€ 10.150,00



LOTTO 002 - DATI CATASTALI VANZAGHELLO

	Foglio	Mappale	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Piano	Rendita	Via	Intestati
CORPO D	9	567	/	D/10	/	/	T	1.398,60 €	Dei Mulini 99	
CORPO D	9	568	/	D/10	/	/	T	2.523,40 €	Dei Mulini 99	
	Foglio	Mappale	Sub	Porz.	Qualita Classe	Sup.	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Via	Intestati
CORPO D	9	580	/	/	SEMINATIVO (servitu oleodotto)	6.050 MQ	39,06 €	37,49 €	/	
CORPO E	9	578	/	/	SEMINATIVO (servitu oleodotto)	4.440 MQ	23,66 €	27,52 €	/	

	Immobile	Superficie lorda	Valore diritto
Corpo D	FABBRICATO	356 mq (con area mq 2.334)	
	FABBRICATO	751 mq (con area mq 2.118)	
	TERRENO	6.050 mq	
	Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova		€ 472.000,00
Corpo E	TERRENO	4.440 mq	
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova		€ 27.000,00	



**Bene immobili siti in
CASTANO PRIMO (MI)
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA
CONTENUTI NEGLI ATTI DI PIGNORAMENTO:**

A. Beni in Castano Primo di proprietà per l'intero del debitore, censiti come segue:

Catasto Terreni: Foglio 13:

- Mappale 202, sup. ha 0,13,60 (terreno)
- Mappale 311, sup. ha 0,04,20 (terreno)
- Mappale 15, sup. 0,16,60 (terreno)

Acquisto fatto in qualità di titolare

As identificati in Catasto come segue:

Intestazione:

Stefano Cristiano, nato a Busto Arsizio il 27/12/1986

Descrizione:

Fg. n. 13; Mapp. n. 202; Catasto Terreni; qualità classe Prato Irrig 1, superficie ha 0,13,60; reddito dominicale € 13,70 reddito agrario € 9,13

Coerenze del terreno, da nord in senso orario:

Mappale 201, Mappale 339 e 223, Mappale 203, stradella con al di là il Mappale 311

Fg. n. 13; Mapp. n. 311; Catasto Terreni; qualità classe Prato Irrig 1, superficie ha 0,04,20; reddito dominicale € 4,23 reddito agrario € 2,82

Coerenze del terreno, da nord in senso orario:

Mappale 310, stradella con al di là il Mappale 202, Mappale 312, Roggia Molinara

Fg. n. 13; Mapp. n. 15; Catasto Terreni; qualità classe Prato Irrig 1, superficie 0,16,60; reddito dominicale € 16,72 reddito agrario € 11,15

Coerenze del terreno, da nord in senso orario:

Mappale 13, Mappale 16, Mappale 290, Mappale 14

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: agricola a traffico scarso. Buona accessibilità ai terreni, buone caratteristiche di soleggiamento dei terreni.

Caratteristiche zone limitrofe: zona a carattere residenziale e agricola

Servizi offerti dalla zona: corsi d'acqua e canali (ottimo), autostrada e importanti arterie stradali (ottimo), aeroporto (buono), negozi al dettaglio (buono), campi coltivati (ottimo), ricovero attrezzi (ottimo).

Collegamenti pubblici (Km): la stazione ferroviaria "Trenitalia" (Novara - Seregno) dista circa 6 km. Presente nella zona trasporto pubblico urbano e extraurbano.

3. STATO DI POSSESSO

Al momento dell'accesso, ai terreni erano presenti



CORPO A (Fg. 13, mapp., 202)

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: **Non si ha notizia**

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: **Nessuna**

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo [redacted] atto a firma della Dott.ssa Colombo Anna Rita (notaio in Bollate) in data 29/12/2009 al Rep. 119/84, Iscritta a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. II. in data **20/01/2010** al nn. **5262/1242**

Importo capitale: € 400.000,00

Importo ipoteca: € 800.000,00

Riferito a:

Foglio 9, mapp., 578 terreno; (CORPO E)

Foglio 9, mapp., 580 terreno; (CORPO D)

Foglio 9, mapp., 567 fabbricato D/10; (CORPO D)

Foglio 9, mapp., 568 fabbricato D/10; (CORPO D)

Foglio 13, mapp., 202 terreno; (CORPO A)

Foglio 13, mapp., 311 terreno; (CORPO B)

Foglio 13, mapp., 15 terreno; (CORPO C)

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento: contro il sig. [redacted] a favore di [redacted] atto a firma di Ufficiale Giudiziario in data 13/09/2012 al Rep. 2826, trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. II. in data **22/11/2012** al nn. **114728/77372**

Gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sui seguenti beni:

Foglio 9, mapp., 578 terreno; (CORPO E)

Foglio 9, mapp., 580 terreno; (CORPO D)

Foglio 9, mapp., 567 fabbricato D/10; (CORPO D)

Foglio 9, mapp., 568 fabbricato D/10; (CORPO D)

Foglio 13, mapp., 202 terreno; (CORPO A)

Foglio 13, mapp., 311 terreno; (CORPO B)

Foglio 13, mapp., 15 terreno; (CORPO C)

Pignoramento: derivante da atto di precetto contro il [redacted] a favore [redacted] a firma di Ufficiale Giudiziario in data 17/07/2012 al Rep. 13184, trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. II. in data **07/09/2012** al nn. **90428/61982**

Gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sui seguenti beni:

Foglio 9, mapp., 578 terreno; (CORPO E)

Foglio 9, mapp., 580 terreno; (CORPO D)

Foglio 9, mapp., 567 fabbricato D/10; (CORPO D)

Foglio 9, mapp., 568 fabbricato D/10; (CORPO D)

Foglio 13, mapp., 202 terreno; (CORPO A)

Foglio 13, mapp., 311 terreno; (CORPO B)

Foglio 13, mapp., 15 terreno; (CORPO C)



giudiziale: contro il sig. [redacted]

[redacted] iscritto a Milano 2 presso la Conservatoria del RR. II. in data 20/06/2012 al nn. 62297/10573

Gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle seguenti u.i.:

- Foglio 9, mapp., 578 terreno; (CORPO E)
- Foglio 9, mapp., 580 terreno; (CORPO D)
- Foglio 9, mapp., 567 fabbricato D/10; (CORPO D)
- Foglio 9, mapp., 568 fabbricato D/10; (CORPO D)
- Foglio 13, mapp., 202 terreno; (CORPO A)**
- Foglio 13, mapp., 311 terreno; (CORPO B)
- Foglio 13, mapp., 15 terreno; (CORPO C)

(Cfr. All. B)

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: nessuna difformità (Cfr. cap.7.0)

4.3.2. Conformità catastale: nessuna difformità (Cfr. cap.7.0)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Cause in corso, secondo le informazioni fornite dal debitore: nessuna

Atti ablativi: nessuno

Contratti di locazione: nessuno

(Cfr. All. A)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted]

[redacted] trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria del RR.II. in data 20/01/2010 al nn. 5261/2730

Riferito a:

- Foglio 9, mapp. 578 terreno; (CORPO E)
- Foglio 9, mapp. 580 terreno; (CORPO D)
- Foglio 9, mapp. 567 fabbricato D/10; (CORPO D)
- Foglio 9, mapp. 568 fabbricato D/10; (CORPO D)
- Foglio 13, mapp. 202 terreno; (CORPO A)**
- Foglio 13, mapp. 311 terreno; (CORPO B)
- Foglio 13, mapp. 15 terreno; (CORPO C)

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 [redacted]

[redacted] trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria del RR.II. in data 01/04/1996 al nn. 27256/17542

Riferito a:

- Foglio 13, mapp., 202 terreno; (CORPO A)**
- Foglio 13, mapp., 311 terreno; (CORPO B)



RAMPONI ANGELO eredita il bene nel 1970

(Cfr. All. B)

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Il terreno al Fg. 13, mapp. 202 rientra nella categoria E.1 del PGT del Comune di Castano Primo. Pertanto, come riportato dal Piano delle regole, esso appartiene a:

"ZONA AGRICOLA ALL'ESTERNO DEL PERIMETRO DI INIZIATIVA COMUNALE IC"
Le suddette aree risultano ricomprese nel Piano Territoriale di Coordinamento del Consorzio Parco Lombardo della Valle del Ticino, come segue:

D.T.C. VARIANTE GENERALE APPROVATA (delibera G.R. n. 7/5983 del 02/08/01 pubblicata sul II suppl. straord. Del B.U.R.L. n. 40 del 05/10/01)

Zona B3 - (art. nda) - Zone di Rispetto delle Riserve naturali e perfluviali.

Le aree di cui sopra sono ricomprese nel Piano Boschi, approvato definitivamente con delibera G.R. n. IV/1929 del 20.03.1990 - Zona C1/V5.

Le aree di cui sopra sono soggette a Tutela Ambientale, ai sensi dell'art. 142 (lettera f) del D.Lgs. n. 42/2004.

Le aree di cui sopra sono soggette a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 1 del D.P.R. 30.12.1923, n. 3267.

(Cfr. All. D)

CORPO B (Fg. 13, mapp., 311)**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: **Nessuna**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**4.2.1. Iscrizioni:**

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo contro il sig. [redacted] atto a firma della Dott.ssa Colombo Anna Rita (notaio in Bollate) in data 29/12/2009 al Rep. 119/84, iscritta a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. II. in data **20/01/2010** al nn. **5262/1242**

Importo capitale: € 400.000,00

Importo ipoteca: € 800.000,00

Riferito a:

Foglio 9, mapp. 578 terreno; (CORPO E)

Foglio 9, mapp. 580 terreno; (CORPO D)

Foglio 9, mapp. 567 fabbricato D/10; (CORPO D)

Foglio 9, mapp. 568 fabbricato D/10; (CORPO D)

Foglio 13, mapp. 202 terreno; (CORPO A)

Foglio 13, mapp. 311 terreno; (CORPO B)

Foglio 13, mapp. 15 terreno; (CORPO C)

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento: contro [redacted] atto a firma di Ufficiale Giudiziaro in data 13/09/2012 al Rep. 2826, trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. II. in data **22/11/2012** al nn. **114728/77372**



gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sui seguenti beni:

- Foglio 9, mapp. 578 terreno; (CORPO E)
- Foglio 9, mapp. 580 terreno; (CORPO D)
- Foglio 9, mapp. 567 fabbricato D/10; (CORPO D)
- Foglio 9, mapp. 568 fabbricato D/10; (CORPO D)
- Foglio 13, mapp. 202 terreno; (CORPO A)
- Foglio 13, mapp. 311 terreno; (CORPO B)**
- Foglio 13, mapp. 15 terreno; (CORPO C)

Pignoramento: derivante da atto di precetto contro [REDACTED]

[REDACTED] atto a firma di Ufficiale Giudiziario in data 07/07/2012 al Rep. 13184, trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria del RR-II in data 07/09/2012 al n. 90428/61982

gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sui seguenti beni:

- Foglio 9, mapp. 578 terreno; (CORPO E)
- Foglio 9, mapp. 580 terreno; (CORPO D)
- Foglio 9, mapp. 567 fabbricato D/10; (CORPO D)
- Foglio 9, mapp. 568 fabbricato D/10; (CORPO D)
- Foglio 13, mapp. 202 terreno; (CORPO A)
- Foglio 13, mapp. 311 terreno; (CORPO B)**
- Foglio 13, mapp. 15 terreno; (CORPO C)

(Cfr. All. B)

ipoteca giudiziale: contro il [REDACTED]

[REDACTED] atto a firma di Tribunale di Busto Arsizio in data 11/05/2012 al Rep. 618/2012, iscritto a Milano 2 presso la Conservatoria del RR-II in data 20/06/2012 al n. 62297/10573

gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle seguenti ul:

- Foglio 9, mapp. 578 terreno; (CORPO E)
- Foglio 9, mapp. 580 terreno; (CORPO D)
- Foglio 9, mapp. 567 fabbricato D/10; (CORPO D)
- Foglio 9, mapp. 568 fabbricato D/10; (CORPO D)
- Foglio 13, mapp. 202 terreno; (CORPO A)
- Foglio 13, mapp. 311 terreno; (CORPO B)**
- Foglio 13, mapp. 15 terreno; (CORPO C)

(Cfr. All. B)

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: nessuna difformità (Cfr. cap.7.0)

4.3.2. Conformità catastale: nessuna difformità (Cfr. cap.7.0)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Cause in corso secondo le informazioni fornite dal debitore:	nessuna
Atti ablativi:	nessuno
Contratti di locazione:	nessuno

(Cfr. All. A)



ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in forza di atto di compravendita a firma della Dott.ssa Colombo Anna Rita (notaio in Bollate) in data 29/12/2009 n. 118/83 di repertorio, trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria del RR.II. in data **20/01/2010** al nn. **5261/2730**

Riferito a:

Foglio 9, mapp. 578 terreno; (CORPO E)

Foglio 9, mapp. 580 terreno; (CORPO D)

Foglio 9, mapp. 567 fabbricato D/10; (CORPO D)

Foglio 9, mapp. 568 fabbricato D/10; (CORPO D)

Foglio 13, mapp. 202 terreno; (CORPO A)

Foglio 13, mapp. 311 terreno; (CORPO B)

Foglio 13, mapp. 15 terreno; (CORPO C)

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1

la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà, in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Mario Lainati (notaio in Gallarate) in data 12/03/1996 n. 62488/17771 di repertorio, trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria del RR.II. in data **01/04/1996** ai nn. **27256/17542**

Riferito a:

Foglio 13, mapp., 202 terreno; (CORPO A)

Foglio 13, mapp., 311 terreno; (CORPO B)

(Cfr. All. B)

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Il terreno al Fg. 13, mapp. 311 rientra nella categoria E.1 del PGT del Comune di Castano Primo. Pertanto, come riportato dal Piano delle regole, esso appartiene a: "ZONA AGRICOLA ALL'ESTERNO DEL PERIMETRO DI INIZIATIVA COMUNALE IC".

Le suddette aree risultano ricomprese nel Piano Territoriale di Coordinamento del Consorzio Parco Lombardo della Valle del Ticino, come segue:

P.T.C. VARIANTE GENERALE APPROVATA (delibera G.R. n. 7/5983 del 02/08/01 pubblicata sul II suppl. straord. Del B.U.R.L. n. 40 del 05/10/01)

- Zona B3 - (art. nda) - Zone di Rispetto delle Riserve naturali e perfluviali.

Le aree di cui sopra sono ricomprese nel Piano Boschi, approvato definitivamente con delibera G.R. n.IV/1929 del 20.03.1990 - Zona C1/V5.

Le aree di cui sopra sono soggette a Tutela Ambientale, ai sensi dell'art. 142 - lettera f) del D.Lgs. n. 42/2004.

Le aree di cui sopra sono soggette a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 1 del R.D. 30.12.1923, n. 3267.

(Cfr. All. D)

CORPO C (Fg. 13, mapp. 15)

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: **Nessuna**

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo contro [redacted] atto a firma della Dott.ssa Colombo Anna Rita (notaio in Bollate) in data 29/12/2009 al Rep. 119/84, iscritta a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. II. in data **20/01/2010** al nn. **5262/1242**

importo capitale: € 400.000,00

importo ipoteca: € 800.000,00

grato a:

Foglio 9, mapp., 578 terreno; (CORPO E)

Foglio 9, mapp., 580 terreno; (CORPO D)

Foglio 9, mapp., 567 fabbricato D/10; (CORPO D)

Foglio 9, mapp., 568 fabbricato D/10; (CORPO D)

Foglio 13, mapp., 202 terreno; (CORPO A)

Foglio 13, mapp., 311 terreno; (CORPO B)

Foglio 13, mapp., 15 terreno; (CORPO C)

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento: contro il [redacted] in data 13/09/2012 al Rep. 2826, trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. II. in data **22/11/2012** al nn. **114728/77372**

Gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sui seguenti beni:

Foglio 9, mapp., 578 terreno; (CORPO E)

Foglio 9, mapp., 580 terreno; (CORPO D)

Foglio 9, mapp., 567 fabbricato D/10; (CORPO D)

Foglio 9, mapp., 568 fabbricato D/10; (CORPO D)

Foglio 13, mapp., 202 terreno; (CORPO A)

Foglio 13, mapp., 311 terreno; (CORPO B)

Foglio 13, mapp., 15 terreno; (CORPO C)

Pignoramento: derivante da atto di precetto [redacted] atto a firma di Ufficiale Giudiziario in data 17/07/2012 al Rep. 13184, trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. II. in data **07/09/2012** al nn. **90428/61982**

Gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sui seguenti beni:

Foglio 9, mapp., 578 terreno; (CORPO E)

Foglio 9, mapp., 580 terreno; (CORPO D)

Foglio 9, mapp., 567 fabbricato D/10; (CORPO D)

Foglio 9, mapp., 568 fabbricato D/10; (CORPO D)

Foglio 13, mapp., 202 terreno; (CORPO A)

Foglio 13, mapp., 311 terreno; (CORPO B)

Foglio 13, mapp., 15 terreno; (CORPO C)

Ipoteca giudiziale: [redacted] atto a firma di Tribunale di Busto Arsizio in data 11/05/2012 al Rep. 618/2012, iscritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. II. in data **20/06/2012** al nn. **62297/10573**

Gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle seguenti u.l.:

Foglio 9, mapp. 578 terreno; (CORPO E)



Foglio 9, mapp. 580 terreno; (CORPO D)
Foglio 9, mapp. 567 fabbricato D/10; (CORPO D)
Foglio 9, mapp. 568 fabbricato D/10; (CORPO D)
Foglio 13, mapp. 202 terreno; (CORPO A)
Foglio 13, mapp. 311 terreno; (CORPO B)
Foglio 13, mapp. 15 terreno; (CORPO C)

(Cfr. All. B)

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: nessuna difformità (Cfr. cap.7.0)

4.3.2. Conformità catastale: nessuna difformità (Cfr. cap.7.0)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Cause in corso secondo le informazioni fornite dal debitore: nessuna
Atti ablativi: nessuno
Contratti di locazione: nessuno

(Cfr. All. A)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in forza di atto di compravendita a firma della Dott.ssa Colombo Anna (notaio in Bollate) in data 29/12/2009 n. 118/83 di repertorio, trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR.II. in data **20/01/2010** ai nn. **5261/2730**

Riferito a:

Foglio 9, mapp. 578 terreno; (CORPO E)
Foglio 9, mapp. 580 terreno; (CORPO D)
Foglio 9, mapp. 567 fabbricato D/10; (CORPO D)
Foglio 9, mapp. 568 fabbricato D/10; (CORPO D)
Foglio 13, mapp. 202 terreno; (CORPO A)
Foglio 13, mapp. 311 terreno; (CORPO B)
Foglio 13, mapp. 15 terreno; (CORPO C)

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1

a quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà, in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Mario Lainati (notaio in Gallarate) in data 14/06/1995 n. 59464/16330 di repertorio, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR.II. in data **28/06/1995** ai nn. **56941/35012**

Riferito a:

Foglio 13, mapp.15 terreno

DE TOMMASI GIAN MARIO e VALLI CARLA acquistano dalla a quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Domenico Milani (notaio in Saronno) in data 22/11/1982 n. 9553/3163 di repertorio, trascritto presso a Milano 2, presso la conservatoria dei RR.II. in data **01/12/1982** ai nn. **64536/51157**

Riferito a:



Foglio 13, mapp. 15 terreno

Ed ad altri immobili non facenti parte della procedura di espropriazione.

(Cfr. All. B)

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Il terreno al Fg. 13, mapp. 15 rientra nella categoria E.1 del PGT del Comune di Castano Primo. Pertanto, come riportato dal Piano delle regole, esso appartiene a:

"ZONA AGRICOLA ALL'ESTERNO DEL PERIMETRO DI INIZIATIVA COMUNALE IC".
Le suddette aree risultano ricomprese nel Piano Territoriale di Coordinamento del Consorzio Parco Lombardo della Valle del Ticino, come segue:

P.T.C. VARIANTE GENERALE APPROVATA (delibera G.R. n. 7/5983 del 02/08/01 pubblicata sul II suppl. strord. Del B.U.R.L. n. 40 del 05/10/01)

- Zona B3 - (art. nda) - Zone di Rispetto delle Riserve naturali e perfluviali.

Le aree di cui sopra sono ricomprese nel Piano Bosch, approvato definitivamente con delibera G.R. n.IV/1929 del 20.03.1990 - Zona C1/V5.

Le aree di cui sopra sono soggette a Tutela Ambientale, ai sensi dell'art. 142 lettera f) del D.Lgs. n. 42/2004.

Le aree di cui sopra sono soggette a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 1 del R.D. 30.12.1923, n. 3267.

(Cfr. All. D)

Descrizione beni di cui al punto A

Piena proprietà di immobili (terreni) siti nei Comuni di Castano Primo (MI). In particolare:

Foglio 13:

- Mappale 202, sup. ha 0.13.60 (terreno)
- Mappale 311, sup. ha 0.04.20 (terreno)
- Mappale 15, sup. 0.16.60 (terreno)

Identificati in Catasto come segue:

intestazione:

Solimando Cristian, nato a Busto Arsizio il 27/12/1986

Descrizione:

Fg. n. 13; Mapp. n. 202; Catasto Terreni; qualità classe Prato Irrig 1, superficie 0.13.60; reddito dominicale € 13,70 reddito agrario € 9,13

Coerenze del terreno, da nord in senso orario:

Mappale 201, Mappale 339 e 223, Mappale 203, stradella con al di là il Mappale 311

Fg. n. 13; Mapp. n. 311; Catasto Terreni; qualità classe Prato Irrig 1, superficie 0.04.20; reddito dominicale € 4,23 reddito agrario € 2,82

Coerenze del terreno, da nord in senso orario:

Mappale 310; stradella con al di là il Mappale 202, Mappale 312, Roggia Molinara

Fg. n. 13; Mapp. n. 15; Catasto Terreni; qualità classe Prato Irrig 1, superficie 0.16.60; reddito dominicale € 16,72 reddito agrario € 11,15

Coerenze del terreno, da nord in senso orario:

Mappale 13, Mappale 16, Mappale 290, Mappale 14

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Il criterio di stima si basa sul metodo sintetico - comparativo, mediante l'analisi delle seguenti fonti di riferimento e di informazione.



8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Ufficio Tecnico del Comune di Castano Primo (MI)
- Tribunale Milano
- Burl Lombardia
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - o Rilevazione prezzi di mercato anno 2015 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
 - o O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate - 1° semestre 2015

8.3. Valutazioni corpi

ID	Terreno	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Decremento per vendita separata	Valore intero medio ponderale
Corpo A	Mapp. 202	1360	€ 9.220,80	-10%	€ 8.298,72
Corpo B	Mapp. 311	420	€ 2.847,6	-10%	€ 2.562,84
Corpo C	Mapp. 15	1660	€ 11.254,80	-10%	€ 10.129,32

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

La valutazione tiene conto di un indice decrementale applicato sui valori dei terreni venduti singolarmente. Il valore dell'azienda risiede sul complesso dei beni funzionali all'attività svolta, in questo caso allevamento di capre.

10%

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: i corpi A, B, C, possono essere venduti singolarmente, tenuto conto che la vendita separata dal complesso agricolo comporta un decremento del valore pari al 10% come indicato sopra.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dei terreni al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.

Corpo A	€ 8.298,72	arrotondato	€ 8.300,00
Corpo B	€ 2.562,84	arrotondato	€ 2.600,00
Corpo C	€ 10.129,32	arrotondato	€ 10.150,00



**Bene Immobili siti in
VANZAGHELLO (MI)
Lotto 002**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA
CONTENUTA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:**

A. Beni in Vanzaghella (MI) di proprietà per l'intero del debitore, censiti come segue:

Catasto, Foglio 9:

- Mappale 578, sup. 0,44,40 (terreno)
- Mappale 580, sup. 0,60,50 (terreno)
- Mappale 567, piano T, cat. D/10
- Mappale 568, piano T, cat. D/10

Identificati in Catasto come segue:

Intestazione:

Stefano Cristiano, nato a Busto Arsizio il 27/12/1986

Descrizione:

Fg. n. 9; Mapp. n. 578; Catasto Terreni; qualità Seminativo, classe 1, superficie 0,44,40; reddito dominicale € 28,66 reddito agrario € 27,52

Coerenze del terreno, da nord in senso orario:

Mappale 577, Mappale 580, Strada, Mappale 563

Fg. n. 9; Mapp. n. 580; Catasto Terreni; qualità Seminativo, classe 1, superficie 0,60,50; reddito dominicale € 39,06 reddito agrario € 37,49

Coerenze del terreno, da nord in senso orario:

Mappale 579 e Strada, Mappale 7 e 567, Strada, Mappale 578

Fg. n. 9; Mapp. n. 567; Cat D/10; posto al piano T; rendita € 1,398,60

Coerenze del fabbricato, da nord in senso orario:

Mappale 7, Mappale 568, Strada, Mappale 580

Fg. n. 9; Mapp. n. 568; Cat D/10; posto al piano T; rendita € 2,523,40

Coerenze del fabbricato, da nord in senso orario:

Mappale 7, Mappale 8, Strada, Mappale 567

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: agricola a traffico scarso. Buona accessibilità ai terreni, buone caratteristiche di soleggiamento dei terreni.

Caratteristiche zone limitrofe: zona a carattere residenziale e agricola

Servizi offerti dalla zona: corsi d'acqua e canali (ottimo), autostrada e importanti arterie stradali (ottimo), aeroporto (buono), negozi al dettaglio (buono), campi coltivati (ottimo), ricovero attrezzi (ottimo).

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

Collegamenti pubblici (Km): la stazione ferroviaria "Trenitalia" (Vanzaghella - Magnago) dista circa 2 km. Presente nella zona trasporto pubblico urbano e extraurbano.

3. STATO DI POSSESSO

Al momento dell'accesso ai terreni erano presenti il padre e il fratello del debitore, insieme al quale gestiscono [redacted]

(Cfr. All. A)

CORPO D (Fg. 9, mapp., 567)



Fg. 9, mapp. 568,

Fg. 9, mapp. 580)

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: **Non si ha notizia**

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **vedi Atto unilaterale d'obbligo edilizio e costituzione vincolo di area**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Vedi atto servitù oleodotto**

Costituzione di servitù di oleodotto: contro il sig. [REDACTED]

[REDACTED] atto a firma del Dott. Enrico Bellezza (notaio in Milano) in data 04/06/1996 n. 8221 di repertorio, trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR.II. in data 27/06/1996 ai nn. 54491/34010 Riferito a: foglio 9, mapp. 4 terreno (che ha originato il **Fg. 9, mapp. 578 e 580**)

Le servitù hanno per oggetto: lo scavo e l'interramento alla profondità di circa 1 m di due tubazioni oltre all'installazione di apparecchi di sfato e cartelli segnalatori.

Atto unilaterale d'obbligo edilizio: contro i signori [REDACTED]

[REDACTED] atto a firma del Dott. Sergio Bucchini (notaio in Magenta) in data 23/03/1992 n. 22418 di repertorio, trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR.II. in data 24/04/1992 ai nn. 35093/25131 con il quale venne convenuto: ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dagli articoli n.2 e n.3 della Legge Regionale n.93 del 07/06/1980, PAIUSCO GUIDO e NOVELLO ANNA MARIA costituiscono, i seguenti vincoli sulle aree descritte in seguito:

1) Tutte le aree descritte sono state utilizzate come superficie utile ai fini volumetrici e pertanto computate nei conteggi planivolumetrici diventando pertinenza degli stessi e non più edificabili.

2) Il fabbricato in costruzione ha carattere agricolo e verrà mantenuta tale destinazione.

Qualunque modifica o revoca del presente vincolo da chiunque provenga, sarà efficace solo se avrà riportato il consenso dell'Amministrazione Comunale di Vanzaghella.

Riferito a:

Foglio 9, mapp. 4 terreno (che ha originato il Fg. 9, mapp. 578 e 580)

Foglio 9, mapp. 7 terreno (che ha originato il Fg. 9, mapp. 568)

Foglio 9, mapp. 6 terreno (che ha originato il Fg. 9, mapp. 567)

E ad altri immobili non facenti parte di tale procedura.

Costituzione vincolo di area: contro i signori [REDACTED]

[REDACTED] atto a firma del Dott. Sergio Bucchini (notaio in Magenta) in data 14/11/1988 n. 10498 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. in data 03/12/1988 ai nn. 91255/64369

Ai fini del rilascio della concessione edilizia per la costruzione sul mapp. 6 del foglio 9 di un capannone come da richiesta di concessione edilizia presentata in data 18/12/1987 (P.E. 140/87) e ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dagli articoli n. 2 e n.3 della Legge Regionale n.93 del 07/06/1980, dichiararono di costituire, come costituirono, i seguenti vincoli:



1) Tutte le aree descritte sono state utilizzate come superficie utile di fini volumetrici e pertanto computate nei conteggi planivolumetrici per l'edificazione del capannone di cui alla pratica edilizia 140/87 e per gli esistenti diventando pertinenza degli stessi e non più edificabili.

2) La costruzione ha carattere agricolo e verrà mantenuta tale destinazione.

Il presente atto vincola con ogni effetto di Legge i [redacted] e qualunque loro avente causa e chiunque in qualunque modo, acquisterà diritti personali o reali sulle aree individuate. Qualunque revoca o modifica del presente atto da chiunque provenga, sarà valida solo se avrà riportato il consenso dell'Amministrazione Comunale di Vanzaghello.

Riferito a:

Foglio 9, mapp. 4 terreno (che ha originato il Fg. 9, mapp. 578 e 580)

Foglio 9, mapp. 7 terreno (che ha originato il Fg. 9, mapp. 568)

Foglio 9, mapp. 6 terreno (che ha originato il Fg. 9, mapp. 567)

Ed ad altri immobili non facenti parte di tale causa.

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di apertura di credito conto i signori [redacted]

[redacted] atto a firma del Dott. Barbagallo Rosario (notaio in Busto Arsizio) in data 12/07/2000 al Rep. 124887/8427, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II in data 19/07/2000 al nn. 71579/20693

Importo capitale: 400.000.000 Lire

Importo ipoteca: 800.000.000 Lire

Riferito a:

Fg. 9, mapp. 6, sub. 4

Fg. 9, mapp. 6, sub. 5

Fg. 9, mapp. 7, sub. 4

Fg. 9, mapp. 7, sub. 5

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario conto i signori [redacted]

[redacted] atto a firma della Dott.ssa Carrara Patrizia (notaio in Busto Arsizio) in data 27/07/2005 al Rep. 14460/5568, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II in data 04/08/2005 ai nn. 123613/32680

Importo capitale: € 188.000,00

Importo ipoteca: € 282.000,00

Riferito a:

Fg. 9, mapp. 6, sub. 4

Fg. 9, mapp. 6, sub. 5

Fg. 9, mapp. 7, sub. 4

Fg. 9, mapp. 7, sub. 5

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo contro il sig. [redacted]

[redacted] atto a firma della Dott.ssa Colombo Anna Rita (notaio in Bollate) in data 29/12/2009 al Rep. 119/84, iscritta a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. II, in data 20/01/2010 ai nn. 5262/1242

Importo capitale: € 400.000,00

Importo ipoteca: € 800.000,00



ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese al fine di ottenere la regolarità edilizia - urbanistica
Causé in corso:
Atti oblativi:
Contratti di locazione:

€ 2.516,00 circa
non si ha notizia
nessuno
nessuno

(Cfr. All. A)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] quota di 1/1 del diritto di proprietà, in forza di atto di compravendita a firma della Dott.ssa Colombo Anna (notaio in Bollate) in data 29/12/2009 n. 118/83 al repertorio, trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria del RR.II. in data 20/01/2010 al nn. 5261/2730

Riferito a:

Foglio 9, mapp., 578 terreno; (CORPO E)
Foglio 9, mapp., 580 terreno; (CORPO D)
Foglio 9, mapp., 567 fabbricato D/10; (CORPO D)
Foglio 9, mapp., 568 fabbricato D/10; (CORPO D)
Foglio 13, mapp., 202 terreno; (CORPO A)
Foglio 13, mapp., 311 terreno; (CORPO B)
Foglio 13, mapp., 15 terreno; (CORPO C)

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 [redacted] la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà, in regime di comunione legale de beni, in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Gavosto Franco (notaio in Magenta) in data 14/10/1997 n. 37298 di repertorio, trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria del RR.II. in data 31/10/1997 ai nn. 80556/58938

Riferito a:

Foglio 9, mapp., 6 fabbricato (che ha originato il Fg. 9, mapp. 567)
Foglio 9, mapp., 6, sub. 4 fabbricato
Foglio 9, mapp., 6, sub. 5 fabbricato
Foglio 9, mapp., 6, sub. 6 fabbricato

[redacted] la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà, in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Flavio Cantoni (notaio in Magenta) in data 08/09/1979 n. 20828 di repertorio, trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria del RR.II. in data 04/10/1979 al nn. 49521/40522

Riferito a:

Foglio 9, mapp. 6 (che ha originato il Fg. 9, mapp. 567)

[redacted] 1/2 ciascuno del diritto di proprietà, in regime di comunione legale de beni, in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Gavosto Franco (notaio in Magenta) in data 14/10/1997 n. 37298 di repertorio, trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria del RR.II. in data 31/10/1997 ai nn. 80557/58939

Riferito a:



Foglio 9, mapp. 7 fabbricato (che ha originato il Fg. 9, mapp. 568)
Foglio 9, mapp. 7, sub. 4 fabbricato
Foglio 9, mapp. 7, sub. 5 fabbricato
Foglio 9, mapp. 7, sub. 6 fabbricato

la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno del diritto di proprietà, in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Mario Lainati (notaio in Gallarate) in data 03/07/1996 n. 63735/18402 di repertorio, trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR.II, in data **17/07/1996** al nn. **61313/38809**

Riferito a:

Foglio 9, mapp. 5 (che ha originato il Fg. 9, mapp. 578 e 580)

$\frac{1}{1}$ del diritto di proprietà, in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Mario Lainati (notaio in Gallarate) in data 02/12/1993 n. 53421/13528 di repertorio, trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR.II, in data **21/12/1993** al nn. **93858/63391**

Riferito a:

Foglio 9, mapp. 5 (che ha originato il Fg. 9, mapp. 578 e 580)

la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno del diritto di proprietà, in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Mario Lainati (notaio in Gallarate) in data 03/07/1996 n. 63735/18402 di repertorio, trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR.II, in data **17/07/1996** al nn. **61314/38810**

Riferito a:

Foglio 9, mapp. 4 (che ha originato il Fg. 9, mapp. 578 e 580)

(Cfr. **AII. B**)

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Gli edifici ai mapp. 567 e 568 sono stati costituiti rispettivamente a partire dall'anno 1987 e dall'anno 1977. All'interno dei fascicoli Atti di Fabbrica richiesto al comune di Vanzaghello (Cfr. **AII. A**) sono stati reperiti i seguenti documenti:

- Concessione edilizia n° 140/87 (Riferita all'immobile al Fg. 9, mapp. 6 che ha originato il Fg. 9, mapp. 567)
- Concessione edilizia n° 105/77 (Riferita all'immobile al Fg. 9, mapp. 7 che ha originato il Fg. 9, mapp. 568)
- Concessione edilizia n° 64/83 che sostituisce la precedente Concessione n° 105/77 (Riferita all'immobile al Fg. 9, mapp. 7 che ha originato il Fg. 9, mapp. 568) e un'altra Concessione riferita ad immobili non oggetto di tale causa.

Dal confronto fra la planimetria catastale e lo stato di fatto si rileva all'esterno la presenza impropria di alcuni accessori di fabbricati; in particolare: nell'edificio identificato al mappale 567 sono presenti una tettoia in ferro sul retro e un recinto per animali con tettoia nella parte anteriore del fabbricato; nell'edificio identificato al mappale 568 sono presenti due recinti per animali con tettoia su entrambi i lati del fabbricato e una tettoia sul lato esposto a Est.



segnala, inoltre, la presenza di due silos situati nel cortile di pertinenza dell'edificio al mapp. 568.

Al fine di ottenere la regolarità edilizia - urbanistica occorre demolire le opere abusive presentando un permesso di costruire in sanatoria al Comune di Vanzaghello e al Parco del Ticino. Corrispondere le sanzioni previste e di seguito riportate. Una migliore valutazione delle sanzioni da corrispondere andrà valutata presso gli uffici competenti con un rilievo accurato delle opere da demolire.

Si espone un'ipotesi di esborso per la regolarizzazione, che andrà comunque verificata dal futuro acquirente:

Pratica edilizia:

Costo del tecnico:	€ 1.500,00 circa oltre accessori di legge
Sanzione permesso di costruire circa	€ 500,00
Sanzione dem. Opere circa	€ 516,00
Totale:	€ 2.516,00 min;

Il terreno al Fg. 9, mapp. 580 rientra nella categoria G1 del PGT del Comune di Vanzaghello: "AREE DI PIANURA ASCIUTTA E PREMINENTE VOCAZIONE FORESTALE (art. 27 ter PIANO DELLE REGOLE, P.T.C. PARCO DEL TICINO)"; pertanto, come riportato dal Piano delle regole:

Tutti gli interventi nelle aree esterne alla I.C., comprese nel Parco del Ticino e classificate dal P.T.C. in zona G.1: aree di pianura asciutta a preminente vocazione forestale, sono normati dalla D.G.R. 7/5983 del 02.08.2001 e, per esse, valgono i regolamenti vigenti ed approvati dal Parco:

- 1) Regolamento per la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione del carburante;
 - 2) Regolamento per la posa in opera di cartelli o strutture pubblicitarie in zona G del Consorzio del Parco Lombardo della Valle del Ticino;
 - 3) Regolamento per la tutela e la valorizzazione della rete ecologica nel Parco regionale della Valle del Ticino.
- (Cfr. All. D)

CORPO E (Fg. 9, mapp., 578)

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: **Non si ha notizia**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **vedi Atto unilaterale d'obbligo edilizio e costituzione vincolo di area**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Vedi atto servitù oleodotto**

Costituzione di servitù:

[redacted] a firma del Dott. Enrico Bellezza (notaro in Milano) in data 04/06/1996 n. 8221 al repertorio, trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR.II. in data 27/06/1996 al nn. 54491/34010 a:

[redacted] foglio 9, mapp. 4 terreno (che ha originato il Fg. 9, mapp. 578 e 580).

Atto unilaterale d'obbligo edilizio:

[redacted] atto a firma del Dott. Sergio [redacted]



Bacchini (notaio in Magenta) in data 23/03/1992 n. 22418 di repertorio, trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria del RR.II. in data **24/02/1992** ai nn. **35093/25131** in il quale venne convenuto: ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dagli articoli n.2 e n.3 della Legge Regionale n.93 del 07/06/1980, [REDACTED]

[REDACTED] costituiscono, i seguenti vincoli sulle aree descritte in seguito:

- 3) Tutte le aree descritte sono state utilizzate come superficie utile ai fini volumetrici e pertanto computate nei conteggi planivolumetrici diventando pertinenza degli stessi e non più edificabili.
- 4) Il fabbricato in costruzione ha carattere agricolo e verrà mantenuta tale destinazione.

Qualunque modifica o revoca del presente vincolo da chiunque provenga, sarà efficace solo se avrà riportato il consenso dell'Amministrazione Comunale di Vanzaghella.

Riferito

Foglio 9, mapp. 4 terreno (che ha originato il Fg. 9, mapp. 578 e 580)

Foglio 9, mapp. 7 terreno (che ha originato il Fg. 9, mapp. 568)

Foglio 9, mapp. 6 terreno (che ha originato il Fg. 9, mapp. 567)

e ad altri immobili non facenti parte di tale causa.

Costituzione vincolo di area: [REDACTED]

[REDACTED] atto a firma del Dott. Sergio Bacchini (notaio in Magenta) in data 14/11/1988 n. 10498 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria del RR.II. in data **03/12/1988** ai nn. **91255/64369**

Ai fini del rilascio della concessione edilizia per la costruzione sul mapp. 6 del foglio 9, di un capannone come da richiesta di concessione edilizia presentata in data 18/12/1987 (P.E. 140/87) e ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dagli articoli n.2 e n.3 della Legge Regionale n.93 del 07/06/1980, dichiararono di costituire, come costituirono, i seguenti vincoli:

- 3) Tutte le aree descritte sono state utilizzate come superficie utile ai fini volumetrici e pertanto computate nei conteggi planivolumetrici per l'edificazione del capannone di cui alla pratica edilizia 140/87 e per gli esistenti diventando pertinenza degli stessi e non più edificabili.
- 4) La costruzione ha carattere agricolo e verrà mantenuta tale destinazione.

Il presente atto vincola con ogni effetti di legge i sottoscritti [REDACTED]

[REDACTED] qualunque loro avente causa e chiunque in qualunque modo: acquirerà diritti personali o reali sulle aree individuate. Qualunque revoca o modifica del presente atto da chiunque provenga, sarà valida solo se avrà riportato il consenso dell'Amministrazione Comunale di Vanzaghella.

Riferito

a:

Foglio 9, mapp. 4 terreno (che ha originato il Fg. 9, mapp. 578 e 580)

Foglio 9, mapp. 7 terreno (che ha originato il Fg. 9, mapp. 568)

Foglio 9, mapp. 6 terreno (che ha originato il Fg. 9, mapp. 567)

e ad altri mapp. non facenti parte di tale procedura.

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

4.2.1. Iscrizioni:



Ipoteca volontaria: [REDACTED]

[REDACTED] atto a firma del Dott. Barbagallo Rosario (notaio in Busto Arsizio) in data 12/07/2000 al Rep. 124887/8427, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria del RR. II in data 19/07/2000 al nn. 71579/20693

Importo capitale: 400.000.000 Lire

Importo Ipoteca: 800.000.000 Lire

Riferito a:

Fg. 9, mapp. 6, sub. 4

Fg. 9, mapp. 6, sub. 5

Fg. 9, mapp. 7, sub. 4

Fg. 9, mapp. 7, sub. 5

Ipoteca volontaria: [REDACTED]

[REDACTED] atto a firma della Dott.ssa Carrara Patrizia (notaio in Busto Arsizio) in data 27/07/2005 al Rep. 14460/5568, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria del RR. II in data 04/08/2005 al nn. 123613/32680

Importo capitale: € 188.000,00

Importo Ipoteca: € 282.000,00

Riferito a:

Fg. 9, mapp. 6, sub. 4

Fg. 9, mapp. 6, sub. 5

Fg. 9, mapp. 7, sub. 4

Fg. 9, mapp. 7, sub. 5

Ipoteca volontaria: [REDACTED]

[REDACTED] atto a firma della Dott.ssa Colombo Anna Rita (notaio in Bollate) in data 29/12/2009 al Rep. 119/84, iscritta a Milano 2 presso la Conservatoria del RR. II, in data 20/01/2010 al nn. 5262/1242

Importo capitale: € 400.000,00

Importo Ipoteca: € 800.000,00

Riferito a:

Foglio 9, mapp., 578 terreno; (CORPO E)

Foglio 9, mapp., 580 terreno; (CORPO D)

Foglio 9, mapp., 567 fabbricato D/10; (CORPO D)

Foglio 9, mapp., 568 fabbricato D/10; (CORPO D)

Foglio 13, mapp., 202 terreno; (CORPO A)

Foglio 13, mapp., 311 terreno; (CORPO B)

Foglio 13, mapp., 15 terreno; (CORPO C)

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento: [REDACTED]

[REDACTED] trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria del RR. II, in data 22/11/2012 al nn. 114728/77372

Gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle seguenti u.i.:

Foglio 9, mapp., 578 terreno; (CORPO E)

Foglio 9, mapp., 580 terreno; (CORPO D)

Foglio 9, mapp., 567 fabbricato D/10; (CORPO D)

Foglio 9, mapp., 568 fabbricato D/10; (CORPO D)

Foglio 13, mapp., 202 terreno; (CORPO A)

Foglio 13, mapp., 311 terreno; (CORPO B)

Foglio 13, mapp., 15 terreno; (CORPO C)



Pignoramento:

atto a firma di **Ufficiale Giudiziario** in data 17/07/2012 al Rep. 13184; trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR.II. in data **07/09/2012** al nn. **90428/61982**

Gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle seguenti u.l.:

Foglio 9, mapp., 578 terreno; (CORPO E)

Foglio 9, mapp., 580 terreno; (CORPO D)

Foglio 9, mapp., 567 fabbricato D/10; (CORPO D)

Foglio 9, mapp., 568 fabbricato D/10; (CORPO D)

Foglio 13, mapp., 202 terreno; (CORPO A)

Foglio 13, mapp., 311 terreno; (CORPO B)

Foglio 13, mapp., 15 terreno; (CORPO C)

Ipoteca giudiziale:

atto a firma di **Tribunale di Busto Arsizio** in data 11/05/2012 al Rep. 618/2012, iscritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. II. in data **20/06/2012** al nn. **62297/10573**

Gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle seguenti u.l.:

Foglio 9, mapp., 578 terreno; (CORPO E)

Foglio 9, mapp., 580 terreno; (CORPO D)

Foglio 9, mapp., 567 fabbricato D/10; (CORPO D)

Foglio 9, mapp., 568 fabbricato D/10; (CORPO D)

Foglio 13, mapp., 202 terreno; (CORPO A)

Foglio 13, mapp., 311 terreno; (CORPO B)

Foglio 13, mapp., 15 terreno; (CORPO C)

(Cfr. All. B)

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: nessuna difformità (Cfr. cap.7.0)

4.3.2. Conformità catastale: nessuna difformità (Cfr. cap.7.0)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Cause in corso:	non si ha notizia
Atti ablativi:	nessuno
Contratti di locazione:	nessuno

(Cfr. All. A)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

di 1/1 del diritto di proprietà, in forza di atto di compravendita a firma della Dott.ssa Colombo Anna (notaio in Bollate) in data 29/12/2009 n. 118/83 di repertorio, trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR.II. in data **20/01/2010** al nn. **5261/2730**

Riferito a:

Foglio 9, mapp., 578 terreno; (CORPO E)

Foglio 9, mapp., 580 terreno; (CORPO D)

Foglio 9, mapp., 567 fabbricato D/10; (CORPO D)

Foglio 9, mapp., 568 fabbricato D/10; (CORPO D)

Foglio 13, mapp., 202 terreno; (CORPO A)

Foglio 13, mapp., 311 terreno; (CORPO B)



Foglio 13, mapp., 15 terreno; (CORPO C)

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1

la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno del diritto di proprietà, in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Mario Lainati (notaio in Gallarate) in data 03/07/1996 n. 63735/18402 di repertorio, trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria del RR.II, in data **17/07/1996** al nn. **61313/38809**

Riferito a:

Foglio 9, mapp. 5 (che ha originato il Fg. 9, mapp. 578 e 580)

1/1 del diritto di proprietà, in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Mario Lainati (notaio in Gallarate) in data 02/12/1993 n. 53421/13528 di repertorio, trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria del RR.II, in data **21/12/1993** al nn. **93858/63391**

Riferito a:

Foglio 9, mapp. 5 (che ha originato il Fg. mapp. 578 e 580)

la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno del diritto di proprietà, in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Mario Lainati (notaio in Gallarate) in data 03/07/1996 n. 63735/18402 di repertorio, trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria del RR.II, in data **17/07/1996** al nn. **61314/38810**

Riferito a:

Foglio 9, mapp. 4 (che ha originato il Fg. 9, mapp. 578 e 580)

(Cfr. All. B)

7. PRATICHE EDILIZIE:

7. Il terreno al Fg. 9, mapp. 578 rientra nella categoria G1 del PGT del Comune di Vanzaghella: "AREE DI PIANURA ASCIUTTA E'PREMINENTE VOCAZIONE FORESTALE (art. 27 ter PIAN DELLE REGOLE, PTC PARCO DEL TICINO)"; pertanto, come riportato dal Piano delle regole:

"Tutti gli interventi nelle aree esterne alla I.C., comprese nel Parco del Ticino e classificate dal P.T.C. in zona G.1: aree di pianura asciutta a preminente vocazione forestale, sono normati dalla D.G.R. 7/5983 del 02.08.2001 e, per esse, valgono i regolamenti vigenti ed approvati dal Parco:

- 1) Regolamento per la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione del carburante;
- 2) Regolamento per la posa in opera di cartelli o strutture pubblicitarie in zona G del Consorzio del Parco Lombardo della Valle del Ticino;
- 3) Regolamento per la tutela e la valorizzazione della rete ecologica nel Parco regionale della Valle del Ticino.

(Cfr. All. D)

Descrizione immobile di cui al punto B

Plena proprietà di Immobili (terreni e fabbricati) siti nel Comune di Vanzaghella (MI). In particolare:



- Terreno, sup. 0,44,40;
- Terreno, sup. 0,60,50;
- Edificio utilizzato come ricovero attrezzi agricoli e deposito, composto da unico locale e area esterna di proprietà. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda ragguagliata di mq 356 circa, con area esterna pari a mq 2334
- Edificio composto da due ampi locali adibiti rispettivamente a stalla e ricovero attrezzi agricoli/deposito; oltre WC e area esterna di proprietà. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda ragguagliata di mq 751 circa con area esterna pari a mq 2118

Identificati in Catasto come segue:**Intestazione:**

Sollimando Cristian, nato a Busto Arsizio il 27/12/1986

Descrizione:**Fg. n. 9; Mapp. n. 578;** Catasto Terreni; qualità Seminativo, classe 1, superficie 0,44,40; reddito dominicale € 28,66 reddito agrario € 27,52**Coerenze del terreno, da nord in senso orario:**

Mappale 577, Mappale 580, Strada, Mappale 563

Fg. n. 9; Mapp. n. 580; Catasto Terreni; qualità Seminativo, classe 1; superficie 0,60,50; reddito dominicale € 39,06 reddito agrario € 37,49**Coerenze del terreno, da nord in senso orario:**

Mappale 579 e Strada, Mappale 7 e 567, Strada, Mappale 578

Fg. n. 9; Mapp. n. 567; Cat D/10; posto al piano T; rendita € 1.398,60**Coerenze del fabbricato, da nord in senso orario:**

Mappale 7, Mappale 568, Strada, Mappale 580

Fg. n. 9; Mapp. n. 568; Cat D/10; posto al piano T; rendita € 2.523,40**Coerenze del fabbricato, da nord in senso orario:**

Mappale 7, Mappale 8, Strada, Mappale 567

Edificio al mappale 567 (CORPO D)

L'edificio è stato costruito nel 1987.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna misurata al colmo di circa 6,50 m

Destinazione	Sup. Lorda	Coef.	Sup. Ragguagliata	Esposizione	Condizioni
Piano terra					
Area esterna	2334 (2.690-356)	0,10	2334	Nord, Ovest e Sud	Discrete
Fienile	356,29	1	356,29	Est e Ovest	Mediocri

Nota: presenza di amianto in copertura**Caratteristiche descrittive:**

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: non conosciute



<i>Strutture verticali: (struttura)</i>	materiale/tipologia: c.a. prefabbricato
<i>Muratura: (struttura)</i>	materiale/tipologia: blocchetti in cls
<i>Travi (struttura): Copertura (struttura e rivestimento):</i>	materiale/tipologia: c.a. prefabbricato tipologia: lastre di amianto (estradosso)
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	non presente
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutto il locale, parte alta del fabbricato tipologia: pannelli in vetro condizioni componenti edilizie dell'epoca di costruzione
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	copertura a vista
<i>Pareti (interne):</i>	non presente
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	non presente
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutto il locale, battuto di cemento
<i>Cortile:</i>	presente
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a tutta altezza in ferro e plastica
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	non presente
<i>Antifurto:</i>	non presente
<i>Gas (impianto):</i>	non presente
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: non ispezionate certificazioni: assenti
<i>Fognatura (impianto):</i>	non presente, fossa biologica (dichiarato dalla proprietà) condizioni: non visionata
<i>Telefonico (impianto):</i>	non presente
<i>Citofonico (impianto):</i>	non presente
<i>Idrico (impianto):</i>	presente



Termico (impianto): non presente

Scala comune: non presente

Certificazione energetica: Esente APE

Edificio al mappale 568 (CORPO D)

L'edificio è stato costruito nel 1977. L'unità immobiliare ha un'altezza interna misurata al colmo di circa 5,85 m (zona stalla) e di circa 8,00 m (zona fienile).

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano terra					
Area esterna	2.118,00 (2.870-441-309)	1	2.118,00	Su 4 lati	Discrete
Stalla	441,41	1	441,41	Sud, Est e Ovest	Discrete
Fienile	309,92	1	309,92	Nord, Est e Ovest	Discrete
Totale			751,33		

Nota: Si evidenzia la presenza di amianto in copertura:

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: non conosciute

*Strutture verticali:
(struttura)* materiale/tipologia: c.a. prefabbricato

*Muratura:
(struttura)* materiale/tipologia: blocchetti in cls

Travi (struttura): materiale/tipologia: c.a. prefabbricato

*Copertura (struttura e
rivestimento):* tipologia: in cemento prefabbricato, lastre di amianto (estradosso)

*Infissi interni (componente
edilizia):* ubicazione: collegamento stalla/fienile
tipologia: pannelli in ferro e plastica
condizioni componenti edilizie dell'epoca di
costruzione

*Infissi esterni (componente
edilizia):* ubicazione: in tutto il locale, parte alta del fabbricato
tipologia: pannelli tipo plastica
condizioni componenti edilizie dell'epoca di
costruzione

*Plafoni (componente
edilizia):* copertura a vista



<i>Pareti (interne):</i>	materiale/tipologia: blocchetti in cls
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutto il locale, battuto di cemento
<i>Cortile:</i>	presente
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: ante in ferro e plastica
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	non presente
<i>Antifurto:</i>	non presente
<i>Gas (impianto):</i>	non presente
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: non ispezionate certificazioni: assenti
<i>Fognatura (impianto):</i>	non presente, fossa biologica (dichiarato dalla proprietà) condizioni: non visionata
<i>Telefonico (impianto):</i>	non presente
<i>Citofonico (impianto):</i>	non presente
<i>Idrico (impianto):</i>	presente
<i>Termico (impianto):</i>	non presente
Certificazione energetica:	Esente APE

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Il criterio di stima si basa sul metodo sintetico - comparativo, mediante l'analisi delle seguenti fonti di riferimento e di informazione.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Ufficio Tecnico del Comune di Vanzaghello (MI)
- Tribunale Milano
- Burl Lombardia
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2015 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate - 1° semestre 2015



8.3. Valutazioni corpi

ID	Terreno	Superfici e lorda mq	Valore intero medio ponderale	% Riduz. amianto		Decremento per vendita separata	Valore intero medio ponderale
Corpo D Mapp. 580	Terreno	6050	€ 41.019,00			-10%	€ 36.917,10
Corpo D Mapp. 567	Capannone Area esterna	356 2334	€ 160.330,50 € 15.824,52	15%	€ 136.280,00 € 15.824,00 € 152.105,45	-10% -10%	€ 122.652,83 € 14.242,00 € 136.894,90
Corpo D Mapp. 568	Capannone Area esterna	751 2118	€ 375.750,00 € 14.360,00	15%	€ 319.387,50	-10% -10%	€ 287.448,75 € 12.924,04 € 300.372,29
Corpo E Mapp. 578	Terreno	4440	€ 30.103,20			-10%	€ 27.092,88

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

La valutazione tiene conto di un indice decrementale applicato sui valori dei terreni venduti singolarmente. Il valore dell'azienda si fonda sulla vendita complessiva dei beni

10%

La valutazione tiene inoltre conto della presenza di amianto

15%

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ 2.516,00

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: Il corpo D può essere venduto separatamente dal corpo E, tenuto conto del deprezzamento indicato. La vendita separata del complesso agricolo comporta un decremento del valore pari al 10% come indicato sopra.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dei terreni al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

Corpo D € 471.668,79
Corpo E € 27.092,88

arrotondato € 472.000,00
arrotondato € 27.000,00

Zibido San Giacomo, 19.02.2016

Il perito Arch. ANITA TEMELLINI



ALLEGATI:

- AII. A** Comunicazione di nomina e verbale di giuramento, fax inviati, raccomandate e ricevute, corrispondenza varia
- AII. B** Elenco trascrizioni pignoramenti e iscrizioni ipotecarie
- AII. C** Fotografie immobile
- AII. D** Visure catastali e documentazione comunale
- AII. E** Dichiarazione Certificatore Energetico

