

Dott. Ing. Arch. Prof. Elio de RINALDO
Consulente Tecnico del Tribunale di Milano
Via Malakoff nr. 5 - Telefono 02 - 4402238
20094 C O R S I C O (Milano)
C.F. DRN LEI 47908 A8887

Tribunale Ordinario di Milano

Sezione 3^a - Esecuzioni Civili
Espropriazioni immobiliari

Giudice dell'Esecuzione: Presidente dr. de Sapia Cesare -

Esecuzione Immobiliare

R.G.E. : 1620 / 2011
R.G.E.: 3545 / 2011

Procedure Esecutive Immobiliari riunite promosse dal creditore procedente:

- rge 1620 / 11 - **MPS Gestione Crediti Banca Spa**, con sede in Siena - piazza Salimbeni 3, iscritta al registro Imprese di Siena in data 13.08.2002 - numero di iscrizione e c.f. 92034880523, p.i. 01079950521, facente parte del gruppo bancario Monte dei Paschi di Siena, non in proprio ma esclusivamente in nome e per conto della Banca Monte dei Paschi di Siena spa, con sede in Siena - piazza Salimbeni 3, e a quanto sopra legittimata giusta procura notarile in data 17.10.2002 - rep. 148931/racc. 5543 - ai rogiti dr. Vieri Grillo di Siena - in persona del dr. Barengi Fabio, nella sua qualità di Responsabile dell' Ufficio Periferico di Milano della suddetta MPS Gestione Crediti Banca spa, e come tale legale rappresentante della medesima per gli affari del ridetto Ufficio Periferico ai sensi dell' art 21 del vigente Statuto; rappresentata e difesa dall' avv. Rossotto Riccardo -Torino e dall' avv. Elestici Claudio Maurizio - Milano, ai fini della presente procedura ed elettivamente domiciliata presso lo Studio dell' avv. Elestici Claudio Maurizio, piazzale Luigi Cadorna n. 4 - 20123 Milano, giusta delega a margine dell' atto di precetto; credito euro 574.261,39 più interessi e spese; si aggiungono spese e onorari per euro 13.106,91 relativi alla sentenza di condanna per opposizione rigettata;

Avv. Rossotto Riccardo - via Amedeo Avogadro n° 26 - 10121 - Torino
Studio R & P Legal - via Amedeo Avogadro n.26 - 10121 Torino

tel. 0115584111 e fax 0115611206

Avv. Elestici Claudio Maurizio - piazzale Luigi Cadorna n. 4 - 20123 Milano
tel. 02880721, fax 0272000689

e da creditore procedente e/o intervenuto:

- rge 3545/11 - **Italfondiaro Spa**, (già Castello Gestione Crediti srl) con sede in Roma, via Carucci n° 131 - codice fiscale e iscrizione nel registro imprese di Roma al n° 00399750587 - partita IVA 00880671003 - nella sua qualità di procuratrice della Banca Intesa San Paolo Spa (già Intesabci spa, con domicilio ipotecario in Milano, piazza Paolo Ferrari n. 10) con sede secondaria in Milano - via Monte di Pietà n. 8, e rappresentata e difesa dall' avv. Recalcati Giovanni, piazzetta Pattari n. 1/3 - 20122 Milano e domiciliata per questa procedura presso il suo studio; credito euro 929.821,01 più interessi e spese, per contratto di mutuo, garantito da ipoteca sui beni mappali n. 447, e 364; si aggiungono spese e onorari per euro 13.500,00 relativi alla sentenza di condanna per opposizione rigettata;

Studio Legale avv. Recalcati Giovanni piazzetta Pattari n. 1/3 - 20122 Milano
tel. 02 58314874 - fax 02 58315424 -

e-mail avvrecalcati@legalproceeding.it - pec: giovanni.recalcati@milanopecavvocatimilano.it

creditori intervenuti:

- **Banca Credito cooperativo Busto Garolfo e Buguggiate** soc. coop. arl - Busto Garolfo, via Manzoni 50 difesa dall' avv. Biggiogera Fabio Maria - via San Francesco n. 2 - 20020 Busto Garolfo e ivi domiciliata, fax 0331 536283; credito euro 643.313,18 più spese e interessi per decadenza dal mutuo fondiario contratto dalla [redacted] dichiarata fallita con sentenza Tribunale di Milano n. [redacted] del [redacted]; si aggiungono anche le spese e gli onorari della opposizione rigettata; inoltre credito di euro 2.286.465,73 più interessi e spese, per mutuo ipotecario, decaduto, sui beni immobiliari della [redacted] - Carisio, Strada provinciale Torino-Svizzera; [redacted] viene chiamata quale fideiussore fino a euro 1.000.000 per la [redacted] ed euro 2.000.000 per la [redacted]

Avv. Biggiogera Fabio Maria - via San Francesco n° 2 - 20020 - Busto Garolfo - Milano
tel. & fax: 0331536283 - e-mail: fabiomaria@libero.it - pec: fabiomaria.biggiogera@cert.ordineavvocatimilano.it

- **Equitalia Nord spa** (già Equitalia Nomos spa, già Riscossioni Uno spa, già Uniriscossioni spa, già Con.Ri.T spa, p.iva 05165540013) gruppo Equitalia, con sede legale in Milano, via dell' Innovazione n. 1/B; credito euro 202.482,23 (e 179.592,26 più interessi e spese) e privilegio, derivante da iscrizione ipotecaria per euro (179.592,26 per 2 =) 359.184,52, ipoteca legale sui mappali n. 449 della [redacted]



creditori iscritti intervenuti e/o non intervenuti:

- Banca Antonveneta spa, c.f. 04300140284, (già Banca Antoniana Popolare Veneta spa, fusa per incorporazione a Banca Monte dei Paschi di Siena spa), con sede in Padova, piazzetta F. Turati n. 2;
- Cassa di Risparmio di Asti, c.f.: 00060550050, con sede legale in Asti, piazza Libertà n. 23 e domicilio ipotecario in Pavia, piazza Del Lino n. 4 c/o Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza;
- Equitalia Nomos spa, c.f.: 05165540013, con sede legale a Torino, via Arcivescovado n. 8;

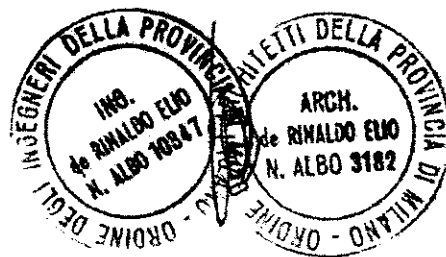
contro:

1 - ► - [redacted] - con legale rappresentante pro tempore e Amministratore Unico: [redacted] e residente in [redacted] - elettivamente domiciliata in Corso Re Umberto n° 5 - Ivrea; presso lo studio Avv. Casali Costanza; rappresentata e difesa dall'avv. Di Stefano Luca - via Freguglia n° 4 - (MI)

2 - ► - [redacted]

Indice Argomenti :

- 1) - accesso agli immobili;
- 2) - identificazione dei beni pignorati;
- 3) - sommaria descrizione dei beni;
- 4) - stato di possesso degli immobili;
- 5) - formalità, vincoli e/o oneri a carico dell'acquirente;
- 6) - formalità, vincoli e/o oneri non opponibili oggetto di cancellazione;
- 7) - regolarità edilizia e/o urbanistica ed agibilità;
- 8) - certificazione energetica e certificazione impianti;
- 9) - valore degli immobili (liberi ed occupati);



10) - riepilogo:

- dati catastali degli immobili:

a) - 1 - ► - in Comune di Bernate Ticino e precisamente: - Catasto terreni Foglio 6, particelle 447 - Natura T terreno - Consistenza - 3 ettari - 31 are - 51 centiare; e Foglio 6, particella 449 - Natura T terreno - Consistenza 4 are - 92 centiare (e quindi per un totale di 33.643 mq);

a) - 2 - ► - in Comune di Bernate Ticino e precisamente: - Catasto terreni Foglio 6, particella 364 - natura T terreno - Consistenza 2 ettari, 10 are, 93 centiare (e quindi per un totale di 21.093 mq);

b) - tipologia della proprietà: esclusiva o di quota indivisa:

1 - ► - piena proprietà di [redacted]: - in Comune di Bernate Ticino e precisamente: - Catasto terreni Foglio 6, particelle 447 - Natura T terreno - Consistenza - 3 ettari - 31 are - 51 centiare; e Foglio 6, particella 449 - Natura T terreno - Consistenza 4 are - 92 centiare (e quindi per un totale di 21.093 mq);

2 - ► - piena proprietà di [redacted]: - in Comune di Bernate Ticino e precisamente: - Catasto terreni Foglio 6, particella 364 - natura T terreno - Consistenza 2 ettari - 10 are - 93 centiare (e quindi per un totale di 21.093 mq);

c) - situazione degli immobili -liberi o occupati - secondo quanto di seguito indicato:

- a seguito di quanto individuato nel corso delle Operazioni Peritali, il sottoscritto evidenzia che gli immobili (terreni di cui è procedura):

1 - ► - area a verde privato vincolato (E1 - punteggiato verde): - foglio 6 - mappali 447, (consistenza 3 ha, 31 are, 51 ca) - mapp. 449 (consistenza 4 are, 92 ca) - (e quindi per circa 33.643 mq);

2 - ► - area produttiva di completamento (D1 - retinato obliquo su punteggiato blu): - foglio 6 - mappale 364 - (consistenza 2 ha, 10 are, 93 ca) - (e quindi per circa 21.093 mq);

sono risultati occupati ed in possesso dalle stesse soc. esecutate:



d) - valore degli immobili:

lotto 1 - ► - per area a verde privato vincolato (E1 - punteggiato verde): - foglio 6 - mappali 447, (consistenza 3 ha, 31 are, 51 ca) - mapp. 449 (consistenza 4 are, 92 ca) - (e quindi per circa 33.643 mq);

libero: circa € 505.000,00

occupato dagli esecutori: circa € 404.000,00

lotto 2 - ► - area produttiva di completamento (D1 - retinato obliquo su punteggiato blu): - foglio 6 - mappale 364 - (consistenza 2 ha, 10 are, 93 ca) - (e quindi per circa 21.093 mq);

libero: circa € 1.582.000,00

occupato dagli esecutori: circa € 1.266.000,00

- nelle condizioni di fatto più avanti specificate e nelle condizioni di stato tecnico-amministrativo riscontrato, anche a seguito della presenza di quanto già riportato nelle 'precisazioni' più avanti elencate:

e) - ogni altro elemento che possa costituire un impedimento alla vendita (precisazioni):

• - a migliore identificazione degli immobili si fa espresso riferimento alla copia dell'estratto di mappa - planimetrico catastale (allegato dal P.E., alla presente Relazione Estimativa); si attesta altresì che lo stato dell'estratto di mappa - planimetrico catastale degli immobili (terreni) corrisponde sostanzialmente allo stato mappale - planimetrico di fatto riscontrato; detti terreni sono stati oggetto di interventi di trasformazione e/o edificatori, non portati a termine, e quindi di fatto presentano mutazioni (creazione di boschetto) ed opere edili (scavi - getto di platea con fondazioni - costruzione di quota parte di recinzione in c.a. verso strada comunale interna - pozzi per acqua) diversamente da come risultante dall'originaria fattispecie di destinazione a 'terreni agricoli/boschivi';

• - si evidenzia che la 'concessione edilizia' n° 24/2004 rilasciata in data 13.10.2005 dall'ente Comunale, è scaduta secondo i termini di legge e rispetto a quanto concesso per la conclusione dei lavori; successivamente, da parte dell'ente Comunale, è stato posto 'diniego', ad una richiesta da parte dell'ente Proprietario, per la protrazione dei termini dei lavori; pertanto alla data odierna deve intendersi 'denegato' ogni eventuale ulteriore intervento edificatorio che non venga 'riconsiderato e/o riconvenzionato' con l'ente Pubblico (Comune di Bernate Ticino);

• - si evidenzia inoltre che l'ente Comunale dichiara di vantare un 'credito' non esecutivo, ammontante a circa € 90.000,00, a seguito di contenzioso, in corso e/o non definito, per residui oneri e/o spese relative ad incombenze di carattere 'urbanizzativo', non risolte da parte della Proprietà Costruttrice 'XXXXXXXXXXXX';

Esecuzione Immobiliare promossa dal creditore procedente:

- MPS Gestione Crediti Banca Spa, con sede in (cap 35131) Siena - piazza Salimbeni 3, iscritta al registro Imprese di Siena in data 13.08.2002 - numero di iscrizione e c.f. 92034880523, p.i. 01079950521, facente parte del gruppo bancario Monte dei Paschi di Siena, non in proprio ma esclusivamente in nome e per conto della Banca Monte dei Paschi di Siena spa, con sede in Siena - piazza Salimbeni 3, e a quanto sopra legittimata giusta procura notarile in data 17.10.2002 - rep. 148931/racc. 5543 - ai rogiti dr. Vieri Grillo di Siena - in persona del dr. Barengni Fabio, nella sua qualità di Responsabile dell' Ufficio Periferico di Milano della suddetta MPS Gestione Crediti Banca spa, e come tale legale rappresentante della medesima per gli affari del ridotto Ufficio Periferico ai sensi dell' art 21 del vigente Statuto; rappresentata e difesa dall' avv. Rossotto Riccardo - Torino e dall' avv. Elestici Claudio Maurizio - Milano, ai fini della presente procedura ed elettivamente domiciliata presso lo Studio dell' avv. Elestici Claudio Maurizio, piazzale Luigi Cadorna n. 4 - 20123 Milano, giusta delega a margine dell' atto di precetto;

con i legali già sopra riportati;

e dal creditore procedente e/o intervenuto:

- Italfondario Spa, con sede in Roma, via Carucci n° 131 - codice fiscale e iscrizione nel registro imprese di Roma al n° 00399750587 - partita IVA 00880671003 - nella sua qualità di procuratrice della Banca Intesa San Paolo Spa, - Torino, con sede secondaria in Milano- via Monte di Pietà n. 8, e rappresentata e difesa dall' avv. Recalcati Giovanni, piazzetta Pattari n. 1/3 - 20122 Milano e domiciliata per questa procedura presso il suo studio;

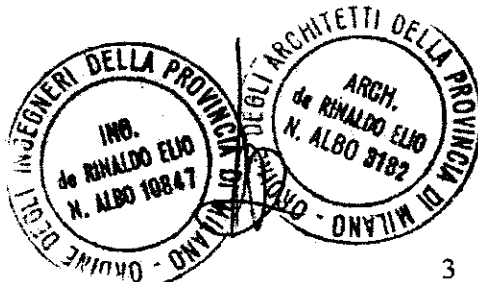
con i legali già sopra riportati;

contro:

1 - ► - [REDACTED] con legale rappresentante pro tempore e Amministratore Unico: [REDACTED]

2 - ► - [REDACTED]

- (Esiste sentenza di fallimento, emessa il [REDACTED] (MI)); - salvo comunque tutto quanto eventualmente meglio risultante dalla relativa documentazione di fatto depositata agli atti del procedimento -



Premesso

che il sottoscritto, dott. ing. arch. prof. de Rinaldo Elio - Engineering & Technology Forensic - Consulente Tecnico del Tribunale di Milano - con Studio di Consulenza Tecnico-Legale in Ingegneria Civile ed Architettura - Perizie - Stime - Arbitrati - Collaudi Tecnici ed Amministrativi - Collaudatore alla: - Regione Lombardia - Provincia di Milano - Comune di Milano - Esperto in Prevenzione Incendi - L. 818/84: MI.10847.I.21085 - Certificatore in Verifiche Sicurezza - L.46/90-tab.5 - Certificatore Acustico - decr. n°11049-03/10/07- n°1146-n°9 - Certificatore Energetico di Edifici - I.D. n° 1996 - con Studio: via Malakoff n°5 - 20094 - Corsico - (MI) - tel. & fax: 02 4402228 - cell. 339 7985805 - e-mail: ingarchderi@libero.it - PEC: derinaldo.3182@comailano.it - sito web: <http://ingarchderi.interfree.it>

- iscritto all'Ordine degli Ingegneri (n° 10847) e degli Architetti (n° 3182) delle Provincia di Milano e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano (n° 6294),

in data 21.06.2013, veniva nominato con ordinanza del Presidente G.E. dr. de Sapia Cesare, quale Esperto - Perito Estimatore nella Esecuzione Immobiliare promossa

dal creditore procedente:

- MPS Gestione Crediti Banca Spa, con sede in Siena - piazza Salimbeni 3, iscritta al registro Imprese di Siena in data 13.08.2002 - numero di iscrizione e c.f. 92034880523, p.i. 01079950521, facente parte del gruppo bancario Monte dei Paschi di Siena, non in proprio ma esclusivamente in nome e per conto della Banca Monte dei Paschi di Siena spa, con sede in Siena - piazza Salimbeni 3, e a quanto sopra legittimata giusta procura notarile in data 17.10.2002 - rep. 148931/racc. 5543 - ai rogiti dr. Vieri Orillo di Siena - in persona del dr. Barengi Fabio, nella sua qualità di Responsabile dell' Ufficio Periferico di Milano della suddetta MPS Gestione Crediti Banca spa, e come tale legale rappresentante della medesima per gli affari del ridotto Ufficio Periferico ai sensi dell' art 21 del vigente Statuto; rappresentata e difesa dall' avv. Rossotto Riccardo - Torino e dall' avv. Elastici Claudio Maurizio - Milano, ai fini della presente procedura ed elettivamente domiciliata presso lo Studio dell' avv. Elastici Claudio Maurizio, piazzale Luigi Cadorna n. 4 - 20123 Milano, giusta delega a margine dell' atto di precetto;

e dal creditore procedente c/o intervenuto:

- Italfondiario Spa, con sede in Roma, via Carucci n° 131 - codice fiscale e iscrizione nel registro imprese di Roma al n° 00399750587 - partita IVA 00880671003 - nella sua qualità di procuratrice della Banca Intesa San Paolo Spa, - Torino, con sede secondaria in Milano- via Monte di Pietà n. 8, e rappresentata e difesa dall' avv. Recalcati Giovanni, piazzetta Pattari n. 1/3 - 20122 Milano e domiciliata per questa procedura presso il suo studio;

- in data 10.07.2013, ore 9.00, il sottoscritto avanti il G.E. dr.ssa Facchini (in sostituzione del Presidente dr. de Sapia C.) dichiarava di accettare l'incarico e prestava il giuramento di rito; nel contempo il G.E., già fissata l'udienza del 03.12.2013 - ore 12.00, per la audizione dei debitori, delle parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, ex art. 569 c.p.c., nonché per la nomina del custode ex art. 559 comma 4 c.p.c., formulava il seguente quesito:

" Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i debitore/i;

provveda quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile;

- 1) - ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copia della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;
- 2) - ad identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quale siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
- 3) - a fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;
- 4) - a riferire sullo stato di possesso dell/gli immobile/i con indicazione - se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.



- 5) - a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
- domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
 - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione).
- 6) - a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari;
- 7) - a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali;
- ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n° 47/85 e n° 724/94 e sui relativi costi;
 - fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;
- 8) - a fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
- a) - della Certificazione Energetica di cui al Decreto Legislativo n° 192 del 19.08.2005, attuativa della direttiva CE n° 2002/91, nonché della Legge Regionale n° 24.2006 come modificata dalla Legge Regionale n° 10.2009;
 - b) - della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22.01.2008 n° 37;
- acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente;
- 9) - ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato; nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota;
- 10) - inserisca nella prima pagina della relazione l'indice degli argomenti trattati ed un riepilogo contenente i seguenti dati:
- dati catastali dell'immobile;
 - se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa;
 - se l'immobile debba ritenersi libero od occupato;
 - valore dell'immobile libero ed occupato;
 - ogni altro elemento che possa costituire un impedimento alla vendita;

ALLEGHI inoltre alla relazione:

- a) - fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché le relative planimetrie;
- b) - descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;
- c) - elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato.

- n.d.r.: - si allega alla copia della Relazione Peritale - C.D. riportante copie (jpg - pdf) di tutta la documentazione redatta e/o prodotta agli atti nella presente Esec. Imm. -

PROVEDA

almeno 45 giorni prima dell'udienza, a depositare, oltre all'elaborato in via telematica, una copia semplice non protocollata e provveda, inoltre, ad inviare copia semplice ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti, qualora non abbiano accesso a Polis, ed al debitore, anche se non costituito, a mezzo posta ordinaria e/o posta elettronica.

ALLEGHI all'originale della perizia l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

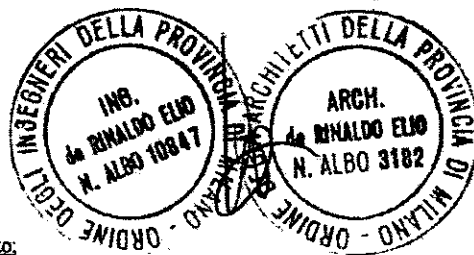
AVVERTA il creditore procedente in caso di impossibilità all'accesso dell'immobile.

FORMULI tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

Si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici Amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti, necessari ed utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati.

Avverte l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa per fornire i chiarimenti necessari.

...



Operazioni Peritali:

il sottoscritto, esaminati gli atti del procedimento e i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. comma 2 - c.p.c., verificata la

documentazione ipotrascrizionale e catastale (elenco in allegato c),

constatata la allegata certificazione ipotrascrizionale e catastale storica ventennale - (per dr. Alippi Alessandro - notaio - via Chiaravalle n. 11, 20122 - Milano e via Guglielmo Marconi n. 5, 20077 - Melegnano) che esaminava i competenti registri catastali ed immobiliari per l'intero ventennio antecedente la data di trascrizione del secondo pignoramento e fino alla data di aggiornamento del 06.03.2012, effettuate le visure catastali, verificate le risultanze delle mappe censuarie (che in copia autentica allegava agli atti di procedura), - questa attestava quanto riportato agli atti di procedura,

**di seguito riassume quanto riportato,
con note di CTU :**

1) - Pignoramento:

- trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Pavia - Servizio di Pubblicità Immobiliare - il 17.05.2011 ai nn. 8964/5419;
- a favore della MPS Gestione Crediti Banca Spa, con sede in Siena - piazza Salimbeni 3, iscritta al registro Imprese di Siena in data 13.08.2002 - numero di iscrizione e c.f. 92034880523, p.i. 01079950521, facente parte del gruppo bancario Monte dei Paschi di Siena, non in proprio ma esclusivamente in nome e per conto della Banca Monte dei Paschi di Siena spa, con sede in Siena - piazza Salimbeni 3;
- a carico di:

[REDACTED]

2) - Beni oggetto dell'esecuzione: - descrizione dei beni contenuti nell'atto di pignoramento:

relativi alla Immobiliare [REDACTED]
- in Comune di Bernate Ticino e precisamente: - Catasto terreni: Foglio 6, particelle 447 - Natura T terreno - Consistenza 3 ettari, 31 are, 51 centiare;
e Foglio 6; particella 449 - Natura T terreno - Consistenza 4 are, 92 centiare;
relativi alla [REDACTED]
- in Comune di Bernate Ticino e precisamente: - Catasto terreni Foglio 6, particella 364 - natura T terreno - Consistenza 2 ettari, 10 are, 93 centiare;

Esiste istanza di vendita in data 27.06.2011, redatta da MPS per avv. Rossotto Riccardo - Torino;

il tutto salvo errori e come meglio in fatto;

3) - Pignoramento:

- trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Pavia - Servizio di Pubblicità Immobiliare - il 21.10.2011 ai nn. 18209/11279;
- Italfondiario Spa, con sede in Roma, via Carucci n° 131 - codice fiscale e iscrizione nel registro imprese di Roma al n° 00399750587 - partita IVA 00880671003 - nella sua qualità di procuratrice della Banca Intesa San Paolo Spa - Torino, con sede secondaria in Milano - via Monte di Pietà n. 8, e rappresentata e difesa dall'avv. Recalcatti Giovanni, piazzetta Pattari n. 1/3 - 20122 Milano e domiciliata per questa procedura presso il suo studio;
- a carico di:

[REDACTED]
legale rappresentante pro tempore e [REDACTED]

4) - Beni oggetto dell'esecuzione: - descrizione dei beni contenuti nell'atto di pignoramento:

relativi alla Immobiliare [REDACTED]
- [REDACTED]
- Catasto terreni Foglio 6, mappale 447 - Natura semin. irrig. - Cl. 2 - Consistenza 3 ettari, 31 are, 51 centiare R.D. lire 460.799 e R.A. lire 464.114, nella trascrizione risulta mappale erroneamente 117;
- Catasto terreni Foglio 6, mappale 364 - Natura semin. irrig. - Cl. 2 - Consistenza 2 ettari, 10 are, 93 centiare R.D. lire 293.193 R.A. lire 295.302; questo cespite (mappale 364) è stata cancellato dal pignoramento perché risultante precedentemente venduto;

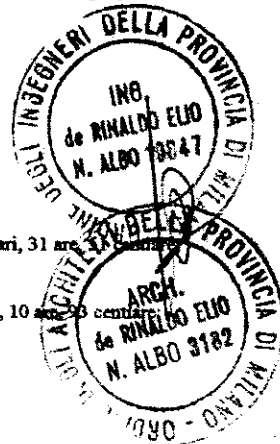
Esiste istanza di vendita in data 27.06.2011, redatta da Italfondiario attraverso l'avv. Recalcatti Giovanni - Milano;

il tutto salvo errori e come meglio in fatto;

a tutto il 06 marzo 2012

- gli immobili anzidetti risultano in base a quanto emerge dalle ispezioni eseguite presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Pavia - Servizio di Pubblicità Immobiliare - così intestati:

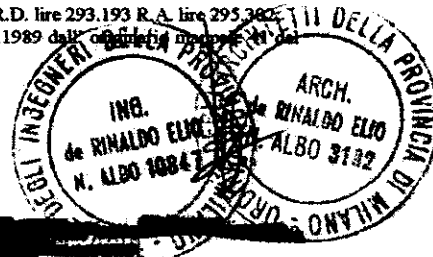
- piena proprietà - [REDACTED]
- legale rappresentante pro tempore e Amministratore Unico [REDACTED]
- in Comune di Bernate Ticino, Strada Provinciale n. 117 con fronte anche su viale Industria e precisamente:
- Catasto terreni Foglio 6, particelle 447 - Natura semin. irrig. - Cl. 2 - Consistenza 3 ettari, 31 are, 51 centiare R.D. lire 460.799 e R.A. lire 464.114;
- si precisa che il terreno al mappale 447 deriva in forza del frazionamento n. 5029.2)1996 del giorno 08.02.1996 dall'originario mappale 41 del medesimo foglio 6;



- piena proprietà -
- Catasto terreni Foglio 6, particella 364 - Natura semin. irrig. - Cl. 2 - Consistenza 2 ettari, 10 are, 93 centiare R.D. lire 293.193 R.A. lire 295.302
- si precisa che il terreno al mappale 364 deriva in forza del frazionamento n. 116579/4/1989 del giorno 11.12.1989 dall'originaria mappa n. del medesimo foglio 6;

ambidue società esecutate,

e ciò a seguito della seguente cronistoria:



- al ventennio gli immobili in oggetto appartenevano al sig. [redacted] seminativo e catastalmente indicati con la particella 41 - (per acquisto fattone con atto pubblico rogante dr. [redacted])
- con atto di compravendita ricevuto in data 02.11.1981 al n° 5576 di repertorio dal notaio [redacted] Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia - il 26.11.1981 ai nn. 9559/7322 il signor [redacted] vendeva la piena proprietà dei seguenti immobili a Immobiliare [redacted] pro tempore e Amministratore Unico: [redacted] immobili accatastati al foglio 6 mappali 40, are 12,40 - bosco ceduo - 2 - RDL 17,98 e RAL 1,74 e mappale 41, ettari 5.86.00 - sem. irr. - 2- RDL 4248,50 e RAL 2051,00; nel contratto di compravendita sono evidenziate delle servitù: - di passaggio d'acqua a favore del Consorzio Villorosi e degli utenti, e - di elettrodotto ad alta tensione a favore dell' Enel con l' infissione di due tralicci; (atto notaio [redacted] L. trascritto 25.6.1968 n. 4607/3177 Conservatoria di Pavia);
- con atto pubblico di compravendita autenticato in data 05.02.2009 al n° 31028/7678 di repertorio dal notaio [redacted] debitamente registrato, e trascritto all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Pavia - Servizio di Pubblicità Immobiliare - il di 18.02.2009 ai nn: 2873/1800 la [redacted] 10015 Ivrea (TO) vendeva la piena proprietà del terreno censito al Foglio 6, particella 364 - Natura semin. irrig. - Cl. 2 - Consistenza 2 ettari, 10 are, 93 centiare R.D. lire 293.193 R.A. lire 295.302 alla società [redacted] Amministratore Unico: [redacted] Bernate Ticino; l'atto la società [redacted] si accolla tutti i relativi oneri, compresa la convezione edilizia stipulata con il Comune; per il pagamento dell' immobile, di euro 1.404.166,67 più iva di euro 280.633,33, l' acquirente si accolla i debiti relativi al terreno e precisamente euro 785.000,00 parte di mutuo erogato da Intesabci spa, euro 300.000,00 debito nei confronti della Cassa di Risparmio di Asti spa, euro 800.000,00, debito nei confronti di Banca Antonveneta spa;

formalità pregiudizievoli:

- risultano, a carico degli immobili sopra descritti, alla data della ultima sopra indicata trascrizione di pignoramento, le seguenti formalità pregiudizievoli:
- pignoramento immobiliare - trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Pavia - Servizio di Pubblicità Immobiliare - il 21.10.2011 ai nn. 18209/11279; promossa da Intesa San Paolo Spa - Torino, - a carico di [redacted] Catasto terreni Foglio 6, mappale 447 - Natura semin. irrig. - Classe 2 - 3 ettari, 31 are, 51 centiare, R.D. euro 237,98 e R.A. euro 239,69; (si precisa che il terreno al mappale 447 deriva dal mappale 41 in seguito al frazionamento n.5029.2/1996 del giorno 08.02.1996; e Catasto terreni Foglio 6, mappale 364 - Natura semin. irrig. - Classe 2 - 2 ettari, 10 are, 93 centiare R.D. euro 151,42, R.A. euro 1252,51; si precisa che il terreno al mappale 364 deriva dal mappale 41 in forza del frazionamento 116579/4/1989 del 11.12.1989);
- si rileva inoltre che la trascrizione del suddetto atto di pignoramento, eseguita presso l'agenzia del Territorio di Pavia, riporta nella sezione B Comune di Bernate Ticino, Catasto terreni Foglio 6, mappale 117 - Natura terreno. - 3 ettari, 31 are, 51 centiare; indirizzo Strada Provinciale n. 117; e Catasto terreni Foglio 6, mappale 364 - Natura terreni. - 2 ettari, 10 are, 93 centiare; e pertanto non risulta trascritto il terreno al mappale 447; il tutto salvo errori e come meglio in fatto;
- pignoramento immobiliare - Tribunale di Milano - Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Pavia, nota di trascrizione: nn. 8964/5419 del 17.05.2011, trascritto a carico dei mappali 447, 449 e 364 per euro 692.569,33 oltre interessi e spese,
- a favore di: - Banca Monte dei Paschi di Siena spa, con sede in Siena, c.f. 00884060526;
- contro: [redacted] per quanto concerne i mappali 447, 449 e
- contro: [redacted] con sede in [redacted], c.f. [redacted] per quanto riguarda il mappale 364;
- ipoteca legale derivante da art.77 DPR29.09.1973 n. 602, iscritta a carico del mappale 447, 449 per complessivi euro 359.184,52 , capitale euro 179.592,26, in data 15.10.2009 ai nn. 20967/4170
- a favore della Equitalia Nomos spa, con sede a Torino c.f. 05165540013, domicilio ipotecario eletto a Torino, via dell' Arcivescovo n. 6
- contro: [redacted] con sede in [redacted]
- ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Ivrea, iscritta a carico del mappale 447, 449 e 364 per complessivi euro 600.000, capitale euro 574.261,39, interessi euro 17.227,84, spese euro 8.510,77; iscritta in data 13.05.2008 ai nn. 11148/2270
- a favore della : Banca Antonveneta spa, con sede a Padova c.f. 02691890280
- contro: [redacted]
- ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Asti, iscritta a carico del mappale 447, 449 e 364 per complessivi euro 300.000 , in data 25.02.2003 ai nn. 3995/678,
- a favore della Cassa di Risparmio di Asti spa , con sede in Asti, c.f. 00060550050, domicilio ipotecario eletto a Pavia, piazza del Lino 4 c/o Cassa di Risparmio Parma e Piacenza
- contro: [redacted]
- atto unilaterale di obbligo edilizio, scrittura privata notaio Longo Lucio - Vercelli, relativo al mappale 364, trascritto in data 08.07.2002, ai nn. 12951/9099, con il quale atto la società in questione si obbliga a sistemare e mantenere l' area relativa al mappale 365, di proprietà del Comune, a parcheggio e verde, nel momento in cui verrà accordato alla stessa la concessione edilizia richiesta, secondo il piano di lottizzazione previsto dai tecnici del Comune di Bernate Ticino;
- a favore del Comune di Bernate Ticino c.f. 03365620156
- contro la società [redacted];



- ipoteca volontaria, iscritta a carico dei mappali 447 e 364 per £. 5.800.000.000, ai nn. 15971/3635, in data del 15.10.2001
- a favore della : Intesabci spa, con sede in Milano c.f.: 00799960158
- contro: ~~Immobiliare L. [redacted]~~
- ipoteca presa a garanzia del contratto di mutuo di £. 5.800.000 di cui capitale £. 2.900.000 e spese £. 2.900.000 - ricevuto in data 04.10.2001 al n° 19065 di repertorio dal notaio Longo Lucio di Vercelli, debitamente registrato, da restituire unitamente agli interessi (calcolati inizialmente al tasso annuo 5,85%) in 10 anni;

- trasferimento della sede sociale, trascritto il 15.10.2001 ai nn. 15970/9571, della società ~~Immobiliare L. [redacted]~~ atto notarile notaio Longo Lucio - Vercelli con le relative proprietà: terreni in Bernate Ticino (MI) foglio 6 mappali 447, 449, 364;

- convenzione edilizia trascritta il 27.07.1990 ai nn: 8159/6169, a carico del mappale 41, a favore del Comune di Bernate Ticino, c.f. 03365620156, contro la ~~Immobiliare L. [redacted]~~

si riassume di seguito l'elenco delle:

- iscrizioni:

Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Pavia : - nota di iscrizione: nn. 20967/4170 del 15.10.2009;

- ipoteca legale iscritta a carico del mappale 447 per complessivi euro 359.184,52,
- a favore della : - Equitalia Nomos spa, con sede a Torino c.f. 05165540013, domicilio ipotecario eletto a Torino, via dell' Arcivescovado n. 6
- contro: ~~Immobiliare L. [redacted]~~

Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Pavia : - nota di iscrizione: nn. 11148/2270 del 13.05.2008;

- ipoteca giudiziale iscritta a carico del mappale 447 e 364 per complessivi euro 600.000
- a favore della : - Banca Antonveneta spa, con sede a a Padova c.f. 02691890280
- contro: ~~Immobiliare L. [redacted]~~

Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Pavia - nota di iscrizione: nn. 3995/678 del 25.02.2003;

- ipoteca giudiziale iscritta a carico dei mappali 447 e 364 per complessivi euro 300.000,
- a favore della : - Cassa di Risparmio di Asti spa, con sede in Asti, c.f. 00060550050, domicilio ipotecario eletto a Pavia, piazza del Lino 4 c/o Cassa di Risparmio Parma e Piacenza
- contro: ~~Immobiliare L. [redacted]~~

Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Pavia - nota di iscrizione: nn. 15971/3635 del 15.10.2001

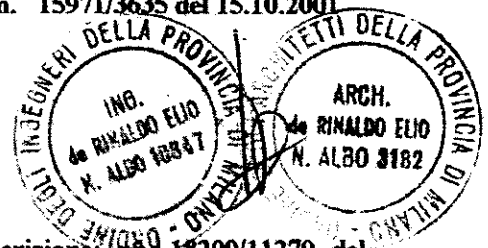
- ipoteca volontaria, iscritta a carico dei mappali 447 e 364 per £. 5.800.000.000
- a favore della : - Intesabci spa, con sede in Milano, c.f.: 00799960158
- contro: ~~Immobiliare L. [redacted]~~

- trascrizioni:

Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Pavia - nota di trascrizione: nn. 18209/11279 del 21.10.2011;

- pignoramento immobiliare: - con nota di trascrizione del 21.10.2011 ai nn. 18209/11279 - trascritto a carico dei mappali 447 e 364 (successivamente risulta richiesta di cancellazione del mappale 364 perché già venduto) - per €. 1.252.323,13 per capitale, interessi e spese - a favore di: Intesa San Paolo spa, Torino, con domicilio fiscale presso la filiale Intesa San Paolo in Pavia, piazza Dante n. 1 - a carico di ~~Immobiliare L. [redacted]~~ beni siti in Comune di Bernate Ticino, Catasto terreni Foglio 6, mappale 447 - Natura semin. irrig. - Classe 2 - 3 ettari, 31 are, 51 centiare, R.D. euro 237,98 e R.A. euro 239,69; (si precisa che il terreno al mappale 447 deriva dal mappale 41 in seguito al frazionamento n.5029.2/1996 del giorno 08.02.1996; e Catasto terreni Foglio 6, mappale 364 - Natura semin. irrig. - Classe 2 - 2 ettari, 10 are, 93 centiare R.D. euro 151,42, R.A. euro 1252,51; si precisa che il terreno al mappale 364 deriva dal mappale 41 in forza del frazionamento 116579/4/1989 del 11.12.1989);

- si rileva inoltre che la trascrizione del suddetto atto di pignoramento, eseguita presso l'agenzia del Territorio di Pavia, riporta nella sezione B Comune di Bernate Ticino, Catasto terreni Foglio 6, mappale 117 (n° - invece che mapp. 447) - Natura terreno. - 3 ettari, 31 are, 51 centiare; indirizzo Strada Provinciale n. 117; e Catasto terreni Foglio 6, mappale 364 - Natura terreni. - 2 ettari, 10 are, 93 centiare; e pertanto non risulta trascritto il terreno al mappale 447 (n° - ciò richiede eventuale rettifica);



Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Pavia - nota di trascrizione: nn. 8964/5419 del 17.05.2011

- pignoramento immobiliare: - con nota di trascrizione del 17.05.2011 ai nn. 8964/5419 - trascritto a carico dei mappali 447, 449 e 364 per euro 692.569,33 oltre interessi e spese,
 - a favore di.: - Banca Monte dei Paschi di Siena spa, con sede in Siena, c.f. 00884060526;
 - contro: ~~XXXXXXXXXXXX~~ con sede ad ~~XXXXXXXXXXXX~~, per quanto concerne i mappali 447, 449 e
 - contro ~~XXXXXXXXXXXX~~, con sede in Bernate Ticino, ~~XXXXXXXXXXXX~~ per quanto riguarda il mappale 364 ;
- Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Pavia - nota di trascrizione: nn. 12951/9099 del 08.07.2002;

- atto unilaterale di obbligo edilizio a carico del mappale 364
- a favore del comune di Bernate Ticino c.f. 03365620156
- contro la società ~~XXXXXXXXXXXX~~ con sede ad ~~XXXXXXXXXXXX~~

Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Pavia - nota di trascrizione: nn. 15970/9571 del 15.10.2001;

- trasferimento della sede sociale, trascritto il 15.10.2001 ai nn. 15970/9571, della società Immobiliare ~~XXXXXXXXXXXX~~

Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Pavia - nota di trascrizione: nn. 8159/6169 del 27.07.1990;

- convenzione edilizia, a carico del mappale 41, a favore del Comune di Bernate Ticino, c.f. 03365620156, contro ~~XXXXXXXXXXXX~~ con sede ad ~~XXXXXXXXXXXX~~;

- atti di pignoramento:

Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Pavia: - pignoramento immobiliare: - con nota di trascrizione del 17.05.2011 ai nn. 8964/5419 - trascritto a carico dei mappali 447, 449 e 364 per euro 692.569,33 oltre interessi e spese,

- a favore di.: - Banca Monte dei Paschi di Siena spa, con sede in Siena, c.f. 00884060526;
- contro: ~~XXXXXXXXXXXX~~ con sede ad ~~XXXXXXXXXXXX~~, per quanto concerne i mappali 447, 449 e
- contro ~~XXXXXXXXXXXX~~, con sede in ~~XXXXXXXXXXXX~~, ~~XXXXXXXXXXXX~~ per quanto riguarda il mappale 364 ;

Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Pavia: - pignoramento immobiliare: - con nota di trascrizione del 21.10.2011 ai nn. 18209/11279 - trascritto a carico dei mappali 447 e 364 (successivamente risulta richiesta di cancellazione del mappale 364 perché già venduto) - per €. 1.252.323,13 per capitale, interessi e spese - a favore di.: Intesa San Paolo spa, Torino, con domicilio fiscale presso la filiale Intesa San Paolo in Pavia, piazza Dante n. 1 - a carico di ~~XXXXXXXXXXXX~~ beni siti in Comune di Bernate Ticino, Catasto terreni Foglio 6, mappale 447 - Natura semin. irrig. - Classe 2 - 3 ettari, 31 are, 51 centiare, R.D. euro 237,98 e R.A. euro 239,69; (si precisa che il terreno al mappale 447 deriva dal mappale 41 in seguito al frazionamento n.5029/2/1996 del giorno 08.02.1996; e Catasto terreni Foglio 6, mappale 364 - Natura semin. irrig. - Classe 2 - 2 ettari, 10 are, 93 centiare R.D. euro 151,42, R.A. euro 1252,51; si precisa che il terreno al mappale 364 deriva dal mappale 41 in forza del frazionamento 116579/4/1989 del 11.12.1989);

- si rileva inoltre che la trascrizione del suddetto atto di pignoramento, eseguita presso l'agenzia del Territorio di Pavia, riporta nella sezione B Comune di Bernate Ticino, Catasto terreni Foglio 6, mappale 117 (ndr - invece che mapp. 447) - Natura terreno. - 3 ettari, 31 are, 51 centiare; indirizzo Strada Provinciale n. 117; e Catasto terreni Foglio 6, mappale 364 - Natura terreni. - 2 ettari, 10 are, 93 centiare; e pertanto non risulta trascritto il terreno al mappale 447 (ndr - ciò richiede eventuale rettifica);

verificati i titoli di provenienza del bene del debitore, attraverso gli allegati alle note di trascrizione e agli atti catastali acquisiti,

provvedeva a fissare,

previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, effettuata a mezzo di **Raccomandata con Ricevuta di Ritorno** (in data 06/09/2013) ai debitori, all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), (in data 06/09/2013) al creditore procedente e ai comproprietari, la data (21/09/2013) e il luogo (via Strada Provinciale n° 117 - 20010 - Bernate Ticino - MI) di inizio (ore 10.00) delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di **consentire la visita degli immobili;**



successivamente il sottoscritto:

punto 1) – avvertiva comunque il creditore procedente nell'attesa di effettuare l'accesso agli immobili:

- in data 19.09.2013 ore 11.30 - il CTU, previo accordo, si recava presso gli Uffici Tecnici del Comune di Bernate Ticino, conferendo con il responsabile, ~~XXXXXXXXXXXX~~ che, su richiesta, forniva al CTU chiarimenti e documenti (in allegato agli atti) sullo stato dei siti (terreni) oggetto di procedura;

- in data 21.09.2013 ore 10.00 - presso i luoghi oggetto di procedura erano presenti in rappresentanza delle soc. eseguite i ctp: ~~sigg. rinaldo elio~~ e ~~XXXXXXXXXXXX~~ (di cui alla documentazione identificativa allegata agli atti della presente Relazione Peritale);

- nell'occasione delle O.P. il CTU rilevava la doc. fotografica dei luoghi (in allegato agli atti), riceveva dai ctp degli eseguiti doc. tecnica (in allegato agli atti) e redigeva relativo 'verbale di o.p.' (in allegato agli atti);

punto 2) – identificava i beni oggetto di pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; già riportati gli estremi degli atti di pignoramento e già specificati in riguardo degli stessi alla proprietà degli interi beni o quota di essi, la sussistenza di altri diritti reali (nuda proprietà, superficie, usufrutto), indicando inoltre gli estremi dell'atto di provenienza e segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti; così come di seguito quindi specificato;

riferimenti catastali:

dati catastali degli immobili: - via Strada Provinciale n. 117 – 20010 - Bernate Ticino - (MI);

1 - ► - area a verde privato vincolato (E1 – punteggiato verde sull'estratto planimetrico di PGT): - foglio 6 - mappale 447, (consistenza 3 ha, 31 are, 51 ca) – mapp. 449 (consistenza 4 are, 92 ca) – (e quindi per circa 33.643 mq);

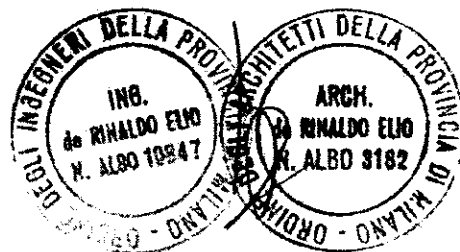
coerenze:

- appezzamento (E1) : da nord (geografico) in senso orario:
- nord: - strada comunale per Mesero con un canale Terziario;
- est : - strada provinciale per Boffalora Ticino;
- sud : - proprietà mapp. 259;
- ovest : - proprietà mapp. 364 – mapp. 365 (ora ente comunale);
- il tutto salvo errori, confini più precisi e/o come meglio in fatto ed in diritto e/o come rilevati da estratto di mappa;

2 - ► - area produttiva di completamento (D1 – retinato obliquo su punteggiato blu sull'estratto planimetrico di PGT): - foglio 6 – mappale 364 – (consistenza 2 ha, 10 are, 93 ca) – (e quindi per circa 21.093 mq);

coerenze:

- appezzamento (D1) : da nord (geografico) in senso orario:
- nord: - mapp. 365 (ora ente comunale);
- est : - proprietà mapp. 447;
- sud : - proprietà mapp. 259 – mapp. 361;
- ovest : - strada comunale (via dell'industria);
- il tutto salvo errori, confini più precisi e/o come meglio in fatto ed in diritto e/o come rilevati da estratto di mappa;



estremi degli atti di pignoramento:

- pignoramento immobiliare - trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Pavia - Servizio di Pubblicità Immobiliare - il 21.10.2011 al nn. 18209/11279; promossa da Intesa San Paolo Spa - Torino, - a carico di [redacted], beni siti in Comune di Bernate Ticino, Catasto terreni Foglio 6, mappale 447 - Natura semin. irrig. - Classe 2 - 3 ettari, 31 are, 51 centiare, R.D. euro 237,98 e R.A. euro 239,69; (si precisa che il terreno al mappale 447 deriva dal mappale 41 in seguito al frazionamento n.5029/2/1996 del giorno 08.02.1996; e Catasto terreni Foglio 6, mappale 364 - Natura semin. irrig. - Classe 2 - 2 ettari, 10 are, 93 centiare R.D. euro 151,42, R.A. euro 1252,51; si precisa che il terreno al mappale 364 deriva dal mappale 41 in forza del frazionamento 116579/4/1989 del 11.12.1989);

- si rileva inoltre che la trascrizione del suddetto atto di pignoramento, eseguita presso l'agenzia del Territorio di Pavia, riporta nella sezione B Comune di Bernate Ticino, Catasto terreni Foglio 6, mappale 117 - Natura terreno. - 3 ettari, 31 are, 51 centiare; indirizzo Strada Provinciale n. 117; e Catasto terreni Foglio 6, mappale 364 - Natura terreni. - 2 ettari, 10 are, 93 centiare; e pertanto non risulta trascritto il terreno al mappale 447; il tutto salvo errori e come meglio in fatto;

- pignoramento immobiliare - Tribunale di Milano - Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Pavia, nota di trascrizione: nn. 8964/5419 del 17.05.2011, trascritto a carico dei mappali 447, 449 e 364 per euro 692.569,33 oltre interessi e spese,

- a favore di: - Banca Monte dei Paschi di Siena spa, con sede in Siena, c.f. 00884060526;

- contro: [redacted] con sede ad [redacted], per quanto concerne i mappali 447, 449 e

- contro [redacted] con sede in [redacted], per quanto riguarda il mappale 364;

sui seguenti immobili:

1 - ► - area a verde privato vincolato (E1 - punteggiato verde sull'estratto planimetrico di PGT): - foglio 6 - mappali 447, (consistenza 3 ha, 31 are, 51 ca) - mapp. 449 (consistenza 4 are, 92 ca) - (e quindi per circa 33.643 mq);

2 - ► - area produttiva di completamento (D1 - retinato obliquo su punteggiato blu sull'estratto planimetrico di PGT): - foglio 6 - mappale 364 - (consistenza 2 ha, 10 are, 93 ca) - (e quindi per circa 21.093 mq);

proprietà degli immobili e provenienza della proprietà con relative note di trascrizione già agli atti:

i suddetti immobili pervennero ai proprietari intestatari in forza degli 'atti di provenienza' e/o con le 'variazioni' seguenti:

1 - ► - [redacted]

- legale rappresentante pro tempore e Amministratore Unico: [redacted] - residente in via [redacted]

2 - ► - [redacted]

- Amministratore Unico: [redacted] - residente in via [redacted]

in forza degli atti di provenienza seguenti rilevati dagli atti ipotrascrizionali e/o catastali:

● Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Pavia - trascritto il 26.11.1981 ai nn. 9559/7322

- con atto ricevuto in data 02.11.1981 al n° 5579 di repertorio dal notaio Lainati Mario di Lonate Pozzolo, il signor [redacted] vendeva la piena proprietà degli immobili: foglio 6 - mappali 447, 449, 364, a [redacted] legale rappresentante pro tempore e Amministratore Unico: [redacted]

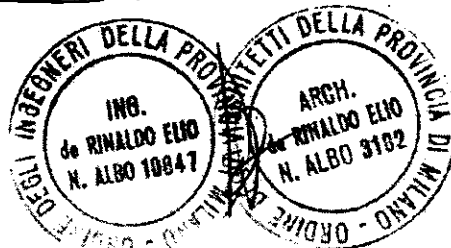
- (atto allegato in copia agli atti della presente Relazione Peritale);

● Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Pavia - trascritto il 18.02.2009 ai nn: 2873/1800

- con atto autentificato in data 05.02.2009 al n° 31028/7678 di repertorio dal notaio Longo Lucio di Vercelli, la [redacted] vendeva la piena proprietà del terreno censito al Foglio 6, particella 364 - Natura semin. irrig. - Cl. 2 - Consistenza 2 ettari, 10 are, 93 centiare R.D. lire 293.193 R.A. lire 295.302 a [redacted]

- (atto allegato in copia agli atti della presente Relazione Peritale);

...



punto 3) - fornisce poi una sommaria descrizione del/i bene/i:

**descrizione dei beni oggetto di pignoramento
con precisazione
dei relativi dati catastali nonché delle rispettive coerenze (in allegato b):**

- dette aree : - provenienti da terreni - seminativo irrig. e - bosco ceduo, sono state attualmente 'destinate' in 'PGR e PGT' vigenti, nel corso del tempo, in aree a destinazione (E1) e a destinazione (D1) con convenzione edilizia, a carico del mappale 41, a favore del Comune di Bernate Ticino, c.f. 03365620156, contro la ~~.....~~ con sede a ~~.....~~ il mappale 41 del foglio 6 ha preso le numerazioni: foglio 6 - mappali 447, (consistenza 3 ha, 31 are, 51 ca) 449 (consistenza 4 are, 92 ca), - mapp. 364 (consistenza 2 ha, 10 are 93 ca) ;

- inoltre per effetto di - atto unilaterale di obbligo edilizio a carico del mappale 364 - a favore del comune di Bernate Ticino c.f. 03365620156 - contro la società ~~.....~~ sono sorti degli obblighi di effettuare opere a vantaggio della comunità e a totale carico dell'Immobiliare; (come vedasi più avanti);

riferimenti catastali:

dati catastali degli immobili: - via Strada Provinciale n. 117 - 20010 - Bernate Ticino - (MI);

1 - ► - area a verde privato vincolato (E1 - punteggiato verde sull'estratto planimetrico di PGT): - foglio 6 - mappali 447, (consistenza 3 ha, 31 are, 51 ca) - mapp. 449 (consistenza 4 are, 92 ca) - (e quindi per circa 33.643 mq);
coerenze:

- appezzamento (E1) : da nord (geografico) in senso orario:

- nord: - strada comunale per Mesero con un canale Terziario;
- est: - strada provinciale per Boffalora Ticino;
- sud: - proprietà mapp. 259;
- ovest: - proprietà mapp. 364 - mapp. 365 (ora ente comunale);

- il tutto salvo errori, confini più precisi e/o come meglio in fatto ed in diritto e/o come rilevasi da estratto di mappa;

2 - ► - area produttiva di completamento (D1 - retinato obliquo su punteggiato blu sull'estratto planimetrico di PGT): - foglio 6 - mappale 364 - (consistenza 2 ha, 10 are, 93 ca) - (e quindi per circa 21.093 mq);
coerenze:

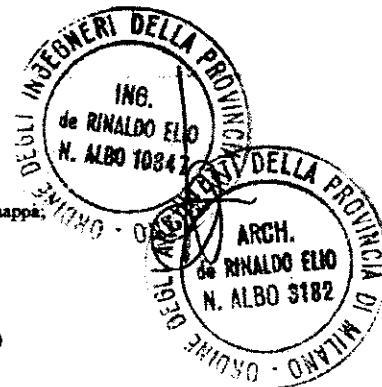
- appezzamento (D1) : da nord (geografico) in senso orario:

- nord: - mapp. 365 (ora ente comunale);
- est: - proprietà mapp. 447;
- sud: - proprietà mapp. 259 - mapp. 361;
- ovest: - strada comunale (via dell'industria);

- il tutto salvo errori, confini più precisi e/o come meglio in fatto ed in diritto e/o come rilevasi da estratto di mappa;

**ubicazione degli immobili:
con fotografie dei beni e relative planimetrie (allegato a)**

- le Aree (terreni) oggetto di pignoramento risultano ubicate in Bernate Ticino - (MI), Comune situato in zona ovest rispetto al comune di Milano - (a circa 35 km dal capoluogo); il territorio comunale è compreso all'interno dell'area del - 'Parco Regionale Lombardo della Valle del Ticino' - istituito con L.R. n° 2 del 09.01.74 - L.R. 31 del 12.12.2002;
- in zone limitrofe, ma non confinanti, sono presenti opere di interesse sovra regionale, in particolare la linea della rete ferroviaria di Alta Capacità Torino - Milano; la linea autostradale A4 - (Torino - Milano); strade provinciali, fra cui il nuovo asse di collegamento Boffalora-Malpensa; il nucleo abitativo è attraversato da strade con sezione ridotta e fornita di sufficienti parcheggi;
- le Aree (terreni) in esame si trovano nella zona nord/est del Comune di Bernate Ticino, ben collegati sia da un punto di vista locale con il centro, sia a livello provinciale/regionale tramite vicinali assi viari autostradali e ferroviari;



descrizione degli immobili e consistenza:

descrizione (vedi planimetrie e foto in allegato a):

• il Comune di Bernate Ticino (MI) si è dotato di P.G.T. con approvazione del Consiglio Comunale con Delibera n° 18 del 21.04.2009 ed avvenuta approvazione/pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia in data 03.03.2010, portante una serie di 'atti programmatici di intervento' (tecnico-amministrativi) tendenti ad una valorizzazione del territorio gestito e attuata attraverso una nutrita 'normativa' facente capo ad una copiosa e corposa raccolta di atti (messa a disposizione dall'Amministrazione anche per via informatica) costituenti le linee di applicazione dei dettami 'tecnico-urbanistici' adottati per tale zona territoriale;

nel caso specifico gli immobili di cui è 'procedura di esecuzione' così ricadono nella 'destinazione urbanistica' del sito:

1 - ► - area a verde privato vincolato (E1 - punteggiato verde sull'estratto planimetrico di PGT): - foglio 6 - mappali 447, (consistenza 3 ha, 31 are, 51 ca) - mapp. 449 (consistenza 4 are, 92 ca) - (e quindi per circa 33.643 mq);

- è un'area regolata dall'art. 25 delle NTA del PGT; (vedi allegato agli atti);

• nel corso del tempo tale area è stata oggetto della messa a dimora di numerose essenze arboree autoctone (circa 1.500); tali alberature hanno sviluppato una notevole biomassa costituendo di fatto un 'boschetto' di ottima valenza ambientale e paesaggistica; tale 'boschetto', nel corso del tempo, è risultato oggetto di ordinaria/straordinaria manutenzione, da parte di soc. incaricata dagli esecutori, disponendo altresì di regolare pozzo autonomo, sistemi automatici di prelievo per l'aggettamento oltre che adeguata rete per la distribuzione dell'acqua per l'irrigazione; appaiono tracciati alcuni vialetti interni che consentono una discreto inoltro pedonabile; su tale appezzamento di terreno insistono n° 2 'tralicci' portanti 'linee elettriche' a carattere sovra comunale;

- attualmente tutta l'area confinante con l'esterno è recintata con protezione in elementi in ferro/legno e rete metallica con avvolgibile in plastica tinta di rosso, con inserzione di adeguati ingressi di facile accesso;

2 - ► - area produttiva di completamento (D1 - retinato obliquo su punteggiato blu sull'estratto planimetrico di PGT): - foglio 6 - mappale 364 - (consistenza 2 ha, 10 are, 93 ca) - (e quindi per circa 21.093 mq);

- è un'area regolata dall'art. 24 delle NTA del PGT; (vedi allegato agli atti);

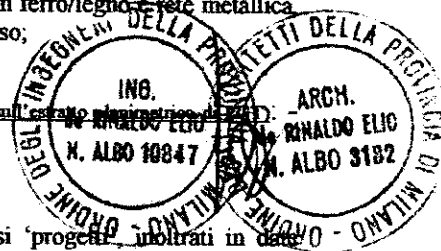
• nel corso del tempo tale area è stata interessata dalla presentazione di n° 2 diversi 'progetti' inoltrati in data successive per interventi a diverso carattere edificatorio:

a) → da parte della soc. ~~XXXXXXXXXX~~, con pratica edilizia n° 24/2002 e relativa autorizzazione paesistica n° 01/2002 nella quale veniva rilasciata in data 21.06.2002 la concessione edilizia, per la costruzione di un fabbricato industriale avente superficie al piano terra per circa 10.193,62 mq; al piano primo per circa 284,66 mq e quindi per un totale di circa 10.478,28 mq; tale immobile era adibito prevalentemente a diversi magazzini, uffici e locali di servizio;

b) → da parte della soc. ~~XXXXXXXXXX~~ con la soc. di ~~XXXXXXXXXX~~ l'edificazione di un nuovo Complesso Alberghiero - con Permesso di Costruire n° 24/2004 del 13.10.2005 - progettista: - dr. arch. ~~XXXXXXXXXX~~ (tel. ~~XXXXXXXXXX~~) - D.L. ~~XXXXXXXXXX~~ - ~~XXXXXXXXXX~~ dr. arch. ~~XXXXXXXXXX~~ - D.L. Strutt. Dr. ~~XXXXXXXXXX~~ Coordinatore per la progettazione: geom. ~~XXXXXXXXXX~~ - Coordinatore per l'esecuzione: geom. ~~XXXXXXXXXX~~ Responsabile Lavori: dr. ~~XXXXXXXXXX~~ Responsabile Cantiere: sig. ~~XXXXXXXXXX~~ - Impresa Esecutrice: ~~XXXXXXXXXX~~

- è stato possibile individuare che nel corso dei lavori eseguiti, sono state realizzate alcune opere, che permangono tutt'ora e che solo in parte possono ritenersi utili ai fini di nuovo intervento costruttivo:

- formazione di recinzione di cantiere, con elementi in ferro/legno e rete metallica, con avvolgibile in plastica tinta di rosso (circa : 220,00 ml x 2,00 m = 440,00 mq) e cancello;
- movimenti di terra eseguiti con escavatore meccanico, compresi carico e trasporto (circa : 101.800,00 mc);
- calcestruzzo in opera per fondazioni armate, plinti, travi rovesce, platee, gettato con armatura di ferro in casseratura predisposta; Rck 250 kg/cmq (circa : 2.034,00 mc);
- calcestruzzo in opera per fondazioni continue di contenimento terrapieno, gettato con armatura di ferro (Fe b44 a.m.) in casseratura predisposta (circa : 343,00 mc);
- calcestruzzo in opera per murature di elevazione e di contenimento, compreso armatura di ferro (Fe b44 a.m.) in casseratura predisposta (circa : 255,00 mc);
- reinterro con materiale proveniente dal cantiere, ad altezza variabile, costipamento e regolazione con mezzo meccanico (circa : 2.716,00 mc);
- armatura di parete di scavo generale compresa manodopera, legname, disarmo mt 10 di h (3.072,00 mq);



consistenza:

- - la superficie commerciale degli appezzamenti relativi al foglio 6, distinto per mappali, è:

1 - ► - area a verde privato vincolato (E1 - punteggiato verde sull'estratto planimetrico di PGT): - foglio 6 - mappali 447, (consistenza 3 ha, 31 are, 51 ca) - mapp. 449 (consistenza 4 are, 92 ca) - (e quindi per circa 33.643 mq);

2 - ► - area produttiva di completamento (D1 - retinato obliquo su punteggiato blu sull'estratto planimetrico di PGT): - foglio 6 - mappale 364 - (consistenza 2 ha, 10 are, 93 ca) - (e quindi per circa 21.093 mq);

precisazioni:

• - a migliore identificazione degli immobili si fa espresso riferimento alla copia dell'estratto di mappa - planimetrico catastale (allegato dal P.E., alla presente Relazione Estimativa); si attesta altresì che lo stato dell'estratto di mappa - planimetrico catastale degli immobili (terreni) corrisponde sostanzialmente allo stato mappale - planimetrico di fatto riscontrato; detti terreni sono stati oggetto di interventi di trasformazione e/o edificatori, non portati a termine, e quindi di fatto presentano mutazioni (creazione di boschetto) ed opere edili (scavi - getto di platea con fondazioni - costruzione di quota parte di recinzione in c.a. verso strada comunale interna - pozzi per acqua) diversamente da come risultante dall'originaria fattispecie di destinazione a 'terreni agricoli/boschivi';

• - si evidenzia che la 'concessione edilizia' n° 24/2004 rilasciata in data 13.10.2005 dall'ente Comunale, è scaduta secondo i termini di legge e rispetto a quanto concesso per la conclusione dei lavori; successivamente, da parte dell'ente Comunale, è stato posto 'diniego', ad una richiesta da parte dell'ente Proprietario, per la protrazione dei termini dei lavori; pertanto alla data odierna deve intendersi 'denegato' ogni eventuale ulteriore intervento edificatorio che non venga 'riconsiderato e/o riconvenzionato' con l'ente Pubblico (Comune di Bernate Ticino);

• - si evidenzia inoltre che l'ente Comunale dichiara di vantare un 'credito non esecutivo', ammontante a circa €. 90.000,00, a seguito di contenzioso, in corso e/o non definito, per residui oneri e/o spese relative ad incombenze di carattere 'urbanizzativo', non risolte da parte della Proprietà Costruttrice ~~S.p.A. di Bernate Ticino~~;

punto 4) - riferisce sullo stato di possesso dell'immobile, con indicazione - se occupato da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale si dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

stato occupativo:

- a seguito di quanto individuato nel corso delle Operazioni Peritali, il sottoscritto evidenzia che gli immobili (terreni di cui è procedura):

1 - ► - area a verde privato vincolato (E1 - punteggiato verde sull'estratto planimetrico di PGT): - foglio 6 - mappali 447, (consistenza 3 ha, 31 are, 51 ca) - mapp. 449 (consistenza 4 are, 92 ca) - (e quindi per circa 33.643 mq);

2 - ► - area produttiva di completamento (D1 - retinato obliquo su punteggiato blu sull'estratto planimetrico di PGT): - foglio 6 - mappale 364 - (consistenza 2 ha, 10 are, 93 ca) - (e quindi per circa 21.093 mq);

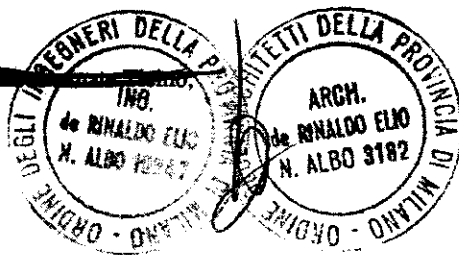
sono risultati occupati ed in possesso dalle stesse soc. esegutate:

1 - ► - ~~_____~~

- legale rappresentante pro tempore e Amministratore Unico: ~~Alfredo Bernate Residente in via _____ 14 Magenta~~

2 - ► - ~~_____~~

- Amministratore Unico: ~~_____~~ residente in ~~_____~~



punto 5) - verifica l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

- domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

esistono ed insistono sugli appezzamenti di cui è pignoramento:

per 1 - ► - area a verde privato vincolato (E1 - punteggiato verde sull'estratto planimetrico di PGT): - foglio 6 - mappali 447, (consistenza 3 ha, 31 are, 51 ca) - mapp. 449 (consistenza 4 are, 92 ca) - (e quindi per circa 33.643 mq);

• - servitù di elettrodotto ad alta tensione a favore dell'Enel con infissione di due tralicci di cui all'atto in autentiche Notaio Nocera L. in data 16-31/05/1968 - nn. 7198 e 7227 rep. - trascritto a Pavia il 25.06.1968 ai nn. 4607/3177;

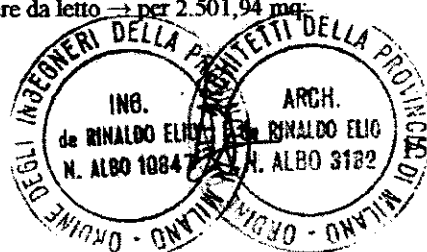
per 2 - ► - area produttiva di completamento (D1 - retinato obliquo su punteggiato blu sull'estratto planimetrico di PGT): - foglio 6 - mappale 364 - (consistenza 2 ha, 10 are, 93 ca) - (e quindi per circa 21.093 mq);

• - ogni diritto, ragione ed onere, accessione, pertinenza, dipendenza, servitù di ogni genere, se e come esistano per atti pregressi e con le riserve, esclusioni, limitazioni, servitù, obblighi, oneri e vincoli di cui ai titoli di provenienza; in particolare subentro negli oneri e obblighi di cui alla convenzione edilizia per l'attuazione del 'piano di lottizzazione industriale compreso tra la via Garibaldi e la S.P. 170' stipulata con il comune di Bernate Ticino con atto a rogito del Notaio S. Bucchini di Magenta in data 06 luglio 1990 (repertorio n°. 18102/3156) registrato a Magenta il 20 luglio 1990 al n° 732 e trascritto a Pavia il 27 luglio 1990 ai nn. 8159/6169;

• - domanda di concessione edilizia di cui alla P.E. n° 24/02, per la costruzione sul citato terreno di un uovo fabbricato ad uso industriale, il tutto nell'ambito della sopraindicata lottizzazione; la commissione edilizia, integrata dagli esperti in materia paesistico-ambientale, ha espresso parere in data 06 giugno 2002, come da verbale n° 02/2002; il comune di Bernate Ticino ha subordinato il rilascio della Concessione Edilizia alla stipula di atto d'obbligo da parte della soc. proprietaria; detta soc. , come rappresentata, si è impegnata nei confronti del comune di B.T. a sistemare a proprio totale carico e spese l'area in B.T. riportata nel N.C.T. al fg. 6 mapp. 365, già ceduta a detto comune, secondo lo standard di cui alla convenzione sopra menzionata; l'area dovrà precisamente essere sistemata per la superficie minima di mq. 1.050 a parcheggio, così come previsto dalla N.T.A. e dal P.L., e per la restante parte a verde; il tutto su precise indicazioni dell'Amministrazione comunale e dell'U.T.C.; anche l'onere per la progettazione della suddetta sistemazione rimane a totale carico dell'immobiliare soc. proprietaria; la bozza progettuale con allegato computo metrico estimativo predisposto da tecnico incaricato dall'a soc. propr. dovrà essere perfezionata in progetto definitivo esecutivo in base alle indicazioni fornite dall'A.c. e dall'U.T.C.; il completamento delle opere di sistemazione dell'area sopra menzionata dovrà avvenire entro e non oltre il termine ultimo che verrà indicato nella Concessione edilizia da rilasciarsi di cui alla P.E. 24/02; la immobiliare soc. propr. si impegna inoltre a provvedere alla regolare manutenzione dell'area di cui sopra a totale propria cura e spese; l'immobiliare soc. propr. a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte, si impegna a consegnare al Comune di B.T., prima del rilascio della Concessione edilizia di cui alla P.E. 24/02, polizza fideiussoria a tempo indeterminato da parte di istituto di credito o compagnia di assicurazione per un importo di €. 100.00,00; lo svincolo della suddetta polizza dovrà avvenire solo dopo il positivo certificato di regolare esecuzione di tutte le opere di sistemazione dell'area, che verrà rilasciato dall'U.T.C. previo sopralluogo; le obbligazioni tutte di cui al presente atto unilaterale di impegno sono assunte dalla soc. propr. per se e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo; tutte le spese relative e conseguenti alla presente scrittura privata saranno a totale carico della soc. propr.; per quanto non espressamente previsto, si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge e regolamento;

• - in data 21.05.2004 al protocollo comunale n° 4.267 di Bernate Ticino veniva depositata una nuova pratica edilizia; la n° 24/2004 per il rilascio del permesso di costruire un complesso alberghiero, rilasciata il 03.02.2006; provvedimento di autorizzazione paesistica pratica n° 05.2004, rilasciata il 19.04.2005, il tutto inerente all'intervento di costruzione del nuovo complesso alberghiero presso l'area della precedente proprietà della ~~XXXXXXXXXX~~ con le seguenti superfici di progetto:

- al piano interrato: locali di deposito, servizi w.c., parcheggi e rampe di accesso con scale interne di sicurezza e ascensori → per 3.392,57 mq;
- al piano terra: locali adibiti a ingresso, servizi, bar, uffici, ristorazione, scale interne di sicurezza, ascensori e camere da letto → per 2.745,53 mq;
- al piano primo locali adibiti a uffici, servizi, sala aspetto e conferenze, camere da letto → per 2.501,94 mq;



punto 6) – A verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari;

• – si evidenzia inoltre che l'ente Amministrazione Comunale ha dichiarato di vantare un 'credito non esecutivo', ammontante a circa €. 90.000,00, a seguito di contenzioso, in corso e/o non definito, per residui oneri e/o spese relative ad incombenze di carattere 'urbanizzativo', non risolte da parte della Proprietà Costruttrice ~~XXXXXXXXXX~~ nei confronti dell'A.C.;

punto 7) – A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n° 47/85 e n° 724/94 e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;

• - a migliore identificazione degli immobili si fa espresso riferimento alla copia dell'estratto di mappa - planimetrico catastale (allegato dal P.E., alla presente Relazione Estimativa); si attesta altresì che lo stato dell'estratto di mappa - planimetrico catastale degli immobili (terreni) corrisponde sostanzialmente allo stato mappale - planimetrico di fatto riscontrato; detti terreni sono stati oggetto di interventi di trasformazione e/o edificatori, non portati a termine, e quindi di fatto presentano mutazioni (creazione di boschetto) ed opere edili (scavi - getto di platea con fondazioni - costruzione di quota parte di recinzione in c.a. verso strada comunale interna - pozzi per acqua) diversamente da come risultante dall'originaria fattispecie di destinazione a 'terreni agricoli/boschivi';

• – si evidenzia che la 'concessione edilizia' n° 24/2004 rilasciata in data 13.10.2005 dall'ente Comunale, è scaduta secondo i termini di legge e rispetto a quanto concesso per la conclusione dei lavori; successivamente, da parte dell'ente Comunale, è stato posto 'diniego', ad una richiesta da parte dell'ente Proprietario, per la protrazione dei termini dei lavori; pertanto alla data odierna deve intendersi 'denegato' ogni eventuale ulteriore intervento edificatorio che non venga 'riconsiderato e/o riconvenzionato' con l'ente Pubblico (Comune di Bernate Ticino);

• – si evidenzia inoltre che l'ente Comunale dichiara di vantare un 'credito non esecutivo', ammontante a circa €. 90.000,00, a seguito di contenzioso, in corso e/o non definito, per residui oneri e/o spese relative ad incombenze di carattere 'urbanizzativo', non risolte da parte della Proprietà Costruttrice ~~XXXXXXXXXX~~;

punto 8) – A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

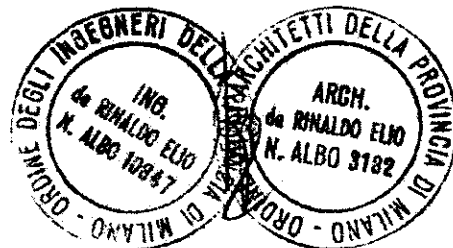
- a) - Acquisire la Certificazione Energetica di cui al Decreto Legislativo n° 192 del 19.08.2005, attuativa della direttiva CE n° 2002/91, nonché della Legge Regionale n° 24.2006 come modificata dalla Legge Regionale n° 10.2009 avvalendosi di esperti del settore;

nel caso non pertinente;

- b) - Verificare la sussistenza della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22.01.2008 n° 37; - acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente;

nel caso non pertinente;

...



punto 9) — Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato; nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

Valutazione degli immobili:

Criterio di stima e Valore di Mercato:

il sottoscritto, dopo aver espletato i necessari accertamenti tecnici, dopo aver svolto le opportune indagini di mercato e dopo aver acquisito diverse informazioni dagli operatori del settore circa i Valori Unitari di Mercato degli immobili (terreni come a destinazione E1 — terreni come a destinazione D1) con analoghe caratteristiche e situati in zone omogenee a livello provinciale e/o regionale, esprime il Giudizio di Stima adottando come criterio estimativo il 'Metodo di Stima sintetico Comparativo' (o di Mercato) basato sul confronto fra gli immobili in oggetto ed altri simili recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali sia locali che vicinali (provinciali e/o regionali).

Il più probabile Valore di Mercato dei beni è stato determinato moltiplicando il valore unitario di mercato al mq. per la superficie commerciale lorda del bene.

Il valore unitario di mercato al mq. dell'immobile è stato determinato anche attraverso la consultazione dei valori medi unitari di mercato di immobili di zona provinciale e/o regionale pubblicati dalla 'Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Milano', da 'Il Sole 24 Ore', da stime attuali dell'Agenzia del Territorio riportate su specifico sito e da pubblicazioni di settore, sui quali sono stati applicati i coefficienti di differenziazione relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in stima ed in particolare quelli concernenti l'ubicazione, la destinazione, lo stato di fatto riscontrato e così via, e tenuto altresì conto delle oggettive difficoltà dell'attuale 'Mercato Immobiliare';

i valori così stimati risultano

nelle condizioni di fatto tutte sopra specificate e nelle condizioni di stato tecnico-amministrativo riscontrato, anche a seguito della presenza di quanto già riportato nelle 'precisazioni' avanti elencate:

1 - ► - per area a verde privato vincolato (E1 — punteggiato verde sull'estratto planimetrico di PGT): - foglio 6 - mappali 447, (consistenza 3 ha, 31 are, 51 ca) — mapp. 449 (consistenza 4 are, 92 ca) — (e quindi per circa 33.643 mq);

15 €/mq

2 - ► - area produttiva di completamento (D1 — retinato obliquo su punteggiato blu sull'estratto planimetrico di PGT): - foglio 6 - mappale 364 — (consistenza 2 ha, 10 are, 93 ca) — (e quindi per circa 21.093 mq);

75 €/mq

da cui il:

Valore di Mercato dell'immobile:

il Valore di Mercato dell'immobile in esecuzione, con stretto riferimento ai limiti in cui è stato colpito dal pignoramento, e tenuto conto dei vincoli di occupazione e/o disponibilità riscontrati e/o già indicati risultano essere,

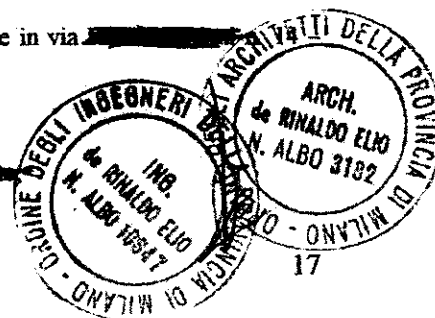
per :

1 - ► - [redacted]

- legale rappresentante pro tempore e Amministratore Unico: [redacted] residente in via [redacted] [redacted];

2 - ► - [redacted]

- Amministratore Unico: [redacted] residente in via [redacted]



in condizioni di libera disponibilità :

lotto 1 - ► - per area a verde privato vincolato (E1 - punteggiato verde sull'estratto planimetrico di PGT): - foglio 6 - mappali 447, (consistenza 3 ha, 31 are, 51 ca) - mapp. 449 (consistenza 4 are, 92 ca) - (e quindi per circa 33.643 mq);

15 €/mq

Valore unitario di mercato al mq. 15,00 €/mq x Superficie Commerciale lorda di circa: 33.643,00 mq
- (€/mq. 15,00 x 33.643,00 mq) = circa € 505.000,00
- diconsi euro: - cinquecento cinque mila / 00 - alla data attuale;

● - in considerazione poi del fatto che gli immobili (terreni) risultano essere occupati dalle stesse soc. esegutate si deve ritenere congrua l'applicazione di un coefficiente riduttivo di detto valore, così come di seguito applicato in stima:

lotto 1 - ► - per area a verde privato vincolato (E1 - punteggiato verde sull'estratto planimetrico di PGT): - foglio 6 - mappali 447, (consistenza 3 ha, 31 are, 51 ca) - mapp. 449 (consistenza 4 are, 92 ca) - (e quindi per circa 33.643 mq);

15 €/mq

Valore unitario di mercato al mq. 15,00 €/mq x Superficie Commerciale lorda di circa: 33.643,00 mq
- (€/mq. 15,00 x 33.643,00 mq x 0.80 coeff. di riduzione occupativa) = circa € 404.000,00
- diconsi euro: - quattrocento quattro mila / 00 - alla data attuale;

lotto 2 - ► - area produttiva di completamento (D1 - retinato obliquo su punteggiato blu sull'estratto planimetrico di PGT): - foglio 6 - mappale 364 - (consistenza 2 ha, 10 are, 93 ca) - (e quindi per circa 21.093 mq);

75 €/mq

Valore unitario di mercato al mq. 75,00 €/mq x Superficie Commerciale lorda di circa: 21.093,00 mq
- (€/mq. 75,00 x 21.093,00 mq) = circa € 1.582.000,00
- diconsi euro: - un milione cinquecento ottantadue mila / 00 - alla data attuale;

● - in considerazione poi del fatto che gli immobili (terreni) risultano essere occupati dalle stesse soc. esegutate si deve ritenere congrua l'applicazione di un coefficiente riduttivo di detto valore, così come di seguito applicato in stima:

lotto 2 - ► - area produttiva di completamento (D1 - retinato obliquo su punteggiato blu sull'estratto planimetrico di PGT): - foglio 6 - mappale 364 - (consistenza 2 ha, 10 are, 93 ca) - (e quindi per circa 21.093 mq);

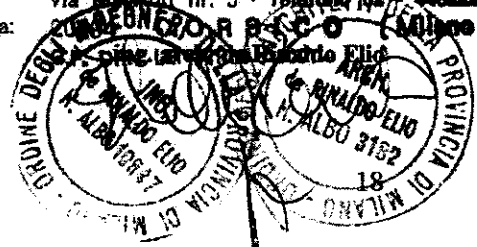
75 €/mq

Valore unitario di mercato al mq. 75,00 €/mq x Superficie Commerciale lorda di circa: 21.093,00 mq
- (€/mq. 75,00 x 21.093,00 mq x 0.80 coeff. di riduzione occupativa) = circa € 1.266.000,00
- diconsi euro: - un milione duecento sessantasei mila / 00 - alla data attuale;

Il sottoscritto ritenendo di aver bene ottemperato a quanto richiesto dal G.E. in fede si firma:

Corsico: 15.10.2013

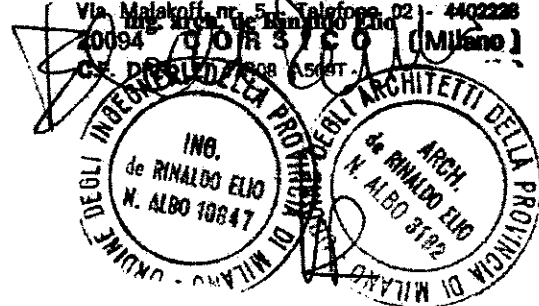
Dott. Ing. Arch. Prof. Elio de RINALDO
Consulente Tecnico del Tribunale di Milano
Via Malekoff nr. 5 - Telefono 02 - 4402228
e-mail: elio@elioderinaldo.it



Attestazione:

- Si attesta, colla seguente dichiarazione, di aver già proceduto agli invii, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'udienza, di copia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al/i debitori/i, anche se non costituiti/i, a mezzo posta ordinaria o elettronica .-

Dot. Ing. Arch. Prot. **ELIO DE RINALDO**
Consulente Tecnico del Tribunale di Milano
Via Malakoff, nr. 5 - Telefono 02 - 4402226
Ing. Arch. de Rinaldo Elio
20094 - 00183 (Milano)
C.F. 00510270908 (ASSET)



Allegati

alla Relazione Peritale:

- a) - fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché le relative planimetrie;
- b) - descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;
- c) - elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato .-
- n.d.r.: - si allega alla copia della Relazione Peritale - C.D. riportante copie (jpg - pdf) di tutta la documentazione redatta e/o prodotta agli atti nella presente Esec. Imm. .-

Allegato a):

fotografie esterne ed interne degli immobili con relative planimetrie .-

