

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

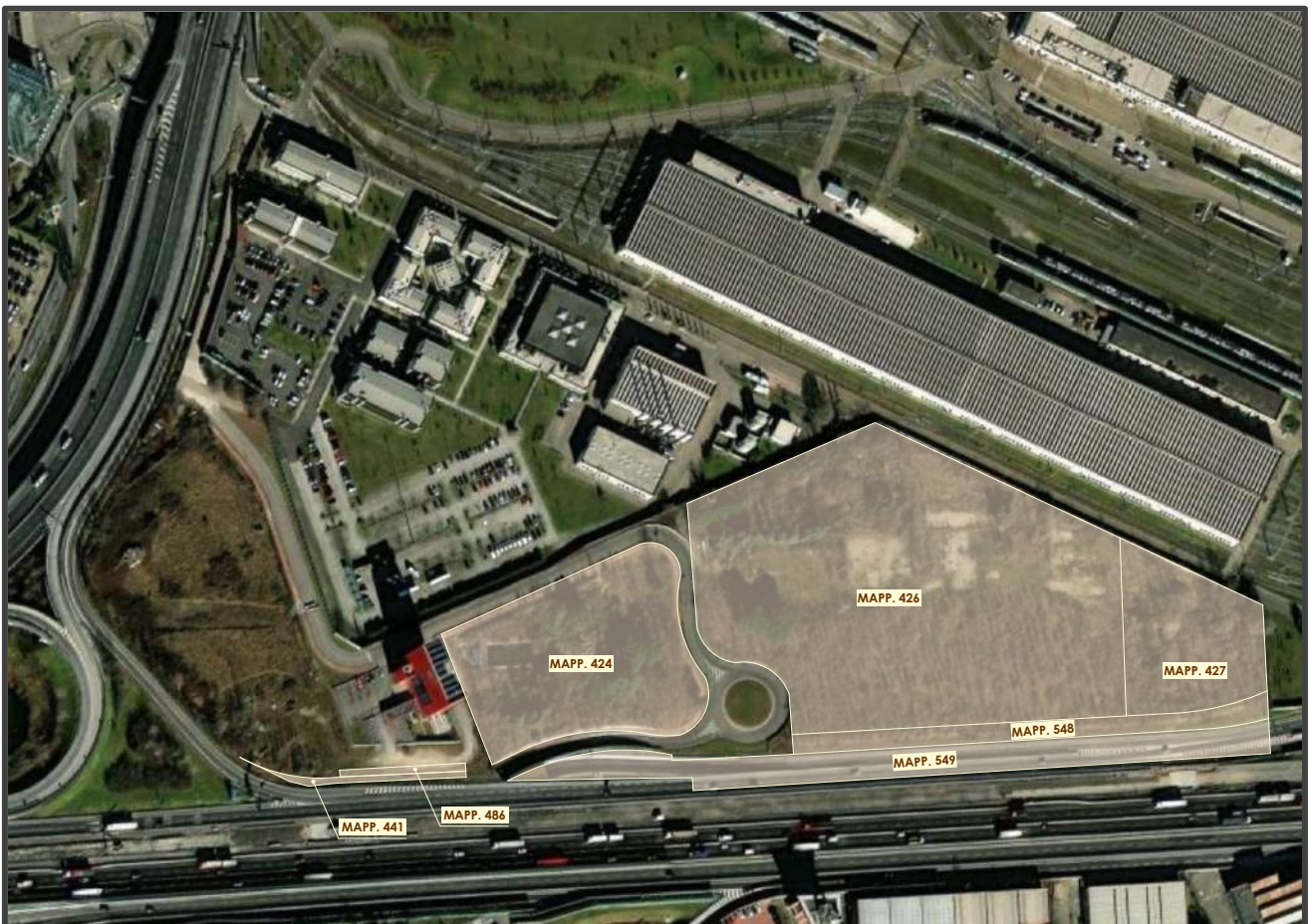
RGE 31/2019

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Laura Cesira Stella**

RELAZIONE DI STIMA

unità immobiliari in Pero, via Gabriele D'Annunzio n. 25

LOTTO UNICO



INDICE SINTETICO

BENI PIGNORATI (fino al marzo 2023)

IMM.	Q.TA	COMUNE	UBICAZIONE	CATASTO	FG.	MAPP.	SUB.	CATEGORIA	SUP. mq
1	1/1	PERO	V. GABRIELE D'ANNUNZIO 25	FABBRICATI	5	426	senza sub.	F1 - AREA URBANA	29.824
2	1/1	PERO	V. GABRIELE D'ANNUNZIO 25	FABBRICATI	5	427	senza sub.	F1 - AREA URBANA	5.633
3	1/1	PERO	V. GABRIELE D'ANNUNZIO 25	FABBRICATI	5	422	1	F1 - AREA URBANA	8.481
4	1/1	PERO	V. GABRIELE D'ANNUNZIO 25	FABBRICATI	5	441	senza sub.	F1 - AREA URBANA	445
5	1/1	PERO	V. GABRIELE D'ANNUNZIO 25	FABBRICATI	5	486	senza sub.	F1 - AREA URBANA	208
6	1/1	PERO	V. GABRIELE D'ANNUNZIO 25	FABBRICATI	5	424	701	F1 - AREA URBANA	9.943
7	1/1	PERO	V. GABRIELE D'ANNUNZIO 25	FABBRICATI	5	548	senza sub.	F1 - AREA URBANA	2.385
8	1/1	PERO	V. GABRIELE D'ANNUNZIO 25	FABBRICATI	5	549	senza sub.	F1 - AREA URBANA	8.012

tot. mq **64.931**

BENI PIGNORATI (mappale 422 stralciato e non più gravato da pignoramento dal marzo 2023)

IMM.	Q.TA	COMUNE	UBICAZIONE	CATASTO	FG.	MAPP.	SUB.	CATEGORIA	SUP. mq
1	1/1	PERO	V. GABRIELE D'ANNUNZIO 25	FABBRICATI	5	426	senza sub.	F1 - AREA URBANA	29.824
2	1/1	PERO	V. GABRIELE D'ANNUNZIO 25	FABBRICATI	5	427	senza sub.	F1 - AREA URBANA	5.633
3	1/1	PERO	V. GABRIELE D'ANNUNZIO 25	FABBRICATI	5	422	1	F1 - AREA URBANA	0
4	1/1	PERO	V. GABRIELE D'ANNUNZIO 25	FABBRICATI	5	441	senza sub.	F1 - AREA URBANA	445
5	1/1	PERO	V. GABRIELE D'ANNUNZIO 25	FABBRICATI	5	486	senza sub.	F1 - AREA URBANA	208
6	1/1	PERO	V. GABRIELE D'ANNUNZIO 25	FABBRICATI	5	424	701	F1 - AREA URBANA	9.943
7	1/1	PERO	V. GABRIELE D'ANNUNZIO 25	FABBRICATI	5	548	senza sub.	F1 - AREA URBANA	2.385
8	1/1	PERO	V. GABRIELE D'ANNUNZIO 25	FABBRICATI	5	549	senza sub.	F1 - AREA URBANA	8.012

tot. mq **56.450**

NOTA: per il bene n. 3 il Giudice ha disposto cancellazione del pignoramento (con annotazione nn. 42828/6491 del 22/03/2023)

Stima dei beni al netto delle decurtazioni

da liberi: € 17.270.000,00 (eruo diciassettemilioniduecentosettanatmila/00) proprietà intera quota

LOTTO UNICO

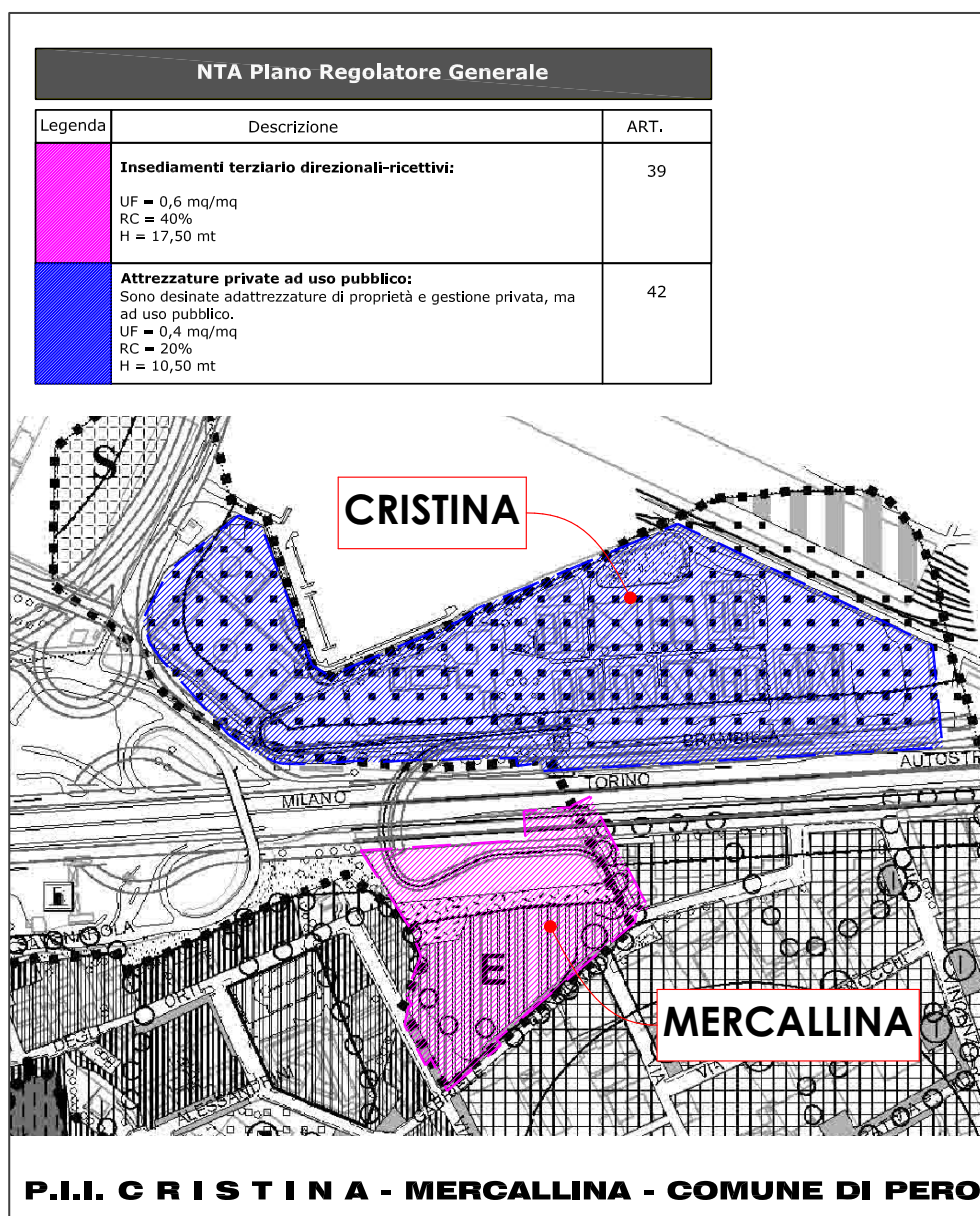
(n. 7 AREE URBANE)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione dei beni

Unità immobiliari in Comune di Pero (Mi), incluse nel più ampio P.I.I. (Programma Integrato di Intervento) che si sviluppa su un comparto di superficie territoriale, pari a 114.079,00 mq (di cui 85.970,00 mq per il **comparto Cristina** a nord e 28.109,00 mq per il **comparto Mercallina** a sud), individuate a cavallo della A4 Torino-Milano, con previsione di edificazione di insediamenti direzionali, produttivi, turistico ricettivi e residenziali.

In una porzione del comparto a nord, denominato comparto Cristina, insistono i beni immobili oggetto di pignoramento (si veda porzione in blu nel grafico sottostante, estratto PRG).



1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento del giorno 19/12/2018 trascritto il giorno 28/01/2019 ai nn. 9324/6155 gravante sulla quota di **1/1** del diritto di **proprietà** degli immobili di _____, con sede in _____, c.f. _____.

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Pero come segue ([all. 1](#))

Immobile 1

Dati identificativi: foglio **5**, mappale **426**, subalterno **//**;
 dati classamento: cat. **F/1** (area urbana); consistenza **29.824**mq;
 indirizzo: Comune di Pero, via Gabriele D'Annunzio n. 25, piano T;

Immobile 2

Dati identificativi: foglio **5**, mappale **427**, subalterno **//**;
 dati classamento: cat. **F/1** (area urbana); consistenza **5.633**mq;
 indirizzo: Comune di Pero, via Gabriele D'Annunzio n. 25, piano T;

Immobile 3 (bene successivamente stralciato)

Dati identificativi: foglio **5**, mappale **422**, subalterno **1**;
 dati classamento: cat. **F/1** (area urbana); consistenza **8.481**mq;
 indirizzo: Comune di Pero, via Gabriele D'Annunzio n. 25, piano T;

Immobile 4

Dati identificativi: foglio **5**, mappale **441**, subalterno **//**;
 dati classamento: cat. **F/1** (area urbana); consistenza **445**mq;
 indirizzo: Comune di Pero, via Gabriele D'Annunzio n. 25, piano T;

Immobile 5

Dati identificativi: foglio **5**, mappale **486**, subalterno **//**;
 dati classamento: cat. **F/1** (area urbana); consistenza **208**mq;
 indirizzo: Comune di Pero, via Gabriele D'Annunzio n. 25, piano T;

Immobile 6

Dati identificativi: foglio **5**, mappale **424**, subalterno **701**;
 dati classamento: cat. **F/1** (area urbana); consistenza **9.943**mq;
 indirizzo: Comune di Pero, via Gabriele D'Annunzio n. 25, piano T;

Immobile 7

Dati identificativi: foglio **5**, mappale **548**, subalterno **//**;
 dati classamento: cat. **F/1** (area urbana); consistenza **2.385**mq;
 indirizzo: Comune di Pero, via Gabriele D'Annunzio n. 25, piano T;

Immobile 7

Dati identificativi: foglio **5**, mappale **549**, subalterno **//**;
 dati classamento: cat. **F/1** (area urbana); consistenza **8.012**mq;
 indirizzo: Comune di Pero, via Gabriele D'Annunzio n. 25, piano T.

Per totali **64.931**mq.

Con atto giudiziario (RESTRIZIONE DI BENI) del 22/03/2023 rep. 31, emesso dal Tribunale di Milano e trascritto il 30/03/2023 ai nn. 42828/6491, il Giudice ha disposto la cancellazione della trascrizione del pignoramento limitatamente al bene descritto al quadro B in Comune di Pero, identificato al N.C.E.U. al fg. **5**, mapp. **422**, sub. **1**. Pertanto dalla consistenza dei beni pignorati deve essere stralciato il mappale 422 di superficie pari a **8.481**mq.

Successivamente all'atto di acquisto, i suddetti fabbricati hanno formato oggetto di demolizioni, frazionamenti e modifiche come da visure storiche catastali ([all. 1](#)).

1.4. Coerenze in contorno in senso orario

Immobile 1 mapp. **426**: Comune di Milano, fg. 5, mapp. 289, mapp. 427, mapp. 548, mapp. 547, mapp. 425, mapp. 419.

Immobile 2 mapp. **427**: Comune di Milano, fg. 5, mapp. 548, mapp. 426, mapp. 289;

Immobile 3 mapp. **422**: stralciato;

Immobile 4 mapp. **441**: fg. 5, mapp. 422, mapp. 486, mapp. 440, mapp. 491, mapp. 446, mapp. 490;

Immobile 5 mapp. **486**: fg. 5, mapp. 422, mapp. 485, mapp. 441, mapp. 422;

Immobile 6 mapp. **424**: fg. 5, mapp. 541, mapp. 543, mapp. 541, mapp. 419, mapp. 425 altri map.;

Immobile 7 mapp. **548**: fg. 5, mapp. 426, mapp. 427, mapp. 414, mapp. 549, mapp. 547;

Immobile 8 mapp. **549**: fg. 5, mapp. 425, mapp. 547, mapp. 548, mapp. 414, mapp. 438, mapp. 65 (autostrada), mapp. 395.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento ed alla nota di trascrizione

Nessuna discrepanza nell'identificazione del bene nell'atto di pignoramento ed alla relativa nota di trascrizione, gravante sul diritto di **proprietà** dei beni per la **quota di 1/1** a carico della parte debitrice, sopra generalizzata.

NOTA: si consideri l'annotazione presentata il 30/03/2023 ai nn. 42828/6491, restrizione di beni, di cui sopra che stralcia il mappale 422.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria della zona ([all. 2](#))

Area al confine nord est del Comune di Pero, a nord dell'Autostrada A4 Torino-Triste. Nelle immediate vicinanze del polo Rho-Fiera Milano.

Principali collegamenti pubblici: a meno di 1 km dallo svincolo autostradale A52 nonché al sistema di trasporto pubblico come il capolinea della linea metropolitana MM1 e della linea del Passante ferroviario.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo avveniva in data 23/02/2023. I terreni erano recintati e in stato di abbandono. Unici manufatti presenti constano in due vasche (ex piscine) sul mapp. 424.

3.2. Esistenza contratti di locazione

In merito all'esistenza di contratti di locazione o comodato registrati in essere, aventi i beni pignorati ad oggetto e la parte debitrice quale dante causa, la scrivente ha ricevuto esito negativo da Agenzia Entrate ([all. 3](#)).

4. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, implementata dai titoli di provenienza (**all. 4**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 5**), eseguite il 30/04/2023 e il 3/05/2023, risulta quanto segue:

4.1. Proprietà attuale

Con atto a rogito del Notaio Nicola CASSANO di Padova del **7/10/2011** rep. 183914 racc. 43163 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 9/11/2011 ai nn. 127913/78245, successivamente rettificato per errata indicazione di un dato catastale con atto a rogito del Notaio Nicola CASSANO del giorno **11/05/2012** rep. 184952 racc. 43865, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il giorno 11/06/2012 ai nn. 58956/40026 la Società _____, con sede in Padova (PD), via Carlo Leoni n. 7 c.f. _____, in qualità di Gestore del Fondo Comune di investimento immobiliare chiuso di tipo riservato denominato _____, acquistava, unitamente a maggior consistenza, dalla Società _____, con sede in Milano, via dei Piatti n. 11, c.f. _____ in seguente immobile: complesso sportivo sito in Comune di Pero (MI) via Gabriele D'Annunzio n. 25, composto da palestra e relativi accessori (compresi spogliatoi), locali ad uso deposito e cabina enel, nonché area edificabile circostante della superficie di mq 83.984, il tutto confinante con strada, mapp. 289, 395, 394 e 290 e censito al N.C.E.U. come segue:

FABBRICATI

al **Catasto Fabbricati** fg. 5 mappali:

- **29** graffato con mapp. **402 sub. 704**, cat. **C/2** (magazzini e depositi)
- **403** cat. **D/1** (opifici)
- **404** cat. **D/6** (fabbricati e locali per esercizi sportivi)

al **Catasto Terreni** le relative aree di sedime sono rispettivamente censite al fg. 5 mappali:

- **402** (ex 29)
- **403** (ex 29)
- **404** (ex 29)

AREA EDIFICABILE

al **Catasto Terreni** fg. 5 mappali:

- **29** (corrispondente al Catasto Fabbricati fg. 5 mapp. **29 sub. 703**, cat. Area Urbana di mq 83.984).

Si precisa che con atto Ricognitivo di sostituzione nel Rapporto Gestorio del Fondo a rogito del Notaio Elena Borio di Verona del **18/12/2015** rep. 13705/9781, trascritto a Milano 2 il 14/01/2016 ai nn. 2678/1495 la società: _____ in forma abbreviata _____ subentra alla società _____ nella gestione del fondo con effetto dal giorno 11/01/2016.

Si precisa altresì che in forza di atto a rogito del Notaio Edoardo Rinaldi di Milano del **20/02/2019** rep. 6906/3811, trascritto a Milano 2 il 4/03/2019 ai nn. 24454/16517, è stato sottoscritto un atto Ricognitivo

a favore:

con sede in _____, c.f. _____,

contro:

con sede in Verona, c.f. _____, mediante il quale l'Assemblea dei partecipanti del Fondo in data 29/11/2018, 20/12/2018, 31/12/2018 e 31/01/2019 ha deliberato la sostituzione di

, quale gestore del Fondo, con con decorrenza dal 20/02/2019.

NOTA: atto Ricognitivo di sostituzione di società di gestione di fondo immobiliare del 31/12/2020 nn. 807674542 (all. 6) nel quale si sostituisce a quale società di gestione del fondo con decorrenza dal 31/12/2020.

4.2. Precedenti proprietà

Alla Società con sede in Milano, c.f. 04909770960, gli immobili sopra descritti erano pervenuti per averli acquistati dalla Società , con sede in Milano, c.f. 03922380153, in forza di atto di fusione per incorporazione a rogito del Notaio Ubaldo La Porta di Milano in data 20/12/2010 rep. 30858/14269 e trascritto a Milano 2 il 28/12/2010 ai nn. 159413/94858.
N.C.E.U. fg. 5, mapp. 29, sub. 701 e mapp. 29 sub. 702.

Alla Società , con sede in Milano, c.f. 03922380153 gli immobili sopra descritti erano pervenuti per averli acquistati dalla Società con sede in Milano, c.f. 82007060120, in forza di atto di fusione per incorporazione a rogito del Notaio Ubaldo La Porta di Milano in data 14/12/2010 rep. 30784/14218 e trascritto a Milano 2 il 22/12/2010 ai nn. 156565/93042;
N.C.E.U. fg. 5, mapp. 29, sub. 701 e mapp. 29 sub. 702.

Alla Società con sede in Milano, c.f. 82007060120 gli immobili sopra descritti erano pervenuti per averli acquistati dalla Società con sede in Gallarate, con atto autentificato dal Notaio Alberto Roncoroni di Malnate del 13/07/1973 rep. 4337 e in data 17/07/1973, rep. 4358 e trascritto il 10/08/1973 ai nn. 42652/36624 dai sigg. , nato a Milano il 18/03/1910, , nato a Milano il 21/06/1914, , nata a Mediglia il 16/07/1938, , nata a Mediglia il giorno 11/06/1931, , nata a Mediglia il giorno 11/06/1931, , nato a Mediglia il 25/06/1934, , nato a Mediglia il 16/03/1943, , nata a Pero il 15/07/1934, , nata a Milano il 24/01/1938.

Con atto di trasformazione di società a rogito del Notaio Alberto Roncoroni di Milano del 19/07/1979, rep. n. 26049 registrato a Milano il giorno 1/08/1979 al n. 11340, la sopra citata società assumeva la nuova ragione sociale di

Con atto di trasformazione di società a rogito del Notaio Alessandro Maffi di Milano del 5/12/1985, rep. n. 170685, registrato a Milano il 13/12/1985 al n. 63809, la sopra citata società assumeva la nuova ragione sociale di

;

Con atto di trasformazione di società a rogito del Notaio Domenico Acquarone di Milano del 25/01/1998 rep. 128375 e trascritto a Milano 2 il 27/02/1988 ai nn. 17356/12946, la sopra citata società assumeva la nuova ragione sociale di

;

Con atto di trasformazione di società a rogito del Notaio Luigi Augusto Miserocchi di Milano del 21/10/1994 rep. 56129 e trascritto a Milano 2 il 16/07/1997 ai nn. 53304/38793, la sopra citata società assumeva la nuova ragione sociale di

;

Con atto di trasformazione di società a rogito del Notaio Arrigo Roveda di Milano in data 24/07/2008 rep. 39467 e trascritto a Milano 2 il 6/08/2008 ai nn. 108378/61440, la società

si trasformava in

;

Immobili già così censiti in maggior consistenza:

N.C.T. fg. 5, mapp. 27, 28, 29/a, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 71, 158;

N.C.E.U. fg. 5, mapp. 29 subb. 1 e 2;

N.C.E.U. fg. 5, mapp. 29 subb. 701 e 702;

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, implementata dai titoli di provenienza ([all. 4](#)) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate ([all. 5](#)), eseguite il 30/04/2023 e il 3/05/2023, risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

- **Domanda giudiziale**

- nessuna.

- **Misure Penali**

- nessuna.

- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

- nessuno/a.

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso ([all. 7, 7a](#))**

Convenzione ai sensi dell'art. 93 della L.R. 12/05 per la disciplina del Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) denominato "Cristina-Mercallina" a rogito del Notaio Giancarlo Orrù di Rozzano del 14/03/2013, rep. 176250/23255 stipulata tra il COMUNE DI PERO e le Società

quale gestore del fondo comune di investimento immobiliare chiuso di tipo riservato denominato (attuatore A) e "IMMOBILIARE MERCALLINA 70 S.R.L." (attuatore B). La superficie territoriale complessiva relativa dei due comparti divisi dall'autostrada A4, denominati rispettivamente "Cristina" a Nord e "Mercallina" a sud, misura 114.702mq.

Segue stralcio delle premesse.

Ai fini di un'organica trasformazione urbanistico-edilizia delle aree di cui in premesse, non disgiunta da un adeguato completamento della dotazione di attrezzature urbanistiche secondarie, in data 19 luglio 2010, prot. 14045, il "Club Immobiliare S.r.l.", dante causa dell'Attuatore A, in accordo con l'Attuatore B, ha presentato al Comune un progetto di P.I.I. avente a oggetto la realizzazione di un insediamento a destinazione funzionale mista residenziale – terziaria.

Il P.R.G., approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 33235 del 12 dicembre 1997, attribuiva a dette aree le seguenti destinazioni:

- quanto al comparto "Cristina": attrezzature private di uso pubblico, aree caratterizzate da presenze naturali, aree da adibirsi a sedi stradali, zone di rispetto stradale;
- quanto al comparto "Mercallina": insediamenti terziario-direzionali e ricettivi, aree a verde privato, aree da adibirsi a sedi stradali, zona di rispetto stradale.

Sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostino alla realizzazione del P.I.I. o che la subordinino ad autorizzazioni di altre autorità;

In data 14 marzo 2012 è stato acquisito il parere motivato favorevole da parte dell'autorità competente per la V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica);

Il P.I.I. è stato adottato dal Consiglio comunale nella seduta del 21 marzo 2012 con deliberazione n. 13 e successivamente è stato definitivamente approvato dal Consiglio comunale nella seduta del 25 luglio 2012 con la deliberazione n. 46 (**all. 7b**);

Segue stralcio degli articoli rilevanti.

Art. 2. Oggetto, finalità e termine di efficacia.

Comma 2. L'efficacia del P.I.I. oggetto della presente convenzione viene [...omissis...] fissata in dieci anni decorrenti dalla data di definitiva approvazione dello stesso da parte del Consiglio comunale.

Art. 3. Attuazione del P.I.I.

Comma 4

La mancata realizzazione nel termine di efficacia della presente convenzione della struttura acquatica e per il benessere della persona dell'Acqua Palace determina la **decadenza dei diritti edificatori pari al 50%** della S.L.P. complessivamente prevista per detta struttura. Tale decadenza costituisce variante automatica del P.I.I. e del P.G.T. con riduzione da mq 19.546 di S.L.P. a mq 9.773. Correlativamente è ridotto il fabbisogno di aree standard che dovrà essere rideterminato in base alla S.L.P. residua e alla S.L.P. che rimane invariata e afferente alle altre destinazioni d'uso.

Comma 6

Alla scadenza della convenzione la costruzione dei lotti rimasti ineditati sarà soggetta a nuova pianificazione attuativa, ove ne ricorrano le condizioni in termini di dotazione di servizi e di urbanizzazioni.

Art. 18. Decadenza del P.I.I. per sopravvenuta scadenza del termine

Scaduto il termine decennale di efficacia del P.I.I. di cui all'art. 2, le parti potranno convenzionarne uno nuovo per la parte eventualmente rimasta inattuata.

Per quanto concerne la scadenza della Convenzione e conseguentemente del P.I.I., si rappresenta che le convenzioni urbanistiche **godono delle proroghe art. 10-septies del D.L. 21/2022 così come modifica dall'art. 10, comma 11-decies del D.L. 198/2022 come integrato dalla L. 14/2023 (DUE ANNI DAL 31/12/2023).**

Inoltre, si segnala che i termini delle convenzioni urbanistiche (ovvero agli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale) e dei relativi piani attuativi, potevano comunque usufruire della proroga straordinaria triennale prevista dall'art. 30, comma 3-bis del D.L. 69/2013 e di quella dell'art. 10, comma 4-bis del DL 76/2020.

Cessione gratuita di aree in esecuzione di convenzione urbanistica (all. 8**)**

Atto in autentica del Notaio Faustino COLIANNI di Milano del **21/04/2017** rep. 7182/4553 tra la società “

e il “**COMUNE DI PERO**” trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 2/05/2017 ai nn. 50400/32806.

NOTA: riguarda i mappali di cui alla realizzazione del raccordo tra il nuovo tracciato del Sempione e la viabilità di Cascina Merlata, funzionale al collegamento di Milano con il nuovo polo fieristico di Rho-Pero.

Cessione di diritti edificatori (all. 9)

Scrittura privata del Notaio Giovanni AVEROLDI di Padova del **30/03/2023** rep. 174152/78489 trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 7/04/2023 ai nn. 48339/33346 gravante sull'immobile in Comune di Pero, censito al N.C.E.U. al fg. 5, mapp. 422, sub. 1 e sul relativo terreno censito al N.C.T. al fg. 5, mapp. 422

in favore di _____ con sede in Milano (MI), c.f.

contro

NOTA: riguarda il mappale 422 stralciato dal pignoramento.

Aggiornamento credito residuo relativo al contributo di costruzione (all. 10)

Il credito residuo in favore di _____ al 31/12/2022 è pari ad **€ 3.286.187,77** che, in forza degli adempimenti contrattuali previsti dalla convenzione urbanistica sottoscritta il 14/03/2013 e dei tributi locali non versati negli anni dal 2019 al 2022, dovrà tener conto del debito IMU, del debito per la manutenzione del parco, del debito per obbligazione e pertanto l'ammontare del credito in favore di _____ al 3/05/2023 è pari ad **€ 2.233.727,72.**

NOTA: l'aggiudicatario dovrà tenere conto del credito di _____ da parte del Comune di Pero.

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

- **Pignoramento** trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 28/01/2019 ai nn. 9324/6155 in forza di atto giudiziario emesso in data 19/12/2018 rep. 44226

a favore: _____ con sede in Roma (RM), c.f.

contro:

_____, con sede in _____ c.f.

gravante: sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 dei beni in Comune di Pero, identificati al fg. 5, mapp. 426, mapp. 427, mapp. 422 sub. 1, mapp. 441, mapp. 486, mapp. 424 sub. 701, mapp. 548, mapp. 549.

NOTA: restrizione di beni del 30/03/2023 ai nn. 42828/6491 a seguito di atto del 22/03/2023 rep. 31 sull'immobile in Comune di Pero, identificato al N.C.E.U. al fg. 5, mapp. 422 sub. 1 (cancellazione della trascrizione del pignoramento).

- **Ipoteca volontaria**

nn. 29668/6297 del 16/03/2011 cancellazione totale il giorno 11/11/2011;

nn. 154466/36233 del 17/12/2010 cancellazione totale il giorno 11/11/2011.

- **Ipoteca giudiziale**

Nessuna.

Altre trascrizioni

Sostituzione di rapporto gestorio

nn. 31417/20607 del 13/03/2019

immobili in Comune di Pero identificati al **N.C.E.U.** al fg. 5, mapp. 424 sub. 701, mapp. 422 sub. 1, mapp. 441, mapp. 548, mapp. 549, mapp. 486, mapp. 426, mapp. 427 e al **N.C.T.** mapp. 426, mapp. 427, mapp. 548, mapp. 549, mapp. 441, mapp. 486

a favore:

con sede in

c.f.

contro:

con sede in

c.f.

Diritto proprietà quota di 1/1

Atto ricognitivo della sostituzione di società di gestione di fondo immobiliare

nn. 4749/3058 del 15/01/2021

immobili in Comune di Pero identificati al **N.C.E.U.** al fg. 5, mapp. 426, mapp. 427, mapp. 422 sub. 1, mapp. 441, mapp. 486, mapp. 424 sub. 701, mapp. 548, mapp. 549

a favore

con sede in

c.f.

contro

con sede in

c.f.

Diritto proprietà quota di 1/1

Preliminare di compravendita

nn. 59203/39975 del 28/04/2022

immobili in Comune di Pero identificati al **N.C.E.U.** al fg. 5, mapp. 422 sub. 1, mapp. 424 sub. 701, mapp. 426, mapp. 427, mapp. 441, mapp. 486, mapp. 548, mapp. 549 e al **N.C.T.** mapp. 422 sub. 1, mapp. 424, mapp. 426, mapp. 427, mapp. 441, mapp. 486, mapp. 548, mapp. 549

a favore:

con sede in Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR), c.f.

contro:

con sede in

c.f.

Cessione di diritti edificatori

del **30/03/2023** rep. 174152/78489 di cui al punto precedente.

NOTA: riguarda il mappale 422 stralciato dal pignoramento.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per immobili e rispetto alla certificazione notarile in atti si rilevano le ulteriori trascrizioni cui sopra.

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

6.1. Spese di gestione condominiale

Non ricorre il caso.

6.2. Particolari vincoli o dotazioni condominiali

Non ricorre il caso.

6.3. Altre informazioni

Si riportano a seguire informazioni tratte dall'art. 2 del titolo di provenienza riguardanti le aree oggetto di stima (oltre a maggior consistenza):

- vi è servitù coattiva perpetua di acquedotto di scarico (fognatura);

- vi è servitù di passaggio di conduttura elettrica inamovibile;
- l'area e il sottosuolo sono conformi alle previsioni ed ai requisiti previsti in materia ambientale;
- l'area e il sottosuolo sono liberi da qualsiasi reperto archeologico.

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Documentazione Comunale (*all. 11*)

Di seguito l'elenco dei provvedimenti relativi alle aree su cui insistono i beni immobili oggetto di stima, tra altre aree e al 2013 divenute parte del P.I.I. (Programma Integrato di Intervento).

Per completezza si elencano anche i provvedimenti di cui al "comparto Mercallina" (comparto sud), in quanto facenti parte del Piano Integrato insieme al "comparto Cristina" (comparto nord):

- **Licenza Edilizia n. 76/1973** per la "costruzione di un centro polisportivo", presentata da Cassoli Giuseppe – Amm.re ;
- **Condono Edilizio n. 304** Prot. 17894/86, presentato da poiché nel progetto originario (atti di fabbrica) è emerso che era prevista un'unica piscina invece delle due realizzate;
- **Permesso di Costruire PDC 7/2008** per la "realizzazione di una nuova struttura ricettiva e di tre strutture private ad uso pubblico con funzioni di benessere alla persona (palazzina funzionale al centro benessere, palazzina funzionale allo sport per soggiorni di atleti, uffici per settore sanità, cura del corpo, servizi agli anziani e associazioni sportive), sistemazione aree pertinenziali, viabilità interna ed opere di urbanizzazione secondaria a scomputo oneri", richiedente ;
- **Convenzione urbanistica** per la disciplina del programma integrato di intervento (P.I.I.) denominato "Cristina - Mercallina", richiedente Immobiliare Mercallina 70 S.r.l.;
- **Permesso di Costruire PDC 9/2013** avviso di rilascio per la "Nuova realizzazione di due edifici residenziali pluripiano all'interno del P.I.I. denominato Cristina-Mercallina", richiedente Immobiliare Mercallina 70 S.r.l.;
- **Permesso di Costruire PDC 13/2016** per "Realizzazione complesso alberghiero costituito da un corpo di fabbrica di 4.359,25 mq di S.L.P., in attuazione del PII Cristina-Mercallina (Lotto 1 sub A – ambito nord)", richiedente Immobiliare Mercallina 70 S.r.l.;
- **Permesso di Costruire PDC n. 4/2015** per la "Realizzazione Vertical Wind Tunnel a destinazione terziaria (tempo libero) nel lotto 3 del PII "Cristina Mercallina", richiedente Zero Gravity Tunnel S.r.l.;
- **Voltura** Permesso di Costruire n. 4/2015 del 16-03-2015 e successiva S.C.I.A. in variante n. 44/2015 prot. 15280 del 19-10-2015, richiedente Aero Gravity S.r.l.;

Permesso di Costruire PDC n. 12/2015 per la "Realizzazione primo tratto nuova viabilità quale opera di urbanizzazione primaria del P.I.I. Cristina Mercallina", richiedente

Subentro al PDC n. 12/2015 prot. 3130 del 26.02.2016, richiedente

- **Permesso di Costruire PDC n. 13/2015** per i lavori di "Realizzazione Parco pubblico Mercallina", richiedente Immobiliare Mercallina 70 S.r.l.;
- **Permesso di Costruire PDC n. 2/2016** per "P.I.I. CRISTINA MERCALLINA: realizzazione di parcheggio pubblico in area Mercallina", richiedente Immobiliare Mercallina 70 S.r.l.;

- **Permesso di Costruire PDC n. 14/2015** in variante al permesso n. 9/2013 per "Modifica partizioni interne e variazione sagoma piano sottotetto", richiedente Immobiliare Mercallina 70 S.r.l.;
- **Permesso di Costruire PDC n. 12/2016** in variante al permesso n. 12/2015 per la "Realizzazione del primo tratto nuova viabilità quale opera di urbanizzazione primaria del P.I.I. Cristina Mercallina", richiedente
- **Richiesta Permesso di Costruire** per la "Realizzazione parcheggi privati di uso pubblico" da parte di Mercallina 70 Srl su area di proprietà di (Procedimento sospeso in attesa dell'assenso della proprietà dell'area);
- **Richiesta di integrazione documenti e sospensione termini** per richiesta permesso di costruire per la "Realizzazione parcheggi privati di uso pubblico" da parte di Mercallina 70 Srl;
- **Variante al Permesso di Costruire PDC n. 4/2015** del 16.03.2015 Rif. Procedimento Protocollo n. 14818 del 09/10/2015 (Realizzazione Vertical Wind Tunnel a destinazione terziaria e tempo libero nel lotto 3 - Sub lotto A del PII "Cristina Mercallina) da parte di Aero Gravity S.r.l. (SCIA72015/44);
- **Determinazione n. 162 del 12/07/2018** "P.I.I. CRISTINA MERCALLINA - approvazione certificati di collaudo e acquisizione a patrimonio delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria";
- **Permesso di Costruire PDC n. 9/2020** prot. n. 5728 per "Variante essenziale del PDC n. 13/2016 con modifica di sagoma e Slp" sui mappali 420, 421, 422 del fg. 5 (albergo), presentata dalla (sospensione del titolo);
- **Certificato di Destinazione Urbanistica CDU** del 22/02/2023;
- **Variante Generale al Piano di Governo del Territorio PGT** (documento di piano);

7.2. Conformità urbanistica, edilizia e catastale

Al sopralluogo le aree oggetto di pignoramento risultavano libere da edificazioni, eccezion fatta per n. 2 vasche vuote (ex piscine) insistenti sul mapp. 424.

I progetti presentati negli anni e relativi alle aree oggetto di stima, non hanno trovato realizzazione o comunque l'edificato risulta oggi demolito.

7.3. Regolarizzazioni urbanistiche, edilizie e catastali

Per i motivi sopra esposti, ovvero la mancata realizzazione dei progetti presentati di cui ai titoli edilizi, non ci sono regolarizzazioni da segnalare poiché nulla è stato edificato sui lotti (mappali) oggetto di pignoramento secondo gli ultimi titoli abilitativi. Tutto ciò che atteneva ai titoli precedenti risulta demolito.

La futura progettazione dovrà sottostare al P.I.I. e alla Variante Generale al PGT documento di piano (**all. 11f** stralcio). Si riportano in stralcio alcune indicazioni salienti di tale documento.

L'Ambito di trasformazione strategica 2 (**ATS 2**) localizzato a nord dell'autostrada A4, riguarda l'ex sub-ambito Y1 "Sporting club Cristina" dell'ATR Y del PGT vigente, parzialmente attuato, a destinazione ricettiva e per attività economiche legate allo sport e al tempo libero.

L'ATS2 è interessato da vincolo di inedificabilità relativo alla fascia di rispetto autostradale A4, A52 e ferroviaria.

Destinazioni d'uso principali.

Gruppo funzionale del settore terziario, pubblici esercizi, locali di intrattenimento e spettacolo, Commercio.

Destinazioni d'uso compatibili.

Insedimenti per logistica purché le attività svolte o previste abbiano carattere di pertinenzialità rispetto alla destinazione d'uso principale.

Destinazioni d'uso escluse.

Residenziale, settore secondario, commercio: strutture di vendita in forma unitaria, insediamenti agricoli.

Modalità di intervento.

Programma Integrato di Intervento (P.I.I.).

Parametri urbanistici ed edilizia di base.

Superficie Territoriale (ST) **mq 85.970**

Superficie Lorda (SL) **mq 48.715**

RC max **40%**

IPT min **15%**

H max **50-90 m**

Il valore di 48.715 mc include la SL pari a 624 mq già realizzati per l'edificio sportivo (Aero-gravity).

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Il parametro urbanistico preso in considerazione per la stima è la SL che nella fattispecie viene indicata in **mq 48.715**. A questi andranno sottratti i mq già realizzati di cui sopra (624 mq e ulteriori mq 6.297 per il realizzando hotel incluso ampliamento).

Pertanto, avremo come SL utile realizzabile sui mappali oggetti di stima, il valore ricavato dal seguente conteggio $\text{mq } 48.715 - \text{mq } 624 - \text{mq } 6.297 = \text{SL } \mathbf{mq\ 41.794}$.

NOTA: SL - Superficie Lorda (mq) è la somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie. Il calcolo della SL deve essere effettuato sia per la valutazione della SL esistente, sia per quella di progetto.

9. STIMA

9.1. Criterio di stima:

La stima viene effettuata moltiplicando la SL realizzabile sui mappali oggetto di stima per la cifra stabilita con Delibera n. 111 del 15.10.2018 per valori venali piani attuativi in SLP (oggi SL) confermati come aliquote IMU anche per l'anno 2023 ([all. 11e](#)) che indicano per l'area "Cristina-Mercallina" **435€/mq SIp** (oggi SL).

9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Ufficio tecnico del Comune di Pero
- Convenzione Urbanistica del 14/03/2013
- CDU del 22/02/2023
- Estratto Variante Generale di PGT

9.3. Valutazione:

BENI PIGNORATI (mappale 422 stralciato e non più gravato da pignoramento)									
IMM.	Q.TA	COMUNE	UBICAZIONE	CATASTO	FG.	MAPPAL	SUB.	CATEGORIA	SUP. mq
1	1/1	PERO	V. GABRIELE D'ANNUNZIO 25	FABBRICATI	5	426	senza sub.	F1 - AREA URBANA	29.824
2	1/1	PERO	V. GABRIELE D'ANNUNZIO 25	FABBRICATI	5	427	senza sub.	F1 - AREA URBANA	5.633
3	1/1	PERO	V. GABRIELE D'ANNUNZIO 25	FABBRICATI	5	422	1	F1 - AREA URBANA	0
4	1/1	PERO	V. GABRIELE D'ANNUNZIO 25	FABBRICATI	5	441	senza sub.	F1 - AREA URBANA	445
5	1/1	PERO	V. GABRIELE D'ANNUNZIO 25	FABBRICATI	5	486	senza sub.	F1 - AREA URBANA	208
6	1/1	PERO	V. GABRIELE D'ANNUNZIO 25	FABBRICATI	5	424	701	F1 - AREA URBANA	9.943
7	1/1	PERO	V. GABRIELE D'ANNUNZIO 25	FABBRICATI	5	548	senza sub.	F1 - AREA URBANA	2.385
8	1/1	PERO	V. GABRIELE D'ANNUNZIO 25	FABBRICATI	5	549	senza sub.	F1 - AREA URBANA	8.012
tot. mq									56.450

NOTA: per il bene n. 3 il Giudice ha disposto cancellazione del pignoramento (annotazione nn. 42828/6491 del 22/03/2023)

fonte: Variante Generale PGT documento di piano pagg. 70 e 71

AMBITO DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA 2 (ATS2) ex sub ambito Y1	
superficie territoriale mq	85.970
superficie lorda SL massima consentita mq	48.715

superficie lorda SL massima consentita mq	48.715
* superficie lorda SL utilizzata mapp. 423 (Aerogravity) mq	624 - (a detrarre)
** superficie lorda SL realizzabile hotel + ampliamento (Just R.E. S.R.L.) mq	6.297 - (a detrarre)
SL mq	41.794 x 435
	*** €/mq SL
	18.180.390 €

* fonte: Variante Generale PGT documento di piano pagg. 70 e 71
 ** fonte: quadro "D" nota trascrizione RR.IL. nn. 48339_33346 del 7.04.2023 cessione diritti edificatori
 *** fonte: Delibera n. 111 del 15.10.2018 (valori venali piani attuativi in SLP)

Con DCG 131/2022 e successiva DCC 55/2022 sono state confermate le aliquote IMU per l'anno 2023

NOTA: le superfici dei mappali sono state desunte dalle visure storiche catastali.

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

• Valore LOTTO unico	€ 18.180.390,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 909.019,50
• Regularizzaz. edilizie/catastali/sanzioni/ripristini a carico dell'acquirente	€ 0,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi (media spese ordinarie x biennio)	€ 0,00
valore dei beni al netto delle decurtazioni quota 1/1	€ 17.271.370,50

9.5. Valore di base d'asta:

Prezzo base d'asta stimato nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, **valutati a corpo e non a misura**, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dalla scrivente essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione. Ciò premesso la scrivente assegna il seguente più probabile valore venale di trasferimento dei beni arrotondato come segue

Comune di PERO via Gabriele D'Annunzio n. 25

foglio 5, mapp. 426, 427, 441, 486, 424 sub. 701, 548, 549

Stima valore di base d'asta dei beni nello stato di liberi quota 1/1: € 17.270.000,00
 Stima valore di base d'asta dei beni nello stato di occupati quota 1/1: //

(al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni valutati a corpo e non a misura)

11. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

12. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non comodamente divisibile.

L'esperto incaricato, Arch. Francesca Cortesi, grata per la fiducia accordatale, con quanto sopra ritiene di aver assolto l'incarico conferitole e di avere bene operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano 27.05.2023

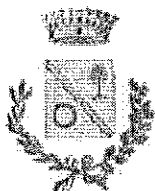


ELENCO ALLEGATI

- all. 01** documentazione ortofoto e catastale
- all. 02** documentazione fotografica
- all. 03** esito Agenzia Entrate
- all. 04** titolo di provenienza e successiva rettifica
- all. 05** ispezioni ipotecarie e note
- all. 06** atto ricognitivo del 31/12/2020
- all. 07** convenzione P.I.I. "Cristina-Mercallina" del 14.03.2013
- all. 08** aree edificabili Comune di Pero del 12.12.2011
- all. 09** cessione diritti edificatori del 7.04.2023
- all. 10** riepilogo credito residuo contributo costruzione
- all. 11** elenco provvedimenti
- all. 11a** Certificato di Destinazione Urbanistica CDU del 22.02.2023
- all. 11b** tavola P.I.I. del 6.05.2011
- all. 11c** relazione P.I.I. del marzo 2012
- all. 11d** determinazione n. 162 del 12.07.2018
- all. 11e** valori venali piani attuativi in SLP delibera del 15.10.2018
- all. 11f** estratto variante generale PGT documento di piano
- all. 11g** estratto Licenza Edilizia 1974
- all. 11h** Tavola impianti sportivi 1982
- all. 11i** Condono 1986
- all. 11l** Permesso di Costruire PDC 2008-7 (non depositato)
- all. 11m** Permesso di Costruire PDC 2015-12 (non depositato)
- all. 11n** Permesso di Costruire PDC 2016-10 (non depositato)
- all. 11o** Permesso di Costruire PDC 2020-9 variante albergo P.I.I. "Cristina-Mercallina" (non depositato)
- all. 12** valori venali piani attuativi in SLP (oggi SL)

Attestazione invio della relazione di stima alle parti

Gli allegati 11l, 11m, 11n, 11o non sono stati depositati nel fascicolo telematico (PCT) per l'eccessivo peso dei files e la quantità dei documenti medesimi, ma si trasmettono alle parti.



Marca da bollo esente
per gli usi previsti
dall'Allegato B del DPR
26/10/1972, n. 642.

Pero, 22/02/2023
Codice pratica: CDUR/2023/00003

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N. 5 del 22/02/2023

Vista la domanda di Cortesi Francesca (C.F. CRTFNC75R54A859W) presentata in data 24/01/2023 con prot. n. 2023/0001375 intesa ad ottenere la destinazione urbanistica alla data odierna dell'area censita catastalmente al N.C.T. di questo Comune con i mappali:

- foglio n. 5, mappale n. 426 intero;
- foglio n. 5, mappale n. 427 intero;
- foglio n. 5, mappale n. 422 intero;
- foglio n. 5, mappale n. 441 intero;
- foglio n. 5, mappale n. 486 intero;
- foglio n. 5, mappale n. 424 intero;
- foglio n. 5, mappale n. 548 intero;
- foglio n. 5, mappale n. 549 intero;

Viste le prescrizioni urbanistiche di cui al vigente Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 21/12/2011, efficace dalla data di pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva e deposito degli atti avvenuta sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 13 del 28 marzo 2012;

Viste le prescrizioni urbanistiche di cui alla Variante al Piano di Governo del Territorio adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 27/10/2022, i cui atti sono stati depositati e pubblicati sul sito web istituzionale e sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 45 del 09/11/2022;

Richiamato l'articolo 13, comma 12, della l.r. 12/2005, che prevede l'applicazione delle **misure di salvaguardia** nel periodo intercorrente tra l'adozione del nuovo strumento urbanistico e la pubblicazione dell'avviso della sua approvazione.

Visto l'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380;

CERTIFICA

che l'area in esame, individuata ai mappali soprarichiamati, sita in questo Comune è destinata a:

DESTINAZIONE URBANISTICA			
FG	MAPP	PGT VIGENTE	VARIANTE PGT
		Approvato con Del. C.C. n. 58 del 21/12/2011 e pubblicato sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 13 del 28 marzo 2012	Adottata con Del. C.C. n. 42 del 27/10/2022.
5	424, 426, 427,	Art. 15.2 - "Ambiti di trasformazione a disciplina speciale - Ambito di trasformazione Y1".	"Ambiti di Trasformazione strategici (ATS) DP" - ATS 2 - Art.7 e Scheda ATS2

Area Risorse, Servizi e Territorio - Servizio Sviluppo del Territorio
Responsabile del procedimento: Simona Losi

Pratica gestita da: Cerri Diana | Tel. 0235371183 | diana.cerri@comune.pero.mi.it

Comune di Pero | Piazza Marconi, 2 | 20016 Pero (MI) | tel. 02.35.37.11.1 | fax 02.33.90.575 | C.F. 86502820151 |

P.IVA 06721490156 | PEC: protocollo@comune.pero.mi.legalmail.it

	441, 486, 548,	(Documento di Piano: Criteri Tecnici di Attuazione DP_04 - scheda ATR Y - e Tav. DP_01)	(Documento di Piano: Disposizioni normative, Schede degli Ambiti di Rigenerazione Urbana e di Trasformazione Strategica) "Piani attuativi adottati o approvati e atti abilitativi in istruttoria PR - Art. 55 comma 2 (Piano delle Regole: NTA Piano delle Regole e Tav. PR01 Classificazione in ambiti territoriali omogenei)
5	422, 549	Art. 15.2 - "Ambiti di trasformazione a disciplina speciale - Ambito di trasformazione Y1". (Documento di Piano: Criteri Tecnici di Attuazione DP_04 - scheda ATR Y - e Tav. DP_01)	In parte a "Ambiti di Trasformazione strategici (ATS) DP" - ATS 2 - Art.7 e Scheda ATS2 (Documento di Piano: Disposizioni normative, Schede degli Ambiti di Rigenerazione Urbana e di Trasformazione Strategica) In parte a "Aree non soggette a trasformazione urbanistica (NST) PR - Art. 28 "Piani attuativi adottati o approvati e atti abilitativi in istruttoria PR - Art. 55 comma 2 (Piano delle Regole: NTA Piano delle Regole e Tav. PR01 Classificazione in ambiti territoriali omogenei)

Inoltre l'area in esame è sottoposta ai seguenti vincoli:

VINCOLI AMMINISTRATIVI E DI DIFESA DEL SUOLO	
<u>Vincoli amministrativi:</u> - I mappali 441, 486, 548 e 549 (totalmente) e i mappali del foglio 5 422, 424, 426, 427 (parzialmente) del foglio 5 ricadono in fascia di rispetto stradale ai sensi degli artt. 26 e 28 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modificazioni ed integrazioni, ovvero dei disposti di cui al D.P.R. 26 aprile 1993, n. 147 ed al D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285; <u>Vincoli di attinenza geologica:</u> FATTIBILITA' GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO: - I mappali 427 (totalmente) e 426, 548 e 549 (parzialmente) del foglio 5 ricadono nella Fattibilità geologica con consistenti limitazioni: sottoclasse 3D - Aree con bassa soggiacenza della falda acquifera (<5m) e a lento drenaggio, con problematiche di smaltimento delle acque meteoriche; - I mappali, 424, 426, 427 e 548 (totalmente) e il 549 (parzialmente) del foglio 5 ricadono nella Fattibilità geologica con gravi limitazioni: sottoclasse 4D - Aree in bonifica con procedimento non concluso (ARPA Lombardia).	

Area Risorse, Servizi e Territorio - Servizio Sviluppo del Territorio

Responsabile del procedimento: Simona Losi

Pratica gestita da: Cerri Diana | Tel. 0235371183 | diana.cerri@comune.pero.mi.it

Comune di Pero | Piazza Marconi, 2 | 20016 Pero (MI) | tel. 02.35.37.11.1 | fax 02.33.90.575 | C.F. 86502820151 |

P.IVA 06721490156 | PEC: protocollo@comune.pero.mi.legalmail.it

informativa,
Diana e di

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti rilasciata negli atti tra vivi, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o gestori di pubblici servizi.

**La Responsabile del
Servizio Sviluppo del Territorio**
Losi Simona

Il Dirigente
Area Risorse, Servizi e Territorio
Campetti Fabio

*Il presente documento informatico è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce ad ogni effetto di legge il documento cartaceo con firma autografa.
I dati di cui al presente procedimento amministrativo sono trattati nel rispetto delle norme sulla tutela della privacy, di cui al regolamento UE 679/2016.*

Area Risorse, Servizi e Territorio – Servizio Sviluppo del Territorio
Responsabile del procedimento: Simona Losi

Pratica gestita da: Cerri Diana | Tel. 0235371183 | diana.cerri@comune.pero.mi.it

Comune di Pero | Piazza Marconi, 2 | 20016 Pero (MI) | tel. 02.35.37.11.1 | fax 02.33.90.575 | C.F. 86502820151 |
P.IVA 06721490156 | **PEC:** protocollo@comune.pero.mi.legalmail.it























































RELAZIONE IN ORDINE ALL'INCARICO DI FORMARE TRE LOTTI FUNZIONALI

Ill.mo Sig. Giudice,

in esecuzione del provvedimento del 17/12/2025, con il quale è stato conferito alla sottoscritta l'incarico di procedere alla formazione di tre lotti distinti (area sportiva, terziario-ricettiva e direzionale) con attribuzione del relativo valore, si è proceduto ai necessari approfondimenti tecnico-urbanistici e amministrativi.

L'attività è stata improntata al principio estimativo fondamentale dell'aderenza allo stato di fatto e di diritto esistente al momento della valutazione, evitando ricostruzioni ipotetiche subordinate a modifiche pianificatorie o convenzioni future.

1. INQUADRAMENTO URBANISTICO – NATURA DEL P.I.I.

L'ambito oggetto di esecuzione ricade integralmente all'interno di un Piano Integrato di Intervento (P.I.I.) denominato "Cristina – Mercallina".

Il Piano Integrato di Intervento è uno strumento urbanistico attuativo articolato che disciplina la trasformazione di un comparto territoriale attraverso un progetto unitario, integrando:

- capacità edificatoria complessiva;
- articolazione funzionale delle destinazioni d'uso;
- opere di urbanizzazione;
- dotazioni territoriali e standard;
- obbligazioni convenzionali tra attuatori e Comune.

Elemento strutturale del P.I.I. è l'unitarietà dell'impianto, ovvero la capacità edificatoria non si configura quale sommatoria di diritti autonomi riferibili a singole particelle, ma come **equilibrio complessivo disciplinato da convenzione urbanistica**.

2. MAPPALE 422 – STRALCIO DAL PIGNORAMENTO

Lo stralcio del mappale 422 dal "perimetro del pignoramento" (disposto nel marzo 2023) **produce effetti esclusivamente sul piano esecutivo ma non modifica l'assetto urbanistico del P.I.I.**

Il mappale concorre alla capacità edificatoria complessiva dell'ambito territoriale, definita in termini unitari dallo strumento attuativo. La sua esclusione dal pignoramento non consente di frammentare il comparto né di riferire diritti edificatori autonomi alle singole particelle catastali.

I diritti edificatori risultano interdipendenti e funzionalmente connessi al sistema complessivo delle opere di urbanizzazione, delle dotazioni territoriali e degli equilibri convenzionali.

La sottrazione di una porzione territoriale originariamente ricompresa nel calcolo della SL complessiva (Superficie Lorda edificabile dell'intervento, rilevante ai fini della determinazione dei diritti edificatori) può generare difficoltà attuative e rendere necessario un coordinamento tra proprietà differenti ai fini della concreta utilizzazione delle potenzialità edificatorie, **con conseguente ulteriore criticità rispetto a ipotesi di suddivisione del comparto in lotti autonomi.**



3. ESITI INTERLOCUZIONE CON UFFICI COMUNALI

A seguito di riunione tecnica con i competenti Uffici del Comune di Pero, è stato confermato che l'ambito deve essere valutato nella sua configurazione complessiva sotto il profilo pianificatorio e infrastrutturale, poiché procedere diversamente significherebbe anche sottoscrivere una nuova convenzione urbanistica.

3.1 Natura unitaria dell'assetto

Il P.I.I. si fonda su un equilibrio tra:

- carichi urbanistici;
- opere di urbanizzazione;
- assetto infrastrutturale (viabilità);
- sostenibilità economica complessiva.

La frammentazione in tre lotti funzionali autonomi altererebbe tale equilibrio.

3.2 Accessibilità e assetto viabilistico

L'assetto infrastrutturale risulta allo stato incompleto:

- unico accesso da sud (viabilità EXPO);
- necessità di secondo accesso da nord (verso la viabilità a scorrimento veloce);
- viabilità interna non realizzata.

La suddivisione in lotti autonomi genererebbe criticità nella ripartizione delle opere di urbanizzazione e nella gestione coordinata delle infrastrutture.

3.3 Dotazioni a standard

Parcheggi e standard urbanistici sono dimensionati sul carico complessivo dell'ambito territoriale.

La segmentazione funzionale comporterebbe servitù reciproche e complessità nella disciplina convenzionale. Il PGT attribuisce flessibilità nella distribuzione delle funzioni, elemento che costituisce valore intrinseco dell'intervento; la divisione in tre comparti funzionali autonomi ne determinerebbe una significativa riduzione.

3.4 Ipotesi astrattamente configurabile

L'unica ipotesi teoricamente prospettabile sarebbe una ripartizione meramente economico/commerciale della SL, mantenendo l'impianto urbanisticamente unitario. Non si configurerebbero, in tal caso, tre lotti autonomi sotto il profilo urbanistico.

A conferma di quanto sopra, la scrivente ha sottoposto specifico quesito al competente Ufficio comunale, chiedendo se, nell'eventualità residuale di suddividere il lotto in tre "ambiti" quale mera operazione commerciale, si rendesse necessaria la sottoscrizione di una nuova convenzione urbanistica disciplinante in modo unitario opere, tempistiche, oneri e responsabilità, con conseguente superamento della Convenzione urbanistica vigente del 2013.

Il tecnico comunale ha confermato espressamente tale necessità, precisando inoltre che la nuova convenzione dovrà contemplare la realizzazione del collegamento viabilistico a Nord, come indicato nella scheda del PGT.

4. PROFILI AMBIENTALI – TAVOLA PR.04a E PROCEDIMENTO DI BONIFICA

La tavola **PR.04a del Piano delle Regole del PGT** "Carta dei vincoli di difesa del suolo e amministrativi" (approvata con Delibera del C.C. n. 10 del 03.04.2023), ricomprende la porzione del P.I.I. Cristina tra le "aree in bonifica con procedimento non concluso (ARPA Lombardia)".



Nel corso dell'attuale approfondimento tecnico (2026), la scrivente ha appreso dagli Uffici comunali che nell'estate 2023 sono stati eseguiti saggi ambientali dai quali è emerso che una porzione dell'ambito dovrà essere oggetto di bonifica.

Per acquisire ulteriore documentazione è necessario presentare istanza formale di accesso agli atti (con corresponsione di € 50,00 per diritti di segreteria/ricerca).

4.1 PRECISAZIONE IN ORDINE ALLA RELAZIONE DI STIMA DEL 15.05.2023

Il quesito estimativo del 17/04/2019 (G.E. Puricelli) prevedeva:

- verifiche di regolarità edilizia e urbanistica;
- verifica indici edificatori, obblighi convenzionali e vincoli amministrativi;
- segnalazione dei fattori incidenti sul valore, inclusa eventuale necessità di bonifica.

Alla data delle verifiche comunali svolte (febbraio 2023):

- non risultavano provvedimenti ambientali notificati ai sensi del D.Lgs. 152/2006 comportanti obblighi di bonifica formalmente imposti alla proprietà;
- non erano disponibili elementi tecnico-economici idonei a quantificare un costo ambientale determinabile;
- non risultavano procedimenti conclusi con definizione di oneri economici.

La successiva classificazione nella tavola PR.04a, approvata il 03.04.2023, e l'esecuzione dei saggi ambientali avvenuta nell'estate 2023 costituiscono elementi emersi successivamente alle verifiche svolte per la relazione depositata il 15.05.2023.

La Relazione di Stima del 2023 è pertanto coerente con lo stato conoscibile e formalmente vigente alla data delle indagini effettuate.

La presente integrazione rappresenta aggiornamento del quadro amministrativo emerso nel corso dell'approfondimento tecnico del febbraio 2026.

5. OSSERVAZIONI METODOLOGICHE SULLA STIMA SEPARATA

In assenza di compartimentazione attuativa approvata, urbanizzazioni autonome, accessi indipendenti e obbligazioni convenzionali scindibili, la suddivisione della SL per funzione non integra diritti urbanisticamente autonomi.

Procedere a una stima per singole funzioni comporterebbe la valorizzazione di entità non autonomamente attuabili, subordinate a modifiche pianificatorie e a necessari coordinamenti tra diverse titolarità, in contrasto con il principio estimativo di aderenza allo stato attuale di fatto e di diritto.

La sottoscritta ha integralmente eseguito l'incarico conferito e, all'esito delle verifiche tecniche svolte, conclude che **la formazione di tre lotti distinti con attribuzione di valori autonomi non è concretamente attuabile nell'attuale configurazione urbanistica del compendio.**

Con la presente si ritiene esaurita l'attività istruttoria connessa all'incarico conferito.

Con osservanza
L'esperto nominato



TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. 31/2019 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Flaminia D'Angelo

RISPOSTA DELL'ESPERTO ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI ALLA RELAZIONE DEPOSITATA IN DATA 21/02/2026

Ill.mo Sig. Giudice,

la sottoscritta Arch. Francesca Cortesi, esperta nominata nella procedura in epigrafe, in ottemperanza a quanto disposto all'udienza del **15/04/2026**, esaminate le osservazioni formulate dalla parte creditrice in data 13/04/2026 e dalla parte debitrice in data 15/05/2026, espone quanto segue.

Con provvedimento del **17/12/2025** veniva conferito alla sottoscritta l'incarico di verificare la possibilità di formazione di tre lotti distinti, corrispondenti alle aree funzionali indicate dal creditore procedente, e precisamente area sportiva, terziario-ricettiva e direzionale, con attribuzione dei relativi valori.

La relazione integrativa redatta dalla scrivente del **21/02/2026** ha dato conto degli approfondimenti svolti, concludendo per la non concreta attuabilità, allo stato, della formazione di tre lotti autonomi con valori separati. Tale conclusione deriva dall'analisi dello stato di fatto e di diritto del compendio, ricompreso nel **Piano Integrato di Intervento "Cristina – Mercallina", fondato su un assetto pianificatorio, infrastrutturale e convenzionale unitario.**

All'udienza del **15/04/2026** la sottoscritta ha confermato sinteticamente le criticità già evidenziate, precisando che, per attuare una suddivisione in tre lotti autonomi, risulterebbe necessario:

- "rimodulare" la Convenzione urbanistica
- prevedere un'interlocuzione e un coordinamento con diversi proprietari attuatori
- considerare la possibile variazione dell'assetto planivolumetrico complessivo.

In particolare, la necessità di rimodulazione della Convenzione urbanistica vigente trova fondamento anche nel mutato quadro pianificatorio e funzionale intervenuto rispetto alla Convenzione urbanistica del 2013. Alcune funzioni originariamente previste dal P.I.I. risultano non più attuali (es. "Acqua Palace") o comunque da verificare alla luce del nuovo PGT vigente del Comune di Pero; ciò rende necessario un aggiornamento degli impegni convenzionali, con particolare riferimento alla distribuzione delle opere di urbanizzazione, delle dotazioni pubbliche e degli obblighi attuativi all'interno del comparto, in funzione di un assetto planivolumetrico complessivo eventualmente rivisto (es. parcheggi pubblici, pozzi per emungimento dell'acqua potabile).

In tale prospettiva, l'aggiornamento della disciplina convenzionale potrebbe altresì risultare funzionale all'interesse del soggetto attuatore, consentendo di adeguare previsioni, obblighi e modalità realizzative al quadro pianificatorio attuale, anziché mantenere invariato un assetto convenzionale riferito a funzioni e condizioni urbanistiche risalenti.

Il verbale di udienza dà altresì atto che il Giudice ha onerato l'esperto a rispondere alle osservazioni, confermando o rettificando la propria perizia.

Successivamente all'udienza, in data **23/04/2026**, la sottoscritta ha svolto un'ulteriore riunione da remoto con il Dirigente e l'Architetto responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pero, oltre a successivi confronti.



RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DI PARTE CREDITRICE

Le osservazioni della parte creditrice muovono da un presupposto in parte corretto sul piano astratto, ma non risolutivo nel caso concreto. È vero che un Piano Integrato di Intervento può, in linea generale, vedere la presenza di più soggetti attuatori o di ambiti fondiari distinti; tuttavia, ciò non significa che, in assenza di una specifica compartimentazione attuativa approvata e di obbligazioni scindibili, ogni porzione catastale possa essere considerata lotto autonomo ai fini edilizi, urbanistici ed estimativi.

Nel caso di specie, il tema non è la divisibilità astratta del comparto, bensì la possibilità di attribuire oggi ai tre ambiti una autonoma consistenza urbanistica, attuativa ed estimativa.

La mera esistenza di particelle catastali distinte non equivale alla sussistenza di lotti urbanisticamente autonomi. Il catasto ha funzione prevalentemente censuaria e fiscale e non determina l'autonomia urbanistica, edificatoria o attuativa delle singole porzioni. Parte creditrice richiama la presenza dei mappali 424 (con 441 e 486), 426 (con 548 e 549) e 427, ritenendoli riconducibili ai diversi ambiti funzionali; tuttavia, tale articolazione catastale non supera i dati sostanziali rappresentati dall'unitarietà del P.I.I., dalla natura complessiva della capacità edificatoria e dalla necessità di disciplinare unitariamente opere di urbanizzazione, standard e obblighi convenzionali.

L'eventuale ripartizione economico-commerciale della S.L. non equivale, quindi, alla formazione di lotti urbanisticamente autonomi.

Non appare condivisibile l'assunto secondo cui la formazione dei tre lotti non inciderebbe sull'assetto convenzionale vigente. Gli approfondimenti svolti presso gli Uffici comunali hanno, al contrario, evidenziato la necessità di una disciplina unitaria di opere, tempistiche, oneri e responsabilità, con conseguente rimodulazione della Convenzione urbanistica vigente del 2013.

I tecnici comunali hanno altresì precisato che la nuova convenzione avrebbe dovuto contemplare la realizzazione del collegamento viabilistico a nord, come indicato nel PGT. **La medesima disciplina dovrebbe riguardare anche le dotazioni a parcheggio, correlate al carico urbanistico complessivo del comparto.**

Tale indicazione è stata ulteriormente confermata nella successiva riunione da remoto del **23/04/2026** con il Dirigente e l'Architetto responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pero. **In tale sede il Dirigente ha espresso un orientamento di sostanziale diniego rispetto alla possibilità di procedere mediante Permesso di Costruire "isolato", riferito a una sola porzione del comparto, in assenza di una preventiva definizione unitaria dell'assetto attuativo.**

Quanto all'assetto infrastrutturale, la stessa parte creditrice riconosce la necessità di coordinamento tra più soggetti attuatori per le opere comuni. Tale circostanza, unitamente all'incompletezza dell'accessibilità e della viabilità interna, conferma l'assenza di una effettiva autonomia attuativa dei tre ambiti ipotizzati.

La presenza di ulteriori soggetti attuatori non dimostra l'autonomia dei beni pignorati, ma conferma la necessità di una disciplina coordinata dell'intero comparto.

I profili ambientali richiamati dalla parte creditrice non sono assunti dalla scrivente quale autonomo motivo ostativo alla suddivisione, ma costituiscono un ulteriore elemento di criticità da valutare nell'ambito dell'assetto complessivo del comparto.

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DI PARTE DEBITRICE

Le osservazioni della parte debitrice risultano coerenti con le conclusioni tecniche già espresse, nella parte in cui evidenziano la dipendenza delle singole porzioni dall'attuazione coordinata delle infrastrutture comuni, delle urbanizzazioni, degli standard, dei parcheggi e delle future determinazioni relative all'intero comparto.



PRECISAZIONE METODOLOGICA

Si ritiene utile precisare che la presente valutazione non riguarda la commerciabilità astratta del compendio, che potrà essere trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, bensì la possibilità tecnica di stimare tre lotti come autonomi. Tale possibilità, allo stato, non risulta supportata da un assetto urbanistico-convenzionale già definito e assentibile.

CONCLUSIONI

All'esito dell'esame delle osservazioni delle parti e delle ulteriori interlocuzioni svolte con l'Ufficio Tecnico del Comune di Pero in data 23/04/2026 e successive, la sottoscritta non ravvisa elementi tecnici idonei a modificare le conclusioni della relazione integrativa del 21/02/2026.

La suddivisione prospettata dalla parte creditrice potrebbe essere valutata solo previa rimodulazione dell'assetto urbanistico-convenzionale del P.I.L., con definizione unitaria di opere, accessi, standard, parcheggi, obblighi, tempistiche e responsabilità attuative. In difetto, la stima separata dei tre ambiti si fonderebbe su uno scenario ipotetico e non sull'attuale stato di fatto e di diritto del compendio.

Per quanto sopra, la sottoscritta **conferma integralmente la relazione integrativa depositata in data 21/02/2026** e le relative conclusioni.

L'esperto incaricato, Arch. Francesca Cortesi, grata per la fiducia accordatale, con quanto sopra ritiene di aver assolto l'incarico conferitole e di avere bene operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

28/05/2026

Con osservanza.
L'esperto nominato

