

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 1192/2022**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Roberto ANGELINI**

RELAZIONE DI STIMA

**LOTTI 11-12-13-14**

unità immobiliari in **INZAGO (MI), via C. Collodi 9**

**via C. Collodi 9**



**INDICE SINTETICO****Dati Catastali**

n. 4 **BOXES** insistenti sul MAPPALE 498 DEL FOGLIO 13 e distinti con i subalterni: 83, 84, 105 e 119.

**Lotto 11**

Bene in INZAGO (MI), via C. Collodi 9

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

Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 83.**

**Stato occupativo**

Al sopralluogo effettuato in data 03/04/2023, risultava presente il [REDACTED], che ha consentito l'accesso all'immobile oggetto della Procedura, che è risultato libero.

**Lotto 12**

Bene in INZAGO (MI) via C. Collodi 9

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

Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 84.**

**Stato occupativo**

Al sopralluogo effettuato in data 03/04/2023 risultava presente il [REDACTED], che ha consentito l'accesso all'immobile oggetto della Procedura al cui interno è risultata la presenza di diversi oggetti, ma in assenza di contratto di locazione.

**Lotto 13**

Bene in INZAGO (MI) via C. Collodi 9

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

Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 105.**

**Stato occupativo**

Al sopralluogo effettuato in data 03/04/2023 risultava presenti il [REDACTED], che ha consentito l'accesso all'immobile oggetto della Procedura al cui interno è risultata la presenza di alcuni oggetti, ma in assenza di contratto di locazione.

**Lotto 14**

Bene in INZAGO (MI) via C. Collodi 9

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

Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 119.**

**Stato occupativo**

Al sopralluogo effettuato in data 03/04/2023 e 22/06/2023 risultava presenti il [REDACTED], che ha consentito l'accesso all'immobile oggetto della Procedura al cui interno è risultata la

presenza di diversi oggetti, tra cui due biciclette e un armadio, in assenza di contratto di locazione.

### Contratti di locazione in essere

#### ASSENTI

Dalla comunicazione dell'ufficio territoriale di Gorgonzola della Agenzia delle Entrate, con riferimento alla richiesta fatta dallo scrivente in data del 14/02/2023, sono stati evidenziati i seguenti contratti di locazione intestati alla [REDACTED].

1°) n. contratto 890/3T/2006, Uff. registrazione Gorgonzola, Testo non trasmesso, da richiedere alla parte

2°) n. contratto 2815/3/2003, Uff. registrazione Treviglio, Testo da richiedere all'ufficio competente

3°) n. contratto 2946/3/2002, Uff. registrazione Treviglio, Testo da richiedere all'ufficio competente

4°) n. contratto 3404/3/2001, Uff. registrazione Treviglio, Testo da richiedere all'ufficio competente

5°) n. contratto 4419/3/2001, Uff. registrazione Treviglio, Testo da richiedere all'ufficio competente

Allegato 15 (comunicazione dell'ufficio territoriale di Gorgonzola della Agenzia delle Entrate)

In merito alla suddetta comunicazione della Agenzia delle Entrate lo scrivente osserva quanto segue.

Si segnala che l'ufficio territoriale di Gorgonzola della Agenzia delle Entrate ha trasmesso quanto sopra con riferimento alla [REDACTED].

Allegato 19 (richiesta all'ufficio territoriale di Milano della Agenzia delle Entrate)

Si segnala che il **contratto 890/3T/2006** (Uff. registrazione Gorgonzola) **è relativo all'ufficio ed al box ubicati in via Meda 2, ovvero in via differente dalle vie dove sono ubicate le unità pignorate ed indicate puntualmente dallo scrivente nella richiesta inviata alla Agenzia delle Entrate; inoltre il suddetto contratto risulta disdetto** come da documentazione fornita dal [REDACTED] e che si allega alla presente

Allegato 18 (disdetta contratto di affitto 890-3T-2006)

Per quanto riguarda gli altri contratti, dal 2° al 5°, lo scrivente ha richiesto tramite pec in data 17/05/2023, all'ufficio competente della Agenzia delle Entrate di Treviglio e di Bergamo (si allega la pec - Allegato 20) **ma quest'ultima non ha fornito alcuna documentazione in merito.**

Con riferimento ai suddetti contratti il [REDACTED], riferisce che non sono più in essere e che **allo stato attuale non vi sono in essere contratti di affitto relativamente ai boxes pignorati.**

### Comproprietari

NO

### Prezzo al netto delle decurtazioni

<b>Lotto 11</b>
-----------------

Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 83.**

da libero:           **€ 19.000,00**

da occupato:       non ricorre il caso

<b>Lotto 12</b>
-----------------

Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 84.**

da libero:           **€ 21.000,00**

da occupato:    non ricorre il caso

<b>Lotto 13</b>
-----------------

Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 105.**

da libero:           **€ 16.000,00**

da occupato:    non ricorre il caso

<b>Lotto 14</b>
-----------------

Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 119.**

da libero:           **€ 16.000,00**

da occupato:    non ricorre il caso

# LOTTI 11-12-13-14

(boxes)

## 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### 1.1. Descrizione dei beni

In Comune di Inzago (MI), con accesso dal civico n. 9 di via C. Collodi, n. 4 boxes posti al piano interrato e facenti parte di un ampio complesso residenziale ubicato tra le vie Giovanni Paolo 2°, Padre Reginaldo Giuliani e Collodi, e costituito da 6 palazzine che si ergono per 2, massimo 3, piani fuori terra più sottotetto, oltre ad un piano interrato dove sono ubicati i boxes e le cantine.

### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

**Pignoramento** del 14/11/2022 rep. 28758, **trascritto in data 20/12/2022 ai nn. 180325/122430**, contro la [REDACTED], **per la quota di 1/1 del diritto di proprietà**, a favore della [REDACTED]

Il suddetto pignoramento **grava** sugli immobili distinti al NCEU di Inzago al foglio 13 mappale 498 subalterni 737, 792, 796, 797, 798, 799, 808, 814, 815, 817, 83, 84, 105, 119, al foglio 17 mappale 292 subalterni 54, 55, 65, 74, al foglio 17 mappale 244 subalterno 59, e al foglio 8 mappale 30.

In merito al suddetto pignoramento non si evidenziano eventuali discrepanze con l'identificazione e la titolarità dei beni.

#### Eventuali comproprietari:

NO.

Si allega il Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia dell'Amministratore della Società Esecutata. (allegato 14).

### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati come segue: (allegati 4,5,6,7)

Intestati a:

Gli immobili pignorati risultano di proprietà della:

[REDACTED], **per la quota di 1/1 del diritto di proprietà**

**Comune di INZAGO**

#### Lotto 11

Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 83**.

dati classamento: categoria **C/6**, classe 6, consistenza 23 m<sup>2</sup>, superficie catastale 24 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 64,14.

Indirizzo: VIA C. COLLODI n. 9, Piano S1.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

#### Lotto 12

Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 84**.

dati classamento: categoria **C/6**, classe 6, consistenza 23 m<sup>2</sup>, superficie catastale 27 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 64,14.

Indirizzo: VIA C. COLLODI n. 9, Piano S1.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

### Lotto 13

Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 105**.

dati classamento: categoria **C/6**, classe 6, consistenza 21 m<sup>2</sup>, superficie catastale 22 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 58,57.

Indirizzo: VIA C. COLLODI n. 9, Piano S1.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

### Lotto 14

Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 119**.

dati classamento: categoria **C/6**, classe 6, consistenza 21 m<sup>2</sup>, superficie catastale 22 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 58,57.

Indirizzo: VIA C. COLLODI n. 9, Piano S1.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Allegato 5

#### 1.4. Coerenze

- Del **Lotto 11**, Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 83**.

Coerenze da nord ed in senso orario: corsello comune di cui al sub. 1, altro box di cui al sub. 82, corridoio comune di cui al sub. 4, altro box di cui al sub. 84.

- Del **Lotto 12**, Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 84**.

Coerenze da nord ed in senso orario: corsello comune di cui al sub. 1, altro box di cui al sub. 83, corridoio comune di cui al sub. 4, e, a chiudere, ancora corsello comune di cui al sub. 1.

- Del **Lotto 13**, Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 105**.

Coerenze da nord ed in senso orario: corsello comune di cui al sub. 1, altro box di cui al sub. 104, terrapieno, altro box di cui al sub. 106.

- Del **Lotto 14**, Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 119**.

Coerenze da nord ed in senso orario: terrapieno, altro box di cui al sub. 120, corsello comune di cui al sub. 1, altro box di cui al sub. 118.

#### 1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

In merito al suddetto pignoramento non si evidenziano eventuali discrepanze con l'identificazione e la titolarità dei beni.

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Inzago.

Fascia/zona: periferica con parcheggi limitati

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Scuola dell' Infanzia "J. Mirò" a circa 800 m, Scuola Primaria "Alice Sturiale" a circa 600 m, Ufficio Postale a circa 1000 m, Farmacia Del Villaggio a circa 400 m, Supermercato Famila a circa 800 m, Supermercato U2 a circa 1600 m, Filiale di Primario Istituto Bancario a circa 900 m, Municipio di Inzago a circa 850 m, Ospedale Santa Maria delle Stelle a circa 6 Km, Ospedale Zappatoni circa 3,8 Km, Fermata Autobus Z404 e Z405 circa 400 m.

Si evidenzia che la zona risulta decentrata rispetto al nucleo urbano del Comune di Inzago dove sono concentrati i principali servizi utili per la vita della comunità e che sono pertanto raggiungibili in preferenza con mezzi motorizzati.

Principali collegamenti pubblici: Autobus Z404 e Z405 la cui fermata dista circa 400 m, Stazione Ferroviaria di Trecella a circa 3 km,

Collegamento alla rete autostradale: Raccordo con la A58 a circa 4 Km.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (si allega documentazione fotografica)

Le unità immobiliari staggite, ovvero i boxes, sono inserite in un ampio complesso residenziale ubicato tra le vie Giovanni Paolo 2°, Padre Reginaldo Giuliani e Collodi, e costituito da 6 palazzine che si ergono per 2, massimo 3, piani fuori terra più sottotetto, oltre ad un piano interrato dove sono ubicati i boxes e le cantine.

La costruzione del complesso è stata realizzata a partire dall'anno 2005 e fino ad arrivare agli anni 2008 e 2010.

- struttura: calcestruzzo armato ordinario;
- facciate: intonaco colorato;
- accesso di passo carraio: cancello con apertura elettrica;
- portineria: assente;
- condizioni generali degli stabili: discrete.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

<b>Lotto 11</b>
-----------------

Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 83**.

Box:

- pareti: parte in blocchetti di calcestruzzo alleggerito stilati e parte in muratura di calcestruzzo armato
- pavimento: in battuto di cemento
- plafone: solai di calcestruzzo tipo "predalles"
- porta d'accesso: saracinesca di metallo basculante
- altezza interna: 2,80 m

- condizioni: discrete

### **Lotto 12**

Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 84**.

Box:

- pareti: parte in blocchetti di calcestruzzo alleggerito stilati e parte in muratura di calcestruzzo armato
- pavimento: in battuto di cemento
- plafone: solai di calcestruzzo tipo "predalles"
- porta d'accesso: saracinesca di metallo basculante
- altezza interna: 2,78 m
- condizioni: discrete

### **Lotto 13**

Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 105**.

Box:

- pareti: parte in blocchetti di calcestruzzo alleggerito stilati e parte in muratura di calcestruzzo armato
- pavimento: in battuto di cemento
- plafone: solai di calcestruzzo tipo "predalles"
- porta d'accesso: saracinesca di metallo basculante
- altezza interna: 2,79 m
- condizioni: discrete

### **Lotto 14**

Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 119**.

Box:

- pareti: parte in blocchetti di calcestruzzo alleggerito stilati e parte in muratura di calcestruzzo armato
- pavimento: in battuto di cemento
- plafone: solai di calcestruzzo tipo "predalles"
- porta d'accesso: saracinesca di metallo basculante
- altezza interna: 2,78 m
- condizioni: discrete

## **2.4. Breve descrizione della zona**

Le unità immobiliari staggite, ovvero i boxes, sono inserite in un ampio complesso residenziale ubicato tra le vie Giovanni Paolo 2°, Padre Reginaldo Giuliani e Collodi, e costituito da 6 palazzine che si ergono per 2, massimo 3, piani fuori terra più sottotetto, oltre ad un piano interrato dove sono ubicati i boxes e le cantine.

La zona dove sono ubicati i boxes staggiti è situata in posizione periferica del nucleo urbano



del Comune di Inzago, è servita dalla linea degli autobus Z404 e Z405, la cui fermata è distante circa 400 m, è facilmente raggiungibile dal raccordo con l'Autostrada A58 distante circa 3 km e risulta provvista di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed è inoltre lambita da strade di buona percorribilità con limitato numero di parcheggi.

Il contesto urbanistico è caratterizzato dalla presenza di insediamenti in prevalenza di tipo residenziale ed esercita un discreto grado di attrazione in quanto dotata di spazi a verde e facilmente raggiungibile dalla zona centrale del paese; gli edifici che sono presenti nella zona, aventi varie dimensioni e costruiti in varie epoche successive e con varie tipologie costruttive, hanno destinazione abitativa.

Si evidenzia che la zona risulta comunque decentrata rispetto al nucleo urbano del Comune di Inzago dove sono concentrati i principali servizi utili per la vita della comunità e che sono pertanto raggiungibili in preferenza con mezzi motorizzati.

#### **Certificazioni energetiche:**

Le unità immobiliari oggetto della Procedura Esecutiva sono adibiti a boxes per il ricovero di autovetture private e sono privi di impianto termico e non necessitano di certificazione energetica.

#### **2.5. Certificazioni di conformità degli impianti**

Assenti.

#### **2.6. Certificazioni di idoneità statica**

Assente; si precisa che i fabbricati di cui fanno parte i boxes in oggetto sono stati realizzati a partire dall'anno 2005 e pertanto, avendo meno di 50 anni, non necessitano di CIS.

### **3 STATO OCCUPATIVO**

#### **3.1. Detenzione del bene**

##### **Lotto 11**

Bene in INZAGO (MI), via C. Collodi 9

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

Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 83.**

#### **Stato occupativo**

Al sopralluogo effettuato in data 03/04/2023, risultava presente il [REDACTED], che ha consentito l'accesso all'immobile oggetto della Procedura, che è risultato libero.

##### **Lotto 12**

Bene in INZAGO (MI) via C. Collodi 9

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

Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 84.**

#### **Stato occupativo**

Al sopralluogo effettuato in data 03/04/2023 risultava presente il [REDACTED], che ha consentito l'accesso all'immobile oggetto della Procedura al cui interno è risultata la presenza di diversi oggetti, ma in assenza di contratto di locazione.

<b>Lotto 13</b>
-----------------

Bene in INZAGO (MI) via C. Collodi 9

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

Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 105**.

**Stato occupativo**

Al sopralluogo effettuato in data 03/04/2023 risultava presenti il [redacted], che ha consentito l'accesso all'immobile oggetto della Procedura al cui interno è risultata la presenza di alcuni oggetti, ma in assenza di contratto di locazione.

<b>Lotto 14</b>
-----------------

Bene in INZAGO (MI) via C. Collodi 9

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

Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 119**.

**Stato occupativo**

Al sopralluogo effettuato in data 03/04/2023 e 22/06/2023 risultava presenti il [redacted], che ha consentito l'accesso all'immobile oggetto della Procedura al cui interno è risultata la presenza di diversi oggetti, tra cui due biciclette e un armadio, in assenza di contratto di locazione.

**Contratti di locazione in essere**

**3.2. Esistenza contratti di locazione**

**ASSENTI**

Dalla comunicazione dell'ufficio territoriale di Gorgonzola della Agenzia delle Entrate, con riferimento alla richiesta fatta dallo scrivente in data del 14/02/2023, sono stati evidenziati i seguenti contratti di locazione intestati alla [redacted]

1°) n. contratto 890/3T/2006, Uff. registrazione Gorgonzola, Testo non trasmesso, da richiedere alla parte

2°) n. contratto 2815/3/2003, Uff. registrazione Treviglio, Testo da richiedere all'ufficio competente

3°) n. contratto 2946/3/2002, Uff. registrazione Treviglio, Testo da richiedere all'ufficio competente

4°) n. contratto 3404/3/2001, Uff. registrazione Treviglio, Testo da richiedere all'ufficio competente

5°) n. contratto 4419/3/2001, Uff. registrazione Treviglio, Testo da richiedere all'ufficio competente

Allegato 15 (comunicazione dell'ufficio territoriale di Gorgonzola della Agenzia delle Entrate)

In merito alla suddetta comunicazione della Agenzia delle Entrate lo scrivente osserva quanto segue.

Si segnala che l'ufficio territoriale di Gorgonzola della Agenzia delle Entrate ha trasmesso quanto sopra con riferimento alla [redacted].

Allegato 19 (richiesta all'ufficio territoriale di Milano della Agenzia delle Entrate)

Si segnala che il **contratto 890/3T/2006** (Uff. registrazione Gorgonzola) è **relativo all'ufficio ed al**

**box ubicati in via Meda 2, ovvero in via differente dalle vie dove sono ubicate le unità pignorate ed indicate puntualmente dallo scrivente nella richiesta inviata alla Agenzia delle Entrate; inoltre il suddetto contratto risulta disdetto** come da documentazione fornita dal [REDACTED] e che si allega alla presente Allegato 18 (disdetta contratto di affitto 890-3T-2006)

Per quanto riguarda gli altri contratti, dal 2° al 5°, lo scrivente ha richiesto tramite pec in data 17/05/2023, all'ufficio competente della Agenzia delle Entrate di Treviglio e di Bergamo (si allega la pec - Allegato 20) **ma quest'ultima non ha fornito alcuna documentazione in merito.** Con riferimento ai suddetti contratti il [REDACTED], riferisce che non sono più in essere e che **allo stato attuale non vi sono in essere contratti di affitto relativamente ai boxes pignorati.**

## 4 PROVENIENZA

### 4.1. Attuali proprietari

Gli immobili pignorati risultano di proprietà della [REDACTED], in forza di **atto di trasformazione societaria** in autentica Dott. Ovidio De Napoli, notaio in Inzago, in data 25/10/2021, rep. 91.904/27.726, registrato a Milano DP II il 27/10/2021, N. 110396, SERIE 17. Si segnala che il suddetto atto risulta volturato **ma non trascritto.**

Con il suddetto ATTO DI MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE del 25/10/2021 rep. 91.904/27.726, a rogito Notaio De Napoli Ovidio, la società [REDACTED]

Allegato 3 – atto di trasformazione societaria

### 4.2. Precedenti proprietari

- Con **atto di compravendita del 05/04/2004 repertorio 63891/9458** a rogito Notaio Dott. DE NAPOLI OVIDIO di Segrate, **trascritto il 23/04/2004 ai nn. 56061/27995**, il terreno sul quale sono stati realizzati i fabbricati di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto **è pervenuto alla** [REDACTED] e **successiva rettifica** del 11/10 /2007 repertorio 70728/14011, Notaio DE NAPOLI OVIDIO di Segrate trascritta il 15/10/2007 ai nn. 154446/81412.

Allegato 2

- Al **ventennio** il terreno sul quale sono stati realizzati i fabbricati, di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, era pervenuto a [REDACTED] come segue:

- **in parte** in virtù della **successione** a [REDACTED] dichiarazione del 18/04/1986 ufficio del registro di Milano 2 n. 2971, trascritta il 10/11/1986 ai nn. 72535/52130.

N.B.: Non risulta trascritta accettazione dell'eredità

- **in parte** per atto del **24/01/1989** rep. 44403 a rogito notaio Alessandro Giuliani, **trascritto il 03/02/1989 ai nn. 12065/9443** da potere di [REDACTED]

- **in parte** per atto del **31/01/1991**, repertorio 640, a rogito notaio Guido Peregalli, trascritto il 02/03/1991 ai nn. 20210/15897, col quale veniva a **cessare la comunione** con [REDACTED]

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato notarile in atti a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, alla data del 20/12/2022, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante consultazione effettuata presso il Catasto, in data 17/07/2023 (allegato 5), e la Conservatoria in data 23/07/2023 e 24/07/2023 (allegato 21), si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

- **Misure Penali**

Nessuna.

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna.

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

-

Eventuali note: -

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta il **21/04/2011** ai nn. 45410/10054 derivante da atto a garanzia di **MUTUO FONDIARIO** a rogito atto Notaio MELE AMINTA, sede Segrate (MI) in data 19/04/2011, repertorio 81780/10169,

- a favore di

per la quota di 1/1

- contro

Importo ipoteca euro 13.800.000 cui di capitale euro 6.900.000, durata 20 anni.

**La suddetta ipoteca grava sui boxes pignorati ed anche su altri immobili estranei alla procedura come meglio specificato qui di seguito.**

Immobili distinti al NCEU di Inzago:

- foglio 13 mappale 498 subalterno 15, categoria A/3 abitazione, immobile estraneo alla procedura in oggetto

- foglio 13 mappale 498 subalterno 34, categoria A/3 abitazione, immobile estraneo alla procedura in oggetto

- foglio 13 mappale 498 subalterno 65, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto

- foglio 13 mappale 498 subalterno 75, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto

- foglio 13 mappale 498 subalterno 82, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto

**- foglio 13 mappale 498 subalterno 83, categoria C/6 box, immobile pignorato e facente parte**

**della procedura in oggetto**

**- foglio 13 mappale 498 subalterno 84, categoria C/6 box, immobile pignorato e facente parte della procedura in oggetto**

**- foglio 13 mappale 498 subalterno 105, categoria C/6 box, immobile pignorato e facente parte della procedura in oggetto**

- foglio 13 mappale 498 subalterno 117, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto

- foglio 13 mappale 498 subalterno 118, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto

**- foglio 13 mappale 498 subalterno 119, categoria C/6 box, immobile pignorato e facente parte della procedura in oggetto**

- foglio 13 mappale 498 subalterno 128, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto

- foglio 13 mappale 498 subalterno 710, categoria A/3 abitazione, immobile estraneo alla procedura in oggetto

**- foglio 13 mappale 498 subalterno 737, categoria C/6 box, immobile pignorato e facente parte della procedura in oggetto**

- foglio 13 mappale 498 subalterno 739, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto

- foglio 13 mappale 498 subalterno 758, categoria A/3 abitazione, immobile estraneo alla procedura in oggetto

- foglio 13 mappale 498 subalterno 763, categoria A/3 abitazione, immobile estraneo alla procedura in oggetto

- foglio 13 mappale 498 subalterno 769, categoria A/3 abitazione, immobile estraneo alla procedura in oggetto

- foglio 13 mappale 498 subalterno 781, categoria A/3 abitazione, immobile estraneo alla procedura in oggetto

- foglio 13 mappale 498 subalterno 788, categoria A/3 abitazione, immobile estraneo alla procedura in oggetto

- foglio 13 mappale 498 subalterno 789, categoria A/3 abitazione, immobile estraneo alla procedura in oggetto

**- foglio 13 mappale 498 subalterno 792, categoria C/6 box, immobile pignorato e facente parte della procedura in oggetto**

- foglio 13 mappale 498 subalterno 795, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto

**- foglio 13 mappale 498 subalterno 797, categoria C/6 box, immobile pignorato e facente parte della procedura in oggetto**

**- foglio 13 mappale 498 subalterno 798, categoria C/6 box, immobile pignorato e facente parte della procedura in oggetto**

**- foglio 13 mappale 498 subalterno 799, categoria C/6 box, immobile pignorato e facente parte della procedura in oggetto**

**- foglio 13 mappale 498 subalterno 808, categoria C/6 box, immobile pignorato e facente parte della procedura in oggetto**

- foglio 13 mappale 498 subalterno 809, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto

**- foglio 13 mappale 498 subalterno 814, categoria C/6 box, immobile pignorato e facente parte della procedura in oggetto**

**- foglio 13 mappale 498 subalterno 815, categoria C/6 box, immobile pignorato e facente parte della procedura in oggetto**

- foglio 13 mappale 498 subalterno 816, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto

**- foglio 13 mappale 498 subalterno 817, categoria C/6 box, immobile pignorato e facente parte della procedura in oggetto**

- foglio 13 mappale 498 subalterno 818, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto

- foglio 13 mappale 498 subalterno 819, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto

- foglio 17 mappale 244 subalterno 15, categoria A/2 abitazione, immobile estraneo alla procedura in oggetto

- foglio 17 mappale 244 subalterno 28, categoria A/2 abitazione, immobile estraneo alla procedura in oggetto

- foglio 17 mappale 244 subalterno 31, categoria A/2 abitazione, immobile estraneo alla procedura in oggetto

- foglio 17 mappale 244 subalterno 15, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto

- foglio 17 mappale 244 subalterno 28, categoria A/2 abitazione, immobile estraneo alla procedura in oggetto

- foglio 17 mappale 244 subalterno 31, categoria A/2 abitazione, immobile estraneo alla procedura in oggetto

- foglio 17 mappale 244 subalterno 39, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto

- foglio 17 mappale 244 subalterno 34, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto

- foglio 17 mappale 244 subalterno 47, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto

- foglio 17 mappale 244 subalterno 58, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto

**- foglio 17 mappale 244 subalterno 59, categoria C/6 box, immobile pignorato e facente parte della procedura in oggetto**

- foglio 17 mappale 244 subalterno 62, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto

- foglio 17 mappale 244 subalterno 64, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto

- foglio 17 mappale 292 subalterno 13, categoria A/2 abitazione, immobile estraneo alla procedura in oggetto

- foglio 17 mappale 292 subalterno 14, categoria A/2 abitazione, immobile estraneo alla procedura in oggetto

- foglio 17 mappale 292 subalterno 15, categoria A/2 abitazione, immobile estraneo alla procedura in oggetto

- foglio 17 mappale 292 subalterno 18, categoria A/2 abitazione, immobile estraneo alla procedura in oggetto

- foglio 17 mappale 292 subalterno 20, categoria A/2 abitazione, immobile estraneo alla procedura in oggetto

- foglio 17 mappale 292 subalterno 21, categoria A/2 abitazione, immobile estraneo alla procedura in oggetto

- foglio 17 mappale 292 subalterno 22, categoria A/2 abitazione, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 17 mappale 292 subalterno 23, categoria A/2 abitazione, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 17 mappale 292 subalterno 25, categoria A/2 abitazione, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 17 mappale 292 subalterno 26, categoria A/2 abitazione, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 17 mappale 292 subalterno 27, categoria A/2 abitazione, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 17 mappale 292 subalterno 28, categoria A/2 abitazione, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 17 mappale 292 subalterno 31, categoria A/2 abitazione, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 17 mappale 292 subalterno 32, categoria A/2 abitazione, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 17 mappale 292 subalterno 33, categoria A/2 abitazione, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 17 mappale 292 subalterno 34, categoria A/2 abitazione, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 17 mappale 292 subalterno 35, categoria A/2 abitazione, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 17 mappale 292 subalterno 38, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 17 mappale 292 subalterno 39, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 17 mappale 292 subalterno 41, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 17 mappale 292 subalterno 42, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 17 mappale 292 subalterno 43, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 17 mappale 292 subalterno 44, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 17 mappale 292 subalterno 45, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 17 mappale 292 subalterno 48, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 17 mappale 292 subalterno 49, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 17 mappale 292 subalterno 50, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 17 mappale 292 subalterno 51, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 17 mappale 292 subalterno 52, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 17 mappale 292 subalterno 53, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto

**- foglio 17 mappale 292 subalterno 54, categoria C/6 box, immobile pignorato e facente parte della procedura in oggetto**

**- foglio 17 mappale 292 subalterno 55, categoria C/6 box, immobile pignorato e facente parte della procedura in oggetto**

- foglio 17 mappale 292 subalterno 56, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto

- foglio 17 mappale 292 subalterno 57, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto

- foglio 17 mappale 292 subalterno 58, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto

- foglio 17 mappale 292 subalterno 59, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto

- foglio 17 mappale 292 subalterno 60, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto

- foglio 17 mappale 292 subalterno 61, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto

- foglio 17 mappale 292 subalterno 62, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto

- foglio 17 mappale 292 subalterno 63, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto

- foglio 17 mappale 292 subalterno 64, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto

**- foglio 17 mappale 292 subalterno 65, categoria C/6 box, immobile pignorato e facente parte della procedura in oggetto**

- foglio 17 mappale 292 subalterno 66, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto

- foglio 17 mappale 292 subalterno 68, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto

- foglio 17 mappale 292 subalterno 69, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto

- foglio 17 mappale 292 subalterno 70, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto

- foglio 17 mappale 292 subalterno 71, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto

**- foglio 17 mappale 292 subalterno 74, categoria C/6 box, immobile pignorato e facente parte della procedura in oggetto**

- foglio 17 mappale 292 subalterno 75, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto

**- foglio 13 mappale 498 subalterno 796, categoria C/6 box, immobile pignorato e facente parte della procedura in oggetto**

- foglio 17 mappale 292 subalterno 17, categoria A/2 abitazione, immobile estraneo alla procedura in oggetto

**Ipoteca giudiziale** assente

**Ipoteca legale** iscritta il **03/03/2022** ai nn. 27633/5259 derivante da IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE 0424 RUOLO, in data 02/03/2022 rep. 17141/6822,  
**a favore di** [REDACTED]



contro [REDACTED]  
**Importo ipoteca € 6.602.344,48 di cui € 3.301.172,24 di capitale**

La suddetta ipoteca grava sull'ex opificio distinto al NCEU di Inzago al foglio 8 mappale 30, grava sui boxes pignorati distinti al NCEU di Inzago al foglio 13 mappale 498 subalterni 737, 792, 796, 797, 798, 799, 808, 815, 817, 83, 84,105, 119, al foglio 17 mappale 292 subalterni 54, 55, 65, 74, al foglio 17 mappale 244 subalterno 59, con esclusione del sub 814 insistente sul mappale 498 del foglio 13, e su altri immobili estranei alla procedura in oggetto.

- **Pignoramenti**

**Pignoramento del 14/11/2022 rep. 28758, trascritto in data 20/12/2022 ai nn. 180325/122430, contro la [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, a favore della [REDACTED]**

Il suddetto pignoramento **grava sull'ex opificio** distinto al NCEU di Inzago al foglio 8 mappale 30 e sugli immobili distinti al NCEU di Inzago al foglio 13 mappale 498 subalterni 737, 792, 796, 797, 798, 799, 808, 814, 815, 817, 83, 84,105, 119, al foglio 17 mappale 292 subalterni 54, 55, 65, 74, al foglio 17 mappale 244 subalterno 59.

- **Altre trascrizioni**

NO

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

.....

## 6 CONDOMINIO

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati è amministrato dallo Studio di Amministrazione Stabili del Geom. MARZIO D'AMBROSIO, via Pilastrello 40, 20065 Inzago (MI), Tel. 02/95314295, indirizzo e-mail info@stdambrosio.it, che in data 19/07/2023 ha fornito le informazioni che seguono:

### 6.1. **Spese di gestione condominiale**

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01/01 al 31/12, anno solare.

Denominazione del Condominio: Saturno

Del **Lotto 11**, Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 83**.

- i **millesimi di proprietà**: 0,7917

- le **spese condominiali insolute** nell'**ultimo biennio**, ovvero nell'anno in corso e nell'anno solare precedente, ammontano a **Euro 226,36**

- le **spese ordinarie annue di gestione**, ammontano a **Euro 180,00**

- il **totale ad oggi** delle spese **condominiali scadute ed insolute**, ammontano a **Euro 1.725,80**

- le **eventuali spese straordinarie** già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, ammontano a **Euro zero**

Del **Lotto 12**, Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 84**.

- i **millesimi di proprietà**: 0,7917

- le **spese condominiali insolute** nell'**ultimo biennio**, ovvero nell'anno in corso e nell'anno solare precedente, ammontano a **Euro 202,36**

- le **spese ordinarie annue di gestione**, ammontano a **Euro 155,00**

- il **totale ad oggi** delle spese **condominiali scadute ed insolute**, ammontano a **Euro 1.086,10**

- le **eventuali spese straordinarie** già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, ammontano a **Euro zero**

Del **Lotto 13**, Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 105**.

- i **millesimi di proprietà**: 0,6986

- le **spese condominiali insolute** nell'**ultimo biennio**, ovvero nell'anno in corso e nell'anno solare precedente, ammontano a **Euro 178,57**

- le **spese ordinarie annue di gestione**, ammontano a **Euro 140,00**

- il **totale ad oggi** delle spese **condominiali scadute ed insolute**, ammontano a **Euro 942,73**

- le **eventuali spese straordinarie** già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, ammontano a **Euro zero**

Del **Lotto 14**, Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 119**.

- i **millesimi di proprietà**: 0,6989

- le **spese condominiali insolute** nell'**ultimo biennio**, ovvero nell'anno in corso e nell'anno solare precedente, ammontano a **Euro 178,65**

- le **spese ordinarie annue di gestione**, ammontano a **Euro 140,00**

- il **totale ad oggi** delle spese **condominiali scadute ed insolute**, ammontano a **Euro 943,19**

- le **eventuali spese straordinarie** già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, ammontano a **Euro zero**

Certificazione idoneità statica (CIS): **NO** (la costruzione del complesso, di cui sono parte le unità immobiliari staggite, ha meno di 50 anni e non necessita del CIS).

Eventuali problematiche strutturali: l'Amministratore dichiara di **NON essere a conoscenza di eventuali problematiche di tipo strutturale**.

Eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio: l'Amministratore dichiara di **NON essere a conoscenza se esistono procedimenti giudiziari relativi alle parti comuni dell'edificio e/o agli immobili pignorati**.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

Allegato 16 - spese condominiali insolute

Allegato 17 - regolamento di condominio

## 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

.....

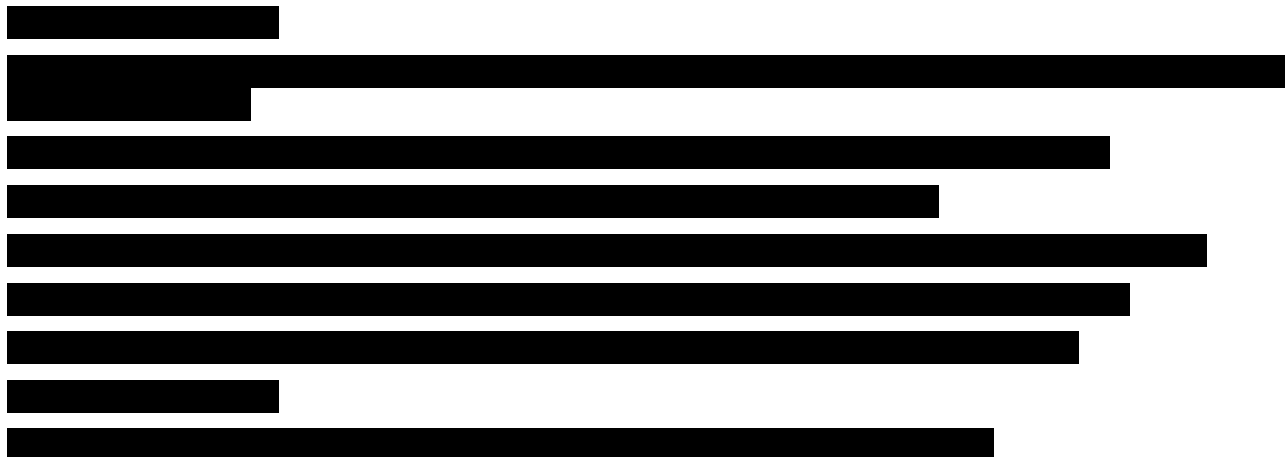
## 6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

SI

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dei fabbricati di cui sono parte le unità immobiliari in oggetto è stata realizzata a partire dall'anno 2005 e fino al 2010 e risulta azzonata da vigente PGT del Comune di Inzago in Aree "CDC\_6a / Ambiti della città da consolidare prevalentemente residenziali 6a," realizzati in base alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

**N. B.:** si segnala **CONVEZIONE EDILIZIA DEL 05/04/2004** rep . 63884, a rogito notaio Napoli Ovidio di Segrate, **trascritta il 23/04/2004 ai nn. 56057/27991 a favore di COMUNE DI INZAGO**, codice fiscale 83503270755, **contro:**



Allegato 13

Per quanto riguarda la conformità dal punto di vista urbanistico/edilizio si rimanda ai cap. 7.2 e 7.3.

#### **7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:**

##### **PRATICHE REPERITE PRESSO IL COMPETENTE UFFICIO DEL COMUNE DI INZAGO:**

- **P.E. PRATICA EDILIZIA 183/2005 PERMESSO DI COSTRUIRE del 15/12/2005, prot. 19956 del 19/12/2005 + richiesta AGIBILITÀ del 16/0/2009 prot. 16313 con FINE LAVORI del 28/01/2008 prot. 1266**

Allegato 8

##### ***oltre alle seguenti 4 varianti :***

- **P.E. VARIANTE 214/2006 PERMESSO DI COSTRUIRE del 15/12/2006 PROT. 19394,**  
*(interessa i sottotetti e non riguarda i boxes)*  
Allegato 9

- **P.E. 175/2007 del 28/08/2007 prot. 13580 (DIA) VARIANTE al P.C. 183/2005 e 214/2006,**  
*(interessa i corpi 1 – 2 – 4 – 5 dove sono ubicati i boxes)*  
Allegato 10

- **P.E. Variante 132/2008 del 16/07/2008 prot. 11314 (DIA) VARIANTE al P.C. 183/2005 relativa ai corpi 3 e 6,**  
*(non riguarda i boxes)*

Allegato 11

- **P.E. 129/2009 PERMESSO DI COSTRUIRE del 12/06/2009 prot. 10703 VARIANTE al P.C. 183/2005,**  
*(riguarda i corpi 3 – 6 dove sono ubicati i boxes)*

Allegato 12

##### **Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità**

**richiesta AGIBILITÀ del 16/0/2009 prot. 16313 con FINE LAVORI del 28/01/2008 prot. 1266**

Allegato 8

#### **7.2. Conformità edilizia.**

Alla data del sopralluogo e con riferimento allo stato dei luoghi ed allo stato di fatto dei boxes in oggetto, ovvero dei Lotti da 11 a 14, **si segnalano**, per alcuni di essi, **alcune difformità e non corrispondenza con il disegno di progetto**, come qui di seguito meglio specificato.

**Le difformità riscontrate sono:**

**Lotto 11**, Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 83**.

Con riferimento alla variante ovvero alla pratica edilizia 175/2007 si segnala che sul disegno di progetto, in corrispondenza della parete in fondo che chiude il box, è rappresentata una finestra al posto della porta di accesso con l'adiacente corridoio comune, contrariamente allo stato di fatto ed anche al disegno della planimetria catastale

**Lotto 12**, Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 84**.

Con riferimento alla variante ovvero alla pratica edilizia 175/2007 si segnala che sul disegno di progetto, in corrispondenza della parete in fondo che chiude il box, è rappresentata una finestra al posto della porta di accesso con l'adiacente corridoio comune, contrariamente allo stato di fatto ed anche al disegno della planimetria catastale.

**Lotto 13**, Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 105**.

Con riferimento alla variante ovvero alla pratica edilizia 175/2007 si segnala che lo stato di fatto non corrisponde al disegno di progetto in quanto su quest'ultimo, in corrispondenza della parete in fondo che chiude il box, sul lato sinistro della stessa, è rappresentata una appendice laterale che comunica tramite una porta con l'adiacente cantina mentre invece nello stato di fatto la suddetta appendice non esiste e non è nemmeno rappresentata sulla planimetria catastale; inoltre la finestra sulla parete che chiude in fondo il box risulta nello stato di fatto di dimensioni più piccole rispetto a quelle indicate sul disegno di progetto in quanto nella parte superiore il serramento della finestra è stato tamponato ed in esso risulta passante la tubazione di scarico condominiale.

**Lotto 14**, Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 119**.

Con riferimento alla variante ovvero alla pratica edilizia 175/2007 si segnala che sul disegno di progetto la finestra è rappresentata all'estremità destra della parete in fondo al box (la parete rivolta verso il terrapieno) anziché all'estremità sinistra come risulta nello stato di fatto ed anche nella rappresentazione della planimetria catastale.

Per regolarizzare dal punto di vista edilizio gli immobili sarà necessario presentare la eventuale pratica edilizia onerosa a sanatoria e/o la pratica edilizia richiesta dalle autorità competenti del Comune di Inzago.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà, con l'ausilio del suo Tecnico di fiducia, attivarsi ed acquisire le indicazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Inzago per definire l'eventuale pratica edilizia onerosa a sanatoria, e/o la pratica edilizia richiesta dalle autorità competenti del Comune, al fine di legittimare e regolarizzare dal punto di vista edilizio l'immobile.

**Costi stimati:** € 1500 per ogni lotto, considerando i costi medi professionali per la redazione e presentazione della pratica edilizia ed un'ammenda di circa € 1.000,00.

### 7.3. Conformità catastale.

Alla data del sopralluogo e con riferimento allo stato dei luoghi ed allo stato di fatto dei boxes in oggetto, ovvero dei Lotti da 11 a 14, in generale si è riscontrata la corrispondenza con le rispettive planimetrie catastali.

**Le difformità riscontrate sono: -**

Si segnalano le seguenti lievi difformità:

- l'altezza interna misurata del box del Lotto 12 (Dati Catastali: foglio 13, particella 498, subalterno

- 84) è pari circa a 2,78 cm anziché 2,80 come indicato sulla planimetria catastale  
 - l'altezza interna misurata del box del Lotto 13 (Dati Catastali: foglio 13, particella 498, subalterno 105) è pari circa a 2,79 cm anziché 2,80 come indicato sulla planimetria catastale  
 - l'altezza interna misurata del box del Lotto 14 (Dati Catastali: foglio 13, particella 498, subalterno 119) è pari circa a 2,78 cm anziché 2,80 come indicato sulla planimetria catastale

**Sono regolarizzabili mediante: -**

## 8 CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Lotto 11 - Box	mq.	24,0	100%	24,0
Lotto 12 - Box	mq.	27,0	100%	27,0
Lotto 13 - Box	mq.	21,0	100%	21,0
Lotto 14 - Box	mq.	21,0	100%	21,0

## 9 STIMA

### 9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### 9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: **2° semestre 2022**

Comune: INZAGO

Fascia/Zona: INTERO CENTRO URBANO

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min. 600 / prezzo max. 1.000 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 2,3 / prezzo max. 4,1 (Euro/mq x mese)

- Borsino immobiliare

Valore Euro/mq: Valore minimo 713 Euro/mq, Valore medio 839 Euro/mq, Valore massimo 964 Euro/mq

- Agenzie immobiliari di zona

## 9.3. Valutazione LOTTO 011

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box	C6	24,0	€ 900,00	€ 21.600,00
			<b>TOTALE</b>	<b>€ 21.600,00</b>

## 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

<b>VALORE LOTTO 011</b>	€ 21.600,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 1.080,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 1.500,00
Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nell'ultimo biennio	-€ 226,36
Decurtazione per stato occupativo: non risultano registrati contratti di locazione	€ 0,00

**Prezzo base d'asta LOTTO 011 al netto delle decurtazioni LIBERO** € 18.793,64  
arrotondato € 19.000,00

**N.B.:** Prezzo base d'asta consigliato, 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 dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

## 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

(da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato)

## CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: -

**9.5. Valutazione LOTTO 012**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box	C6	27,0	€ 900,00	€ 24.300,00
			<b>TOTALE</b>	<b>€ 24.300,00</b>

**9.6. Adeguamenti e correzioni della stima**

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

**VALORE LOTTO 012**

€ 24.300,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :

-€ 1.215,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:

-€ 1.500,00

Rimborso forfettario delle spese condominiali insolite nell'ultimo biennio

-€ 202,36

Decurtazione per stato occupativo:

€ 0,00

non risultano registrati contratti di locazione

**Prezzo base d'asta LOTTO 012 al netto delle decurtazioni LIBERO**

€ 21.382,64

arrotondato

€ 21.000,00

**N.B.:** Prezzo base d'asta consigliato, 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 dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

**10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Non ricorre il caso

**11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Non ricorre il caso

(da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato)

**CRITICITA' DA SEGNALARE**

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: -



## 9.7. Valutazione LOTTO 013

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box	C6	21,0	€ 900,00	€ 18.900,00
			<b>TOTALE</b>	<b>€ 18.900,00</b>

## 9.8. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

**VALORE LOTTO 013**

€ 18.900,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :

-€ 945,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:

-€ 1.500,00

Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nell'ultimo biennio

-€ 178,57

Decurtazione per stato occupativo:

€ 0,00

non risultano registrati contratti di locazione

**Prezzo base d'asta LOTTO 013 al netto delle decurtazioni LIBERO**

€ 16.276,43

arrotondato

€ 16.000,00

**N.B.:** Prezzo base d'asta consigliato, 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 dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

## 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

(da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato)

**CRITICITA' DA SEGNALARE**

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: -

## 9.9. Valutazione LOTTO 014

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box	C6	21,0	€ 900,00	€ 18.900,00
			<b>TOTALE</b>	<b>€ 18.900,00</b>

## 9.10. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

**VALORE LOTTO 014**

€ 18.900,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :

-€ 945,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:

-€ 1.500,00

Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nell'ultimo biennio

-€ 178,65

Decurtazione per stato occupativo:

€ 0,00

non risultano registrati contratti di locazione

**Prezzo base d'asta LOTTO 014 al netto delle decurtazioni LIBERO**

€ 16.276,35

**arrotondato****€ 16.000,00**

**N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, 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 dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.**

## 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

(da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato)

**CRITICITA' DA SEGNALARE**

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: -

Il sottoscritto Ing. Claudio Stefanati dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 25/08/2023

l'Esperto Nominato  
Ing. Claudio Stefanati

**ALLEGATI**

- 1) Mappa cartografica
- 2) Titolo di provenienza 5-4-2004 rep. 63891/9458
- 3) Atto di trasformazione societaria
- 4) Planimetrie catastali
- 5) Visure catastali storiche Lotti da 11 a 14
- 6) Elaborato planimetrico catastale (mappale 498 del foglio 13)
- 7) Estratto di mappa (mappale 498 del foglio 13)
- 8) P.E. 183-2005+AGIBILITA' (mappale 498 del foglio 13)
- 9) P.E. 214-2006 (mappale 498 del foglio 13)
- 10) P.E. 175-2007(mappale 498 del foglio 13)
- 11) P.E. 132-2008 (mappale 498 del foglio 13)
- 12) P.E. 129-2009 (mappale 498 del foglio 13)
- 13) Convenzione Urbanistica PL3
- 14) Certificato contestuale dell' Amministratore della Società Esecutata
- 15) Comunicazione Ag. Entrate contratti di locazione
- 16) Spese condominiali insolute
- 17) Regolamento di condominio
- 18) Disdetta contratto di affitto 890/3T/2006
- 19) Richiesta contratti locativi a Agenzia delle Entrate di Milano
- 20) Richiesta contratti locativi a Agenzia delle Entrate di Treviglio / Bergamo
- 21) Ispezioni ipotecarie
- 22) Documentazione Fotografica Lotti da 11 a 14