

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 1192/2022**

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

RELAZIONE DI STIMA

**LOTTI 15-16-17-18**

unità immobiliari in **INZAGO (MI), via Papa Giovanni Paolo II n. 52**

**via Papa Giovanni Paolo II n. 52**



**via Papa Giovanni Paolo II n. 52**



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

n. 4 **BOXES** insistenti sul MAPPALE 292 DEL FOGLIO 17 e distinti con i subalterni: 74, 65, 54 e 55.

**Lotto 15**

Bene in INZAGO (MI), via Papa Giovanni Paolo II n. 52

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

Dati Catastali: foglio 17, particella 292, **subalterno 74.**

**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 alcuni oggetti ovvero, verosimilmente, di 8 pneumatici per automobile, in assenza di contratto di locazione.

**Lotto 16**

Bene in INZAGO (MI), via Papa Giovanni Paolo II n. 52

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

Dati Catastali: foglio 17, particella 292, **subalterno 65.**

**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, tra cui alcune biciclette, in assenza di contratto di locazione.

**Lotto 17**

Bene in INZAGO (MI) via Papa Giovanni Paolo II n. 52

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

Dati Catastali: foglio 17, particella 292, **subalterno 54.**

**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, tra cui una libreria ed alcuni mobili, in assenza di contratto di locazione.

**Lotto 18**

Bene in INZAGO (MI) via Papa Giovanni Paolo II n. 52

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

Dati Catastali: foglio 17, particella 292, **subalterno 55.**

## 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 alcuni oggetti, tra cui due biciclette, 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 14 (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 16 (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] che si allega alla presente

Allegato 15 (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 17) **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**

**Lotto 15**

Dati Catastali: foglio 17, particella 292, **subalterno 74.**

da libero:           **€ 15.000,00**

da occupato:   non ricorre il caso

**Lotto 16**

Dati Catastali: foglio 17, particella 292, **subalterno 65.**

da libero:           **€ 33.000,00**

da occupato:   non ricorre il caso

**Lotto 17**

Dati Catastali: foglio 17, particella 292, **subalterno 54.**

da libero:           **€ 14.000,00**

da occupato:   non ricorre il caso

**Lotto 18**

Dati Catastali: foglio 17, particella 292, **subalterno 55.**

da libero:           **€ 15.000,00**

da occupato:   non ricorre il caso

# LOTTI 15-16-17-18

(boxes)

## 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### 1.1. Descrizione dei beni

In Comune di Inzago (MI), con accesso dal civico n. 52 di via Papa Giovanni Paolo II, 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 13).

### 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 15

Dati Catastali: foglio 17, particella 292, **subalterno 74.**

dati classamento: categoria **C/6**, classe 6, consistenza 14 m<sup>2</sup>, superficie catastale 17 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 39,04.

Indirizzo: VIA GIOVANNI PAOLO II n. 52, Piano S1.

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/11/2016 Pratica n. MI0610184 in atti dal 03/11/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 268449.1/2016) Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Lotto 16**

Dati Catastali: foglio 17, particella 292, **subalterno 65.**

dati classamento: categoria **C/6**, classe 6, consistenza 32 m<sup>2</sup>, superficie catastale 39 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 89,24.

Indirizzo: VIA GIOVANNI PAOLO II n. 52, Piano S1.

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/11/2016 Pratica n. MI0610175 in atti dal 03/11/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 268440.1/2016)

**Lotto 17**

Dati Catastali: foglio 17, particella 292, **subalterno 54.**

dati classamento: categoria **C/6**, classe 6, consistenza 14 m<sup>2</sup>, superficie catastale 16 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 39,04.

Indirizzo: VIA GIOVANNI PAOLO II n. 52, Piano S1.

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/11/2016 Pratica n. MI0610164 in atti dal 03/11/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 268429.1/2016)

**Lotto 18**

Dati Catastali: foglio 17, particella 292, **subalterno 55.**

dati classamento: categoria **C/6**, classe 6, consistenza 14 m<sup>2</sup>, superficie catastale 17 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 39,04.

Indirizzo: VIA GIOVANNI PAOLO II n. 52, Piano S1.

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/11/2016 Pratica n. MI0610165 in atti dal 03/11/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 268430.1/2016)

Allegato 5

**1.4. Coerenze**

- Del **Lotto 15**, Dati Catastali: foglio 17, particella 292, **subalterno 74.**

Coerenze da nord ed in senso orario: a.u.i. di cui al sub 24, altro box di cui al sub. 75, corsello comune di cui al sub. 1 per due lati, altro box di cui al sub. 73.

- Del **Lotto 16**, Dati Catastali: foglio 17, particella 292, **subalterno 65.**

Coerenze da nord ed in senso orario: corsello comune di cui al sub. 1, altro box di cui al sub. 64, terrapieno, e, a chiudere, ancora corsello comune di cui al sub. 1.

- Del **Lotto 17**, Dati Catastali: foglio 17, particella 292, **subalterno 54.**

Coerenze da nord ed in senso orario: corsello comune di cui al sub. 1, altro box di cui al sub. 53, terrapieno, altro box di cui al sub. 55.

- Del **Lotto 18**, Dati Catastali: foglio 17, particella 292, **subalterno 55.**

Coerenze da nord ed in senso orario: corsello comune di cui al sub. 1, altro box di cui al sub. 54, terrapieno, altro box di cui al sub. 56.

**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 2007 e fino ad arrivare al 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 15</b>
-----------------

Dati Catastali: foglio 17, particella 292, **subalterno 74.**

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: 2,85 m
- condizioni: discrete

### Lotto 16

Dati Catastali: foglio 17, particella 292, **subalterno 65.**

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: 2,39 m
- condizioni: discrete

### Lotto 17

Dati Catastali: foglio 17, particella 292, **subalterno 54.**

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: 2,40 m
- condizioni: discrete

### Lotto 18

Dati Catastali: foglio 17, particella 292, **subalterno 55.**

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: 2,38 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 2007 e pertanto, avendo meno di 50 anni, non necessitano di CIS.

### **3 STATO OCCUPATIVO**

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

##### **Lotto 15**

Bene in INZAGO (MI), via Papa Giovanni Paolo II n. 52

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

Dati Catastali: foglio 17, particella 292, **subalterno 74.**

#### **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 alcuni oggetti ovvero, verosimilmente, di 8 pneumatici per automobile, in assenza di contratto di locazione.

##### **Lotto 16**

Bene in INZAGO (MI), via Papa Giovanni Paolo II n. 52

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

Dati Catastali: foglio 17, particella 292, **subalterno 65.**

**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, tra cui alcune biciclette, in assenza di contratto di locazione.

**Lotto 17**

Bene in INZAGO (MI) via Papa Giovanni Paolo II n. 52

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

Dati Catastali: foglio 17, particella 292, **subalterno 54.**

**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, tra cui una libreria ed alcuni mobili, in assenza di contratto di locazione.

**Lotto 18**

Bene in INZAGO (MI) via Papa Giovanni Paolo II n. 52

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

Dati Catastali: foglio 17, particella 292, **subalterno 55.**

**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 alcuni oggetti, tra cui due biciclette, 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 14 (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 16 (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 15 (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 17) **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], con sede legale in Milano, via Carlo Freguglia n. 10, 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 [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] da potere di [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] [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 18), 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 [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1

- contro [REDACTED]

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]

[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 di MOTTA MARIO, via Roma 13/A Masate (MI), Tel. 02/90969947, indirizzo e-mail info@studiomottamario.it, che in data 02/08/2023 ha fornito le informazioni che seguono:

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Condominio THE QUEEN

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1 novembre al 31 ottobre.

Del **Lotto 15**, Dati Catastali: foglio 17, particella 292, **subalterno 74**.

- i **millesimi di proprietà**: 0,310/1000,000.

- le **spese condominiali insolute** nell'**ultimo biennio**, ovvero nell'anno in corso e nell'anno solare precedente, ammontano a: gestione 1/11/2021 - 31/10/2022 (consuntivo) euro 1,62; gestione 1/11/2022 - 31/10/2023 (preventivo scadute) = euro 1,01; **TOTALE euro 2,63**.

- le **spese ordinarie annue di gestione**, ammontano a **euro 1,35**

- il **totale ad oggi** delle spese **condominiali scadute ed insolute**, ammontano a **euro 14,72**

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

Del **Lotto 16**, Dati Catastali: foglio 17, particella 292, **subalterno 65**.

- i **millesimi di proprietà**: 0,720/1000,000.

- le **spese condominiali insolute** nell'**ultimo biennio**, ovvero nell'anno in corso e nell'anno solare

precedente, ammontano a: gestione 1/11/2021 - 31/10/2022 (consuntivo) euro 3,75; gestione 1/11/2022 - 31/10/2023 (preventivo scadute) = euro 2,36; **TOTALE euro 6,11.**

- le **spese ordinarie annue di gestione**, ammontano a **Euro 3,15**
- il **totale ad oggi** delle spese **condominiali scadute ed insolute**, ammontano a **Euro 34,18**
- le **eventuali spese straordinarie** già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, ammontano a **Euro //**

Del **Lotto 17**, Dati Catastali: foglio 17, particella 292, **subalterno 54.**

- i **millesimi di proprietà**: 0,290/1000,00
- le **spese condominiali insolute** nell'**ultimo biennio**, ovvero nell'anno in corso e nell'anno solare precedente, ammontano a: gestione 1/11/2021 - 31/10/2022 (consuntivo) euro 1,52; gestione 1/11/2022 - 31/10/2023 (preventivo scadute) = euro 0,97; **TOTALE euro 2,49.**
- le **spese ordinarie annue di gestione**, ammontano a **Euro 1,27.**
- il **totale ad oggi** delle spese **condominiali scadute ed insolute**, ammontano a **Euro 486,74.**
- le **eventuali spese straordinarie** già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, ammontano a **Euro //**

Del **Lotto 18**, Dati Catastali: foglio 17, particella 292, **subalterno 55.**

- i **millesimi di proprietà**: 0,310/1000,00;
- le **spese condominiali insolute** nell'**ultimo biennio**, ovvero nell'anno in corso e nell'anno solare precedente, ammontano a: gestione 1/11/2021- 31/10/2022 (consuntivo) euro 1,62; gestione 1/11/2022 - 31/10/2023 (preventivo scadute) = euro 1,01; **TOTALE Euro 2,63.**
- le **spese ordinarie annue di gestione**, ammontano a **Euro 1,35.**
- il **totale ad oggi** delle spese **condominiali scadute ed insolute**, ammontano a **Euro 14,50.**
- le **eventuali spese straordinarie** già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, ammontano a **Euro //**

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: **NO**, come dichiarato dall'Amministratore.

Eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio: **NO**, come dichiarato dall'Amministratore.

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 19 - spese condominiali insolute

Allegato 20 - 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 2007 e fino al 2010 e risulta azzonato 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:**

[REDACTED]

Allegato 12

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:**

- PRATICA EDILIZIA **P.E. 224/2007 PERMESSO DI COSTRUIRE del 12/12/2007** prot. 19231  
Allegato 8

##### ***oltre alle seguenti 3 varianti :***

- **P.E. 155/2008 VARIANTE AL P.C. 224/2007 (DIA)** prot. 12476 del 05/08/2008  
*(non interessa i boxes)*  
Allegato 9

- **P.E. 91/2009 PERMESSO DI COSTRUIRE del 18/05/2009** prot. 8306 (2° VARIANTE P.E. 224/2007)  
*(interessa i boxes)*  
Allegato 10

- **P.E. 215/2010 PERMESSO DI COSTRUIRE (3° VARIANTE P.E. 224/2007)** del 18/11/2010 prot. 19226  
*(interessa i boxes)*  
Allegato 11

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

Nel fascicolo di pertinenza presente nell'archivio del Comune non si è reperita alcuna domanda e/o richiesta di AGIBILITÀ o eventuale certificato di agibilità.

#### **7.2. Conformità edilizia.**

Con riferimento alla variante ovvero alla pratica edilizia 215/2010 PERMESSO DI COSTRUIRE (3° VARIANTE P.E. 224/2007), alla data del sopralluogo, si è riscontrata la corrispondenza tra lo stato di fatto dei boxes in oggetto ed il disegno di progetto.

### 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 15 a 18, 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 15 (Dati Catastali: foglio 17, particella 292, subalterno 74) è pari circa a 2,85 cm anziché 2,80 come indicato sulla planimetria catastale
- l'altezza interna misurata del box del Lotto 16 (Dati Catastali: foglio 17, particella 292, subalterno 65) è pari circa a 2,39 cm anziché 2,40 come indicato sulla planimetria catastale
- l'altezza interna misurata del box del Lotto 18 (Dati Catastali: foglio 17, particella 292, subalterno 55) è pari circa a 2,38 cm anziché 2,40 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 15 - Box	mq.	17,0	100%	17,0
Lotto 16 - Box	mq.	39,0	100%	39,0
Lotto 17 - Box	mq.	16,0	100%	16,0
Lotto 18 - Box	mq.	17,0	100%	17,0

## 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 015

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box	C6	17,0	€ 900,00	€ 15.300,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 15.300,00</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

**VALORE LOTTO 015**

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	€ 15.300,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 765,00
Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nell'ultimo biennio	€ 0,00
Decurtazione per stato occupativo:	-€ 2,63
non risultano registrati contratti di locazione	€ 0,00

**Prezzo base d'asta LOTTO 015 al netto delle decurtazioni LIBERO**

€ 14.532,37

arrotondato

€ 15.000,00

**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 016

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box	C6	39,0	€ 900,00	€ 35.100,00
			<b>TOTALE</b>	<b>€ 35.100,00</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

<b>VALORE LOTTO 016</b>	€ 35.100,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 1.755,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nell'ultimo biennio	-€ 6,11
Decurtazione per stato occupativo: non risultano registrati contratti di locazione	€ 0,00

**Prezzo base d'asta LOTTO 016 al netto delle decurtazioni LIBERO** € 33.338,89  
arrotondato € 33.000,00

**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 017

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box	C6	16,0	€ 900,00	€ 14.400,00
			<b>TOTALE</b>	<b>€ 14.400,00</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

<b>VALORE LOTTO 017</b>	€ 14.400,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 720,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nell'ultimo biennio	-€ 2,49
Decurtazione per stato occupativo: non risultano registrati contratti di locazione	€ 0,00

<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 017 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 13.677,51
<b>arrotondato</b>	<b>€ 14.000,00</b>

**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 018

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box	C6	17,0	€ 900,00	€ 15.300,00
			<b>TOTALE</b>	<b>€ 15.300,00</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

<b>VALORE LOTTO 018</b>	€ 15.300,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 765,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nell'ultimo biennio	-€ 2,63
Decurtazione per stato occupativo: non risultano registrati contratti di locazione	€ 0,00

<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 018 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 14.532,37
<b>arrotondato</b>	<b>€ 15.000,00</b>

**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 Lotti da 15 a 18
- 5) Visure catastali storiche Lotti da 15 a 18
- 6) Elaborato planimetrico catastale (mappale 292 del foglio 17)
- 7) Estratto di mappa (mappale 292 del foglio 17)
- 8) P.E. 224-2007 (mappale 292 del foglio 17)
- 9) P.E. 155-2008 (mappale 292 del foglio 17)
- 10) P.E. 91-2009 (mappale 292 del foglio 17)
- 11) P.E. 215-2010 (mappale 292 del foglio 17)
- 12) Convenzione Urbanistica PL3
- 13) Certificato contestuale dell' Amministratore della Società Esecutata
- 14) Comunicazione Ag. Entrate contratti di locazione
- 15) Disdetta contratto di affitto 890/3T/2006
- 16) Richiesta contratti locativi a Agenzia delle Entrate di Milano
- 17) Richiesta contratti locativi a Agenzia delle Entrate di Treviglio / Bergamo
- 18) Ispezioni ipotecarie
- 19) Spese condominiali insolute
- 20) Regolamento di condominio
- 21) Documentazione Fotografica Lotti da 15 a 18