

**TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO**

**NUOVO RITO  
FALLIMENTARE**


**R.G. 556/2023**



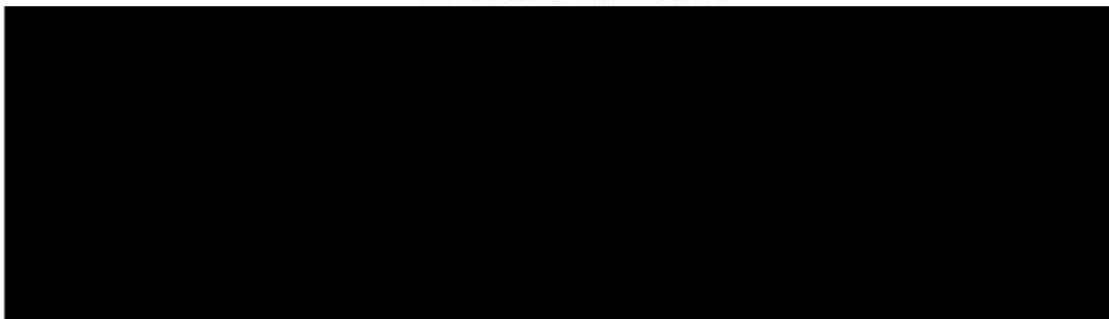
**Giudice Delegato** 

**Curatore** 

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

**Trattasi di immobili ubicati nei comuni di Inzago con accesso dalla via Massimo Leonardi e  
 area, reliquato in Inzago Via Marconi 8 e nel Comune di Basiano area  
adibita a viabilità campestre**

Tecnico incaricato:  
**GEOM. LUCA MUTTI**



**Premesse**

Il Sottoscritto Geom. Luca Mutti con Studio in Milano, [REDACTED] regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Milano al n. [REDACTED] e all'Albo dei Consulenti ed all'albo dei Consulenti del Giudice presso il Tribunale di Milano al n. [REDACTED], assicurato per l'attività professionale con polizza professionale [REDACTED] è stato incaricato dal [REDACTED] [REDACTED], previa autorizzazione del Giudice Delegato [REDACTED] del 24 gennaio 2024 di predisporre una stima immobiliare dei beni che oggi risultano esclusi da procedure esecutive ed all'interno del perimetro della società [REDACTED]

il perimetro estimativo è riferito ai seguenti cespiti, suddivisi per lotti secondo le aspettative di vendita da inserire nel programma di liquidazione.

<b>Lotto A</b>	<b>Inzago Via M. Leonardi 1 immobile ad uso laboratorio piano terreno locato</b>															
	INZAGO VIA M. LEONARDI n. 1 Piano T	foglio	8	part.	305	sub.	727	cat.	C/3	cl.	5	cons	mq.	230,00	rendita	617,68 €
	posti auto esterni liberi da contratto															
	INZAGO VIA M. LEONARDI n. 1 Piano T	foglio	8	part.	305	sub.	712	cat.	C/6	cl.	3	cons	mq.	16,00	rendita	27,27 €
	INZAGO VIA M. LEONARDI n. 1 Piano T	foglio	8	part.	305	sub.	713	cat.	C/6	cl.	3	cons	mq.	10,00	rendita	17,04 €
	INZAGO VIA M. LEONARDI n. 1 Piano T	foglio	8	part.	305	sub.	714	cat.	C/6	cl.	3	cons	mq.	10,00	rendita	17,04 €
	INZAGO VIA M. LEONARDI n. 1 Piano T	foglio	8	part.	305	sub.	715	cat.	C/6	cl.	3	cons	mq.	10,00	rendita	17,04 €
<b>Lotto B</b>	<b>Inzago Via M. Leonardi n. 17 immobile ad uso laboratorio piano primo locato</b>															
	INZAGO VIA M. LEONARDI n. 17 Piano 1	foglio	8	part.	305	sub.	725	cat.	C/3	cl.	5	cons	mq.	457,00	rendita	1.227,31
<b>Lotto C</b>	<b>Inzago Via M. Leonardi n. 17 immobile ad uso laboratorio piano primo sub. 731/A locato</b>															
	INZAGO VIA M. LEONARDI n. SNC Piano 1	foglio	8	part.	305	sub.	731	cat.	F/3							
<b>Lotto D</b>	<b>Inzago Via M. Leonardi n. 17 immobile ad uso laboratorio piano primo sub. 731/B al rustico delle finiture</b>															
	INZAGO VIA M. LEONARDI n. SNC Piano 1	foglio	8	part.	305	sub.	731	cat.	F/3							
<b>Lotto E</b>	<b>Inzago Via M. Leonardi n. 17 immobile ad uso laboratorio piano primo fg. 8 mapp. 309 sub. 8</b>															
	INZAGO VIA M. LEONARDI n. SNC Piano 1	foglio	8	part.	309	sub.	8	cat.	C/3						Rendita	819,10€
<b>Lotto F</b>	<b>Inzago Via M. Leonardi n. 17 immobile ad uso laboratorio piano secondo fg. 8 mapp. 305, sub. 723 al rustico delle finiture</b>															
	INZAGO VIA M. LEONARDI n. SNC Piano 2	foglio	8	part.	305	sub.	723	cat.	F/3							
<b>Lotto G</b>	<b>Inzago Via Marconi, n. 8 – terreno pertinenziale</b>															
	area pertinenziale	foglio	11	part.	583	SEMINATIVO IRRIGUO				cl.	2	cons	mq.	300,00	R.D.	1,98 €
														R.A.	2,32 €	
<b>Lotto H</b>																

**Situazione catastale**

Catasto	quota	Ubicazione	foglio	part.	Sub	Cat.	Cl.	cons.	rendita
<b>Inzago Via Massimo Leonardi / Via Padana Superiore</b>									
F	100%	INZAGO VIA MASSIMO LEONARDI n. 17 Piano I	8	305	725	C/3	5	mq. 457,00	1.227,31 €
F	100%	INZAGO VIA MASSIMO LEONARDI n. 1 Piano T	8	305	727	C/3	5	mq. 230,00	617,68 €
F	100%	INZAGO VIA MASSIMO LEONARDI n. SNC Piano I	8	305	731	F/3			
F	100%	INZAGO VIA MASSIMO LEONARDI n. SNC Piano 1	8	309	8	C/3	6	mq. 260,00	819,10
F	100%	INZAGO VIA MASSIMO LEONARDI n. SNC Piano 2	8	305	723	F/3			
F	100%	INZAGO VIA PADANA SUPERIORE n. SNC Piano T	8	302		F/1		mq. 26,00	
F	100%	INZAGO VIA PADANA SUPERIORE n. SNC Piano T	8	303		F/1		mq. 164,00	
F	100%	INZAGO VIA MASSIMO LEONARDI n. 1 Piano T	8	305	712	C/6	3	mq. 16,00	27,27 €
F	100%	INZAGO VIA MASSIMO LEONARDI n. 1 Piano T	8	305	713	C/6	3	mq. 10,00	17,04 €
F	100%	INZAGO VIA MASSIMO LEONARDI n. 1 Piano T	8	305	714	C/6	3	mq. 10,00	17,04 €
F	100%	INZAGO VIA MASSIMO LEONARDI n. 1 Piano T	8	305	715	C/6	3	mq. 10,00	17,04 €
<b>Inzago Via Marconi, n.8</b>									
T	100%	area pertinenziale	11	583		sem. irr.	2	mq. 300,00	R.D. 1,98 €
									R.A. 2,32 €
immobili in Basian									

### Dichiarazioni ai fini dell'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 173 – bis c.p.c.

Dovendosi richiamare per la conformità catastale alla l. 122/2010 si sono accertate le seguenti difformità di natura catastale:

Catasto	Ubicazione	foglio	part.	Sub	Cat.	difformità rilevate
<b>Inzago Via Massimo Leonardi / Via Padana Superiore</b>						
F	INZAGO VIA MASSIMO LEONARDI n. 17 Piano I	8	305	725	C/3	diversa distribuzione interna realizzata con pareti mobili
F	INZAGO VIA MASSIMO LEONARDI n. 1 Piano T	8	305	727	C/3	diversa distribuzione interna realizzata con pareti mobili
F	INZAGO VIA MASSIMO LEONARDI n. SNC Piano I	8	305	731	F/3	attualmente censito come fabbricato in corso di costruzione si tratta di due porzioni, la porzione A è locata e ultimata, mentre la porzione B è al rustico delle finiture, devono essere quindi entrambe le porzioni regolarizzate con la costituzione di due subalterni e uniformare la distribuzione interna della porzione A dall'attuale conduttore
F	INZAGO VIA MASSIMO LEONARDI n. SNC Piano 1	8	305	723	F/3	attualmente censito come fabbricato in corso di costruzione
F	INZAGO VIA MASSIMO LEONARDI n. SNC Piano 1°	8	309	8	C/3	Da ripristinare le opere abusive eseguite dal conduttore.
F	INZAGO VIA PADANA SUPERIORE n. SNC Piano T	8	302		F/1	aree da trasferire al condominio
F	INZAGO VIA PADANA SUPERIORE n. SNC Piano T	8	303		F/1	aree da trasferire al condominio
F	INZAGO VIA MASSIMO LEONARDI n. 1 Piano T	8	305	712	C/6	nessuna difformità
F	INZAGO VIA MASSIMO LEONARDI n. 1 Piano T	8	305	713	C/6	nessuna difformità
F	INZAGO VIA MASSIMO LEONARDI n. 1 Piano T	8	305	714	C/6	nessuna difformità
F	INZAGO VIA MASSIMO LEONARDI n. 1 Piano T	8	305	715	C/6	nessuna difformità

### Coerenze catastali

Inzago Via Massimo Leonardi

Laboratorio fg. 8, mapp. 305, sub. 727

Coerenze in corpo ed in contorno: parti comuni al sub. 1 del mapp. 305, scale comuni al sub. 2, altra u.i. al sub. 5 del mapp. 309, altra u.i. al sub. 704 del mapp. 309, altra u.i. al sub. 730 del mapp. 305, parti comuni al sub. 2 ed ancora parti comuni al sub. 1 del mapp. 305.

- Laboratorio al rustico al fg. 8, mapp. 305, sub. 731/A

Coerenze in corpo ed in contorno: parti comuni al sub. 2 del mapp. 305, scale comuni al sub. 2, altra u.i. al mapp. 305 sub. 725

- Laboratorio al rustico al fg. 8, mapp. 305, sub. 731/B

Coerenze in corpo ed in contorno: parti comuni al sub. 2 del mapp. 305, scale comuni al sub. 2, altra u.i. al mapp. 309 sub. 3 – 8 – 702 – 703

- Laboratorio al fg. 8, mapp. 309, sub. 8

Coerenze in corpo ed in contorno: altra u.i. al mapp. 309 sub. 74, altra u.i. la mapp. 305, sub. 731, altra u.i. al mapp. 309, sub. 703, parti comuni , altra u.i. al mapp. 309 sub. 3, ed ancora altra ui. Al mapp. 309 sub. 74.

- Laboratorio – fg. 8, mapp. 305, sub. 723

Coerenze in corpo ed in contorno: parti comuni su tre lati, scale comuni al mapp. 305, sub. 724, parti comuni ed ancora parti comuni.

- Laboratorio – fg. 8, mapp. 305, sub. 725

Coerenze in corpo ed in contorno: vuoto su altra u.i. su due lati, centrale termica al sub. 3 del mapp. 305, altra u.i. al sub. 731 del mapp. 305, vuoto su altra u.i. ed ancora vuoto su altra u.i.

- posto auto scoperto – fg. 8, mapp. 305, sub. 712,

Coerenze in corpo ed in contorno: ragione al mapp. 298 su tre lati, altra u.i. al sub. 707 del mapp. 305, parti comuni al sub. 1 del mapp. 305 ed ancora ragione al mapp. 298.

- posto auto scoperto – fg. 8, mapp. 305, sub. 713

Coerenze in corpo ed in contorno: altra u.i. al sub. 707 del mapp. 305, parti comuni al sub. 1 del mapp. 305 altra u.i. al sub. 714 del mapp. 305 ed ancora altra u.i. al sub. 707 del mapp. 305.

- posto auto scoperto – fg. 8, mapp. 305, sub. 714

Coerenze in corpo ed in contorno: altra u.i. al sub. 713 del mapp. 305, parti comuni al sub. 1 del mapp. 305 altra u.i. al sub. 715 del mapp. 305 ed ancora altra u.i. al sub. 713 del mapp. 305.

- posto auto scoperto – fg. 8, mapp. 305, sub. 715

Coerenze in corpo ed in contorno: altra u.i. al sub. 714 del mapp. 305, parti comuni al sub. 1 del mapp. 305 su tre lati ed ancora altra u.i. al sub. 714 del mapp. 305.

- area – fg. 8, mapp. 302, cat. F/1

Coerenze in corpo ed in contorno: altra u.i. al sub. 729 del mapp. 305, rampa di accesso ai box al sub. 2 del mapp. 305, ragione ai mappali 303 e 240, ed ancora altra u.i. al sub. 729 del mapp. 305.

- area – fg. 8, mapp. 303, cat. F/1

Coerenze in corpo ed in contorno: ragione al mapp. 302, altra u.i. al sub. 729 del mapp. 305, rampa di accesso ai box al sub. 2 del mapp. 305, ragione ai mappali 303 e 240, ed ancora altra u.i. al sub. 729 del mapp. 305.

#### Inzago (MI) - Via Marconi, n. 8

coerenze in corpo ed in contorno [REDACTED] ragione ai mappali 557 – 554- 269

del foglio 11

Nota bene

La società [REDACTED] risulta proprietaria di altri immobili pervenuti da atti modificativi (fusioni e trasformazioni), dagli accertamenti, escludendo i beni oggetto di procedura esecutiva, si è potuto constatare che trattasi di aree/porzioni di immobili che sono da considerare parti comuni e/o reliquati, che il sottoscritto ha ritenuto non attribuire alcun valore economico in quanto privi di interesse commerc [REDACTED]

#### **Precisazioni**

---

Di seguito si riporta l'elenco dei beni comuni condominiali che sono di pertinenza proquota di tutti i comproprietari.

- 1) fg. 8, mapp. 298, cat. Bene comune non censibile, Via Massimo Leonardi, n. 1, piano T.
- 2) fg. 8, mapp. 300, cat. Bene comune non censibile, Via Massimo Leonardi, n. 1, piano T.
- 3) fg. 8, mapp. 305, sub. 1, cat. Bene comune non censibile, Via Massimo Leonardi, snc, piano T.
- 4) fg. 8, mapp. 305, sub. 2, cat. Bene comune non censibile, Via Massimo Leonardi, snc, piano T-1°.
- 5) fg. 8, mapp. 305, sub. 3, cat. Bene comune non censibile, Via Massimo Leonardi, snc, piano 1°.
- 6) fg. 8, mapp. 305, sub. 705, cat. Bene comune non censibile, Via Massimo Leonardi, 1, piano T.
- 7) fg. 8, mapp. 305, sub. 706, cat. Bene comune non censibile, Via Massimo Leonardi, 1, piano T.
- 8) fg. 8, mapp. 305, sub. 707, cat. Bene comune non censibile, Via Massimo Leonardi, 1, piano T.
- 9) fg. 8, mapp. 305, sub. 724, cat. Bene comune non censibile, Via Massimo Leonardi, 1, piano T-1°-2°.
- 10) fg. 8, mapp. 309, sub. 3, cat. Bene comune non censibile, Via Massimo Leonardi, snc, piano 1°.
- 11) fg. 8, mapp. 309, sub. 4, cat. Bene comune non censibile, Via Massimo Leonardi, snc, piano 1°.
- 12) fg. 8, mapp. 309, sub. 2, cat. Bene comune non censibile, Via Massimo Leonardi, snc, piano T.

Per quanto riguarda le aree identificate al fg. 8, mappali 302 e 303, che sono catastalmente intestate ad [REDACTED] dovranno essere cedute gratuitamente al condominio in quanto si tratta di parti comuni.

### **Stato di occupazione**

---

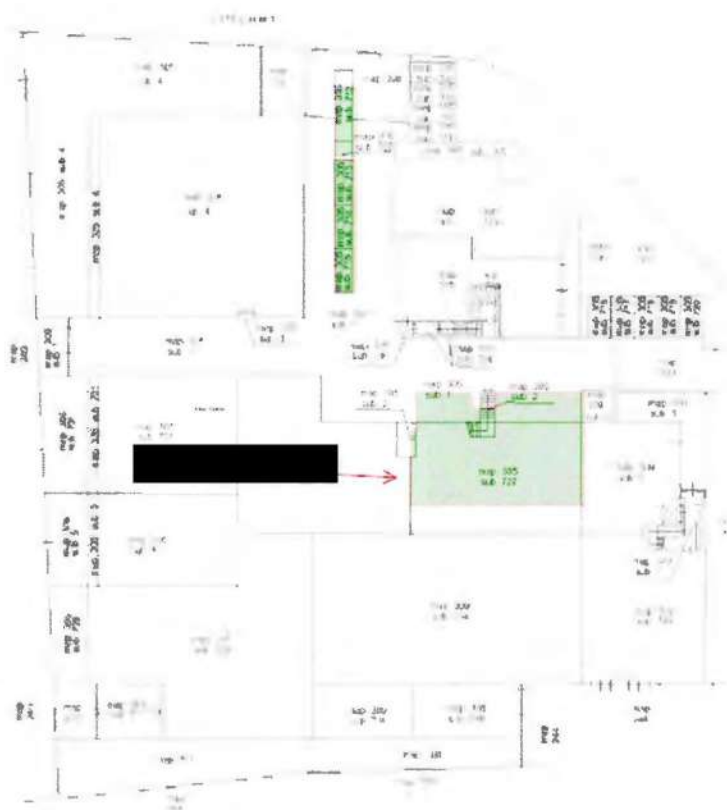
1. L'unità immobiliare in Via Massimo Leonardi, n.1 al piano terreno identificata al sub. 727 risulta attualmente occupata con contratto di locazione stipulato in data 10 aprile 2016 con la società [REDACTED] per l'utilizzo di "parco Giochi", attività che ha un contatto anche con il pubblico. La durata contrattuale è stata stabilita dal 1/4/2016 al 31/3/2022 con rinnovo tacito di ulteriori sei anni al canone annuale di € 9.836,07 da aggiornarsi ogni anno con variazione [REDACTED] al 75%. Al suo interno l'immobile è stato oggetto di riqualificazione da parte del conduttore con opere autorizzate originariamente da [REDACTED] in bonis.

2. L'unità immobiliare in Via Massimo Leonardi, n.17 al piano primo identificata al sub. 725 e la porzione al sub. 731/A risultano attualmente occupata con contratto di locazione provvisorio con la società [REDACTED] al suo interno l'immobile è stato oggetto di riqualificazione da parte del conduttore con opere autorizzate originariamente da [REDACTED] in bonis.

3. l'unità immobiliare in Via Massimo Leonardi, [redacted] al piano primo identificata al sub. 8 risulta essere stata occupata con contratto di locazione poi oggetto di sfratto esecutivo dalla [redacted], che ha restituito i locali in data 11 luglio del 2024 a seguito di sfratto esecutivo. Al suo interno sono presenti macerie edili e lastre di amianto solo in parte inertizzato, e strutture in cartongesso totalmente realizzate dal conduttore, ma inutilizzabili in quanto parzialmente demolite. Ad oggi tale immobile deve essere preventivamente liberato dalle macerie anche con autorizzazione [redacted]

PIANO TERRA

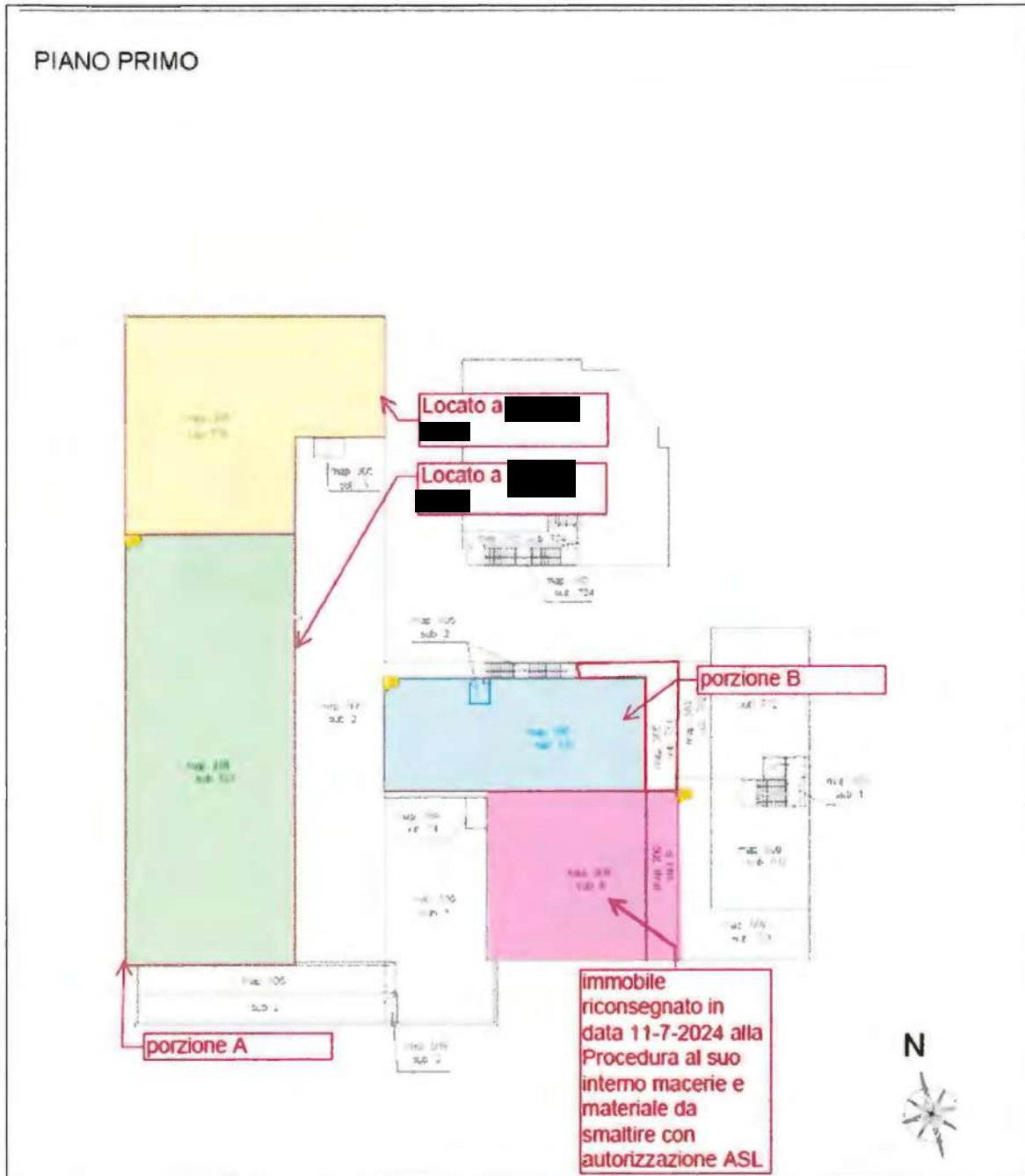
piano Secondo



Planimetria in cm

Data: 20/07/2024 - [redacted] Progettista: [redacted]

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



### Provenienza

Il terreno nel Comune di Inzago (MI), identificato al fg. 11, mapp. 583 è pervenuto alla [redacted] atto di compravendita del 04/03/2010, Repertorio n. 80557, del Notaio [redacted] di Segrate (MI), trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 11/03/2010 - Registro Particolare 18362 Registro Generale 30319. I restanti immobili sono pervenuti alla società [redacted] con atto di scissione rep. 83732/11398 del 29/07/2013 del Notaio [redacted] in Segrate.



Si precisa che le unità identificate al fg. 8 mapp. 309, sub. 8 e fg. 8 mapp. 305, sub. 723, per quanto correttamente di proprietà di [REDACTED] risultano ancora catastalmente intestata alla società [REDACTED] con sede in Inzago

### Situazione Urbanistica

#### 1) Inzago (MI) - Via Leonardi, n. 3 - Commerciale

In base al [REDACTED] adottato dal Comune di Inzago con Deliberazione n. 51 del 14.12.2020, approvato con Deliberazione CC n. 18 del 09.06.2021, ed efficace dalla pubblicazione su [REDACTED] del 29.12.2021, l'area in esame ricade in "Ambiti della città da consolidare dei beni e dei servizi", disciplinati dall'art. 26 delle N.T.A.

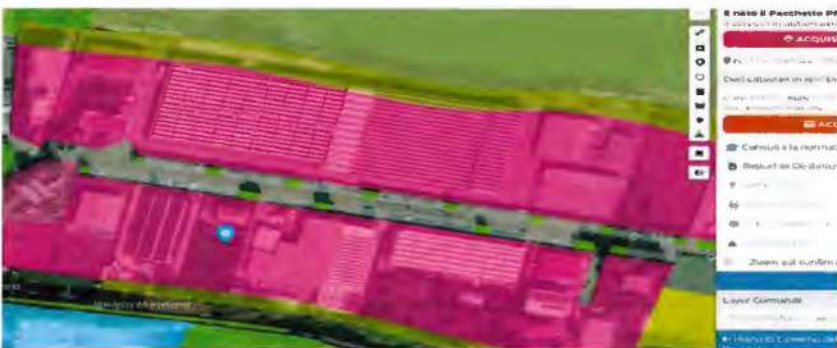
#### Art. 26 - Città da consolidare

Si tratta di ambiti già assoggettati a piano urbanistico esecutivo dal vigente [REDACTED] per i quali il piano esecutivo è già stato presentato e che il PGT2009 conferma. In questi ambiti quindi l'edificazione rimane regolamentata dai piani esecutivi programmati, adottati e/o approvati. Una volta che la convenzione termina la sua efficacia (durata della convenzione), gli ambiti potranno completare la volumetria definita dalla convenzione stessa e dovranno attendere una nuova definizione all'interno della città consolidata. Le tavole del [REDACTED] (piano delle regole) riportano tali ambiti.

Parametri e indici, quindi, si riferiscono al [REDACTED] approvato e/o alle norme tecniche delle convenzioni.

#### 3) Inzago (MI) - Via Marconi, n. 8

In base al [REDACTED] adottato dal Comune di Inzago con Deliberazione n. 51 del 14.12.2020, approvato con Deliberazione CC n. 18 del 09.06.2021, ed efficace dalla pubblicazione su [REDACTED] del 29.12.2021, l'area in esame ricade in "Ambiti della città consolidata dei beni e dei servizi (produttivi e commerciali)", disciplinati dall'art. 24 delle [REDACTED]



#### Art. 24

Tali ambiti sono destinati all'insediamento di edifici ed attrezzature per la produzione, lo stoccaggio e la distribuzione delle merci sia a carattere artigianale sia industriale, nonché per le attività direzionali, la fornitura di servizi e commerciali. Per quanto concerne gli insediamenti industriali sono comunque subordinati alla più ampia garanzia di salvaguardia dell'inquinamento idrico, atmosferico o da condizioni di molestia causata da odori e rumori.

All'atto di una eventuale richiesta di intervento eccedente la manutenzione straordinaria, ogni azienda sarà oggetto di una verifica di compatibilità con le funzioni dell'edificato circostante, con l'ambiente e con il livello infrastrutturale della zona, nonché con le esigenze di tutela dall'inquinamento acustico desumibili dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Zonizzazione acustica del territorio comunale, connesso al presente [REDACTED]

I cambi di destinazione d'uso per la realizzazione di destinazioni commerciali medie strutture di vendita fino a 600 mq di cui all'art. nt pr5 sono assoggettati alla preventiva verifica della dotazione di servizi pubblici, ovvero gli interventi conseguenti sono disciplinati da permesso di costruire convenzionato.

Per le attività ritenute compatibili sono ammessi progetti di adeguamento funzionale ed operativo, mediante ristrutturazione, ricostruzione ed anche ampliamento delle strutture esistenti.

La ristrutturazione e la ricostruzione sono consentiti a parità di [REDACTED] esistente e nel rispetto dei limiti di distanza come preesistenti. Nel caso di ricostruzione deve essere tuttavia rispettato il limite di distanza minima dalle strade (Ds) o da altri spazi pubblici, come stabilito dal nuovo Codice della Strada, con un minimo di ml.10,00 fuori dai centri abitati, con l'obbligo di destinare a verde e parcheggio la fascia di arretramento. In caso di avvenuto sfruttamento degli indici edificatori del lotto, è consentito un incremento del 10% della superficie copribile e del 15% della SLP del lotto fondiario di esclusiva proprietà nel rispetto inderogabile della superficie drenante per consentire una riqualificazione del tessuto esistente. Nell'ambito di dette iniziative è ammessa la realizzazione dell'alloggio del custode o del proprietario per una [REDACTED] massima di mq.150, da computare comunque nell'indice stabilito.

Tipo di intervento ammesso: Manutenzione ordinaria

Manutenzione straordinaria: Restauro e risanamento conservativo

Ristrutturazione edilizia: Modalità d'intervento

Si attua mediante [REDACTED]

Tipo di intervento ammesso: Ristrutturazione edilizia comportante la demolizione e ricostruzione dell'edificio

Nuova costruzione: Modalità d'intervento: Permesso di costruire convenzionato [REDACTED]

**Destinazioni d'uso principali e non ammesse**

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE	PRINCIPALE	NON AMMESSA
RESIDENZIALI	R1 abitazioni		X
COMMERCIALI	V esercizi di vicinato	X	
	MS 1 medie strutture < 600 mq	X	
	MS 2 medie strutture < 2500 mq		X
	GS grandi strutture > 2500 mq		X
DIREZIONALI	D1 uffici	X	
	D2 commercio all'ingrosso	X	
	D3 attività private sociali	X	
RICETTIVE	RT1 attrezzature ricettive e alberghiere		X
	RT2 pubblici esercizi		X
	RT3 svago e spettacolo	X	
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS artigianato di servizio	X	
ARTIGIANALI	PA1 artigianato produttivo	X	
	PA2 depositi a cielo aperto	X	
INDUSTRIALI	PI1 industria	X	
	PI2 depositi a cielo aperto		X
STAZIONI DI SERVIZIO	SCC stazioni di servizio		X
AGRICOLE	A1 abitazioni agricole		X
	A2 infrastrutture agricole		X
	A3 allevamenti		X
	Z4 coltivazioni		X
ESTRATTIVE	AE attività di cava		X

In caso di esistenza di attività ritenute incompatibili si pone in essere una attività di incentivazione al trasferimento in zona conforme. Il lotto lasciato libero, se interno al perimetro del centro edificato, come definito ai sensi dell'art.18 della L.22.10.1971, n.865, potrà essere destinato ad area di trasformazione e rilocalizzazione delle funzioni esistenti, previa predisposizione di Programma integrato d'intervento.

Indici e parametri

$U_f = 1,00 \text{ mq/mq Sf}$

$R_c 60\% \text{ Sf}$

H = 12 metri, salvo volumi tecnici

Distanza dai confini, dalle strade e dai fabbricati si veda NT pr4

Gli uffici amministrativi e tecnici che concorrono allo svolgimento dell'attività produttiva; risultano inseriti nel lay-out dell'attività lavorativa ovvero non risultano ubicati in ambienti separati o in essi non vengano svolte dell'attività di commercializzazione all'ingrosso della produzione; non svolgono attività legate alla gestione amministrativa dell'attività industriale; non vengano utilizzati per uffici tecnici di progettazione, di ricerca, etc.; sono assoggettati al pagamento dei contributi concessori della zona artigianale, mentre le superfici ad

ufficio non rispondenti a tali tipologie e caratteristiche, sono assoggettati al pagamento dei contributi concessori previsti per la destinazione direzionale/commerciale.

Prescrizioni particolari:

In riferimento all'osservazione n°23 presentata in data 24/08/2009 con numero di protocollo 14938, e accolta all'interno de ██████ approvato con delibera CC n° 61 dell'11 novembre 2009 e n°62 del 12 novembre 2009, l'ambito individuato nel foglio catastale n°3 mappale 196 del Comune di Inzago, si prevede la possibilità di insediare tra le destinazioni d'uso ammesse una media struttura di vendita commerciale e delle strutture ricettive alberghiere.

### Situazione comunale

#### 1) Inzago (MI) - Via Leonardi, n. 3 - Commerciale

Permesso di costruire P.E. 215/2007, rilasciato a ██████ in data 21/12/2007, prot. N. 19909, per la costruzione di un edificio polifunzionale prefabbricato sull'area nel Comune di Inzago, identificata al fg. 8 mappali 266, 267 e 269, (ora mappale 305).

- D.I.A. N.12798 Del 26/07 /2010
- D.I.A. N.66/2011 Del 12/04/2011
- D.I.A. N.10717 Del 22/06/2011
- Permesso Di Costruire N. 215/2007 Del 19/11/2007
- Comunicazione di inizio attività edilizia libera del 17/11/2010
- SCIA del 13/07/2015
- SCIA del 23/10/2014
- SCIA del 16/10/2015
- SCIA del 19/12/2014
- SCIA N.2017 /0007401 Del 13/11/2017
- SCIA N.13775 Del 04/08/2015

Ai sensi dell'Art. 29 comma 1 della legge 27 febbraio 1985 si attesta che gli immobili, come indicato al capitolo situazione catastale, presentano difformità distributive interne, regolarizzabili con CI La in sanatoria, con riguardo alle porzioni ai Sub. 725 – 727 e 731/B.

Si precisa inoltre della necessità di accatastare in via definitiva il sub. 731 in due porzioni separate ed in categoria C/3 come da strumento urbanistico, in quanto il sub. 731/A risulta locato insieme con il sub. 725 al

medesimo soggetto, e la porzione al sub. 731/B risulta essere al rustico, entrambe le porzioni, come rappresentato, sono fisicamente tra loro autonome ed indipendenti anche per quanto concerne gli accessi.

L'unità al sub. 8 è stata interessata da interventi di ristrutturazione interna da parte dei precedenti conduttori, in parte demoliti e/o danneggiati, opere prive di autorizzazioni edilizie, che dovranno essere oggetto di ripristino ovvero con opere di regolarizzazione in sanatoria.

### 3) Inzago (MI) - Via Marconi, n. 8

Trattasi di un'area all'interno di un sito dismesso quest'ultimo sempre di proprietà [REDACTED] ma oggetto di procedura esecutiva separata, essendo l'intero sito, compreso la porzione di terreno in esame ricadente urbanisticamente nella scheda tecnica ATU prevista dallo strumento urbanistico, pertanto il solo terreno oggetto di stima al mappale 553, non può essere sviluppato singolarmente ma deve essere oggetto di una più ampio intervento includendo l'area al mappale 554.

### 4) Basiano (MI) - Via A. Manzoni, n. 3

## Situazione Ipotecaria

Si sono reperite le informazioni ipotecarie ventennali attraverso i portali dell'Agenzia delle Entrate di Milano 2 a carico dei seguenti nominativi:

[REDACTED] - Con sede in Inzago (MI) - [REDACTED]

[REDACTED] Con sede in Inzago (MI) - [REDACTED]

Elenco sintetico delle formalità

1. trascrizione a favore del 10/07/2009 - Registro Particolare 52270 Registro Generale 86872 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 79819/8719 del 02/07/2009 - atto tra vivi - compravendita

Immobili siti in Inzago(MI) - soggetto acquirente

2. iscrizione contro del 10/07/2009 - Registro Particolare 18386 Registro Generale 86873- Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 79820/8720 del 02/07/2009 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia

di apertura di credito - Immobili siti in Inzago(MI) - soggetto debitore

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 10069 del 05/08/2014 (atto integrativo ad apertura di credito in conto corrente)

2. Annotazione n. 15828 del 21/07/2017 (atto integrativo ad apertura di credito in conto corrente)
3. Annotazione n. 17497 del 20/08/2019 (atto integrativo ad apertura di credito in conto corrente)
4. Annotazione n. 14860 del 21/07/2020 (atto integrativo ad apertura di credito in conto corrente)
5. Annotazione n. 3598 del 17/02/2021 (riduzione di somma)
6. Annotazione n. 3599 del 17/02/2021 (frazionamento in quota)
3. trascrizione a favore del 11/03/2010 - Registro Particolare 18362 Registro Generale 30319 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 80557/9257 del 04/03/2010 - atto tra vivi – compravendita - Immobili siti in Inzago(MI) - soggetto acquirente
4. trascrizione a favore del 28/11/2011 - Registro Particolare 82865 Registro Generale 135222 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 82245/10467 del 18/11/2011 - atto tra vivi - costituzione di diritti reali a titolo oneroso - Immobili siti in Inzago(MI)
5. iscrizione contro del 17/10/2013 - Registro Particolare 16491 Registro Generale 93582 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 83848/11470 del 10/10/2013 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - Immobili siti in Inzago(MI) - soggetto debitore
6. trascrizione a favore del 16/12/2013 - Registro Particolare 78162 Registro Generale 113215 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 83977/11546 del 29/11/2013 - atto tra vivi - atto di scissione - Immobili siti in Basiano(MI), Inzago(MI)
7. trascrizione contro del 30/12/2013 - Registro Particolare 82360 Registro Generale 119006 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 84063/11608 del 20/12/2013 - atto tra vivi - convenzione edilizia - Immobili siti in Inzago(MI)
1. Trascrizione n. 98688 del 30/12/2020
2. Trascrizione n. 95511 del 06/10/2021
8. iscrizione contro del 30/12/2014 - Registro Particolare 20765 Registro Generale 119634 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 85063/12186 del 23/12/2014 - ipoteca volontaria derivante da atto di concessione di ipoteca volontaria - Immobili siti in Inzago (MI) - soggetto debitore

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 16911 del 23/08/2016 (cancellazione tota [REDACTED])

9. trascrizione contro del 03/03/2016 - Registro Particolare 13902 Registro Generale 21975 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 86149/12896 del 26/02/2016 - atto tra vivi - preliminare di compravendita - Immobili siti in Inzago(MI)

10. trascrizione contro del 17/05/2018 - Registro Particolare 42074 Registro Generale 63451 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 88582/14567 del 11/05/2018 - atto tra vivi - compravendita - Immobili siti in Inzago(MI) - soggetto venditore

11. trascrizione contro del 11/06/2018 - Registro Particolare 50217 Registro Generale 75971 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 88682/14646 del 06/06/2018 - atto tra vivi - compravendita - Immobili siti in Inzago(MI) - soggetto venditore

12. trascrizione contro del 10/12/2020 - Registro Particolare 91217 Registro Generale 142637 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 90658/26737 del 04/12/2020 - atto tra vivi - scissione - Immobili siti in Inzago(MI)

13. trascrizione a favore del 15/12/2022 - Registro Particolare 120610 Registro Generale 177641 - Pubblico ufficiale Tribunale Di Milano Repertorio 130 del 18/11/2022 - domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione - Immobili siti in Inzago(MI)

14. trascrizione contro del 23/02/2023 - Registro Particolare 16304 Registro Generale 24058 - Pubblico ufficiale Uff. Giud. [REDACTED] presso Corte D'appello Di Milano Repertorio 1658 del 17/01/2023 - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento

Si sono reperite le informazioni ipotecarie ventennali attraverso i portali dell'Agenzia delle Entrate di Milano 2 a carico dell'immobile identificato al **fig. 8, mapp. 305, sub. 727 (ex sub. 702)**:

1. iscrizione del 27/06/2013 - Registro Particolare 10668 Registro Generale 60317 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 83602/11319 del 20/06/2013 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 10830 del 22/05/2018 (restrizione di beni) 2. Annotazione n. 12622 del 12/06/2018 (restrizione di beni)

2. trascrizione del 16/12/2013 - Registro Particolare 78162 Registro Generale 113215 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 83977/11546 del 29/11/2013 atto tra vivi - atto di scissione [REDACTED]



Si sono reperite le informazioni ipotecarie ventennali attraverso i portali dell'Agenzia delle Entrate di Milano  
2 a carico dell'immobile identificato al **fg. 8, mapp. 305, sub. 731 (ex sub. 702), al fg. 8, mapp. 305, sub. 725 (ex sub. 702):**

1. trascrizione del 08/10/2010 - Registro Particolare 73786 Registro Generale 123859 Pubblico ufficiale [REDACTED]  
[REDACTED] Repertorio 81163/9702 del 22/09/2010 atto tra vivi - costituzione di servitù

Si sono reperite le informazioni ipotecarie ventennali attraverso i portali dell'Agenzia delle Entrate di Milano  
2 a carico dell'immobile identificato al **fg. 8, mapp. 302**

1. trascrizione del 08/10/2010 - Registro Particolare 73785 Registro Generale 123858 Pubblico ufficiale [REDACTED]  
[REDACTED] Repertorio 81163/9702 del 22/09/2010 atto tra vivi - divisione Nota disponibile in formato elettronico

2. trascrizione del 16/12/2013 - Registro Particolare 78162 Registro Generale 113215 Pubblico ufficiale [REDACTED]  
[REDACTED] Repertorio 83977/11546 del 29/11/2013 atto tra vivi - atto di scissione

Si sono reperite le informazioni ipotecarie ventennali attraverso i portali dell'Agenzia delle Entrate di Milano  
2 a carico dell'immobile identificato al **fg. 8, mapp. 309, sub.8**

1. trascrizione del 08/10/2010 - Registro Particolare 73784 Registro Generale 123857 Pubblico ufficiale [REDACTED]  
[REDACTED] Repertorio 81163/9702 del 22/09/2010 atto tra vivi - atto di identificazione catastale

2. iscrizione del 27/06/2013 - Registro Particolare 10668 Registro Generale 60317 - Pubblico Ufficiale [REDACTED]  
[REDACTED] Repertorio 83602/11319 del 20/06/2013 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 10830 del 22/05/2018 (restrizione di beni)

2. Annotazione n. 12622 del 12/06/2018 (restrizione di beni)

3. trascrizione del 16/12/2013 - Registro Particolare 78162 Registro Generale 113215 - Pubblico ufficiale [REDACTED]  
[REDACTED] Repertorio 83977/11546 del 29/11/2013 - atto tra vivi - atto di scissione

4. iscrizione del 30/12/2014 - Registro Particolare 20765 Registro Generale 119634 - Pubblico ufficiale [REDACTED]  
[REDACTED] Repertorio 85063/12186 del 23/12/2014 - ipoteca volontaria derivante da atto di concessione di ipoteca volontaria

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 16911 del 23/08/2016 (cancellazione totale [REDACTED])





5. trascrizione del 03/03/2016 - Registro Particolare 13902 Registro Generale 21975 - Pubblico ufficiale [REDACTED]

[REDACTED] Repertorio 86149/12896 del 26/02/2016 - atto tra vivi - preliminare di compravendita.

Si sono reperite le informazioni ipotecarie ventennali attraverso i portali dell'Agenzia delle Entrate di Milano  
2 a carico dell'immobile identificato al **fg. 8, mapp. 305, sub.723**

1. iscrizione del 27/06/2013 - Registro Particolare 10668 Registro Generale 60317 Pubblico ufficiale [REDACTED]

[REDACTED] Repertorio 83602/11319 del 20/06/2013 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Presenza Titolo Telematico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 10830 del 22/05/2018 (restrizione di beni)

2. Annotazione n. 12622 del 12/06/2018 (restrizione di beni)

2. trascrizione del 16/12/2013 - Registro Particolare 78162 Registro Generale 113215 Pubblico ufficiale [REDACTED]

[REDACTED] Repertorio 83977/11546 del 29/11/2013 atto tra vivi - atto di scissione

Si sono reperite le informazioni ipotecarie ventennali attraverso i portali dell'Agenzia delle Entrate di Milano  
2 a carico dell'immobile nel **Comune di Basiano (MI) identificato al fg. 2 map. 59.**

1. trascrizione del 28/12/2007 - Registro Particolare 104436 Registro Generale 196938 - Pubblico ufficiale [REDACTED]

[REDACTED] Repertorio 71168/14310 del 20/12/2007 - atto tra vivi - compravendita

2. trascrizione del 16/12/2013 - Registro Particolare 78162 Registro Generale 113215 - Pubblico ufficiale [REDACTED]

[REDACTED] Repertorio 83977/11546 del 29/11/2013 - atto tra vivi - atto di scissione

Si sono reperite le informazioni ipotecarie ventennali attraverso i portali dell'Agenzia delle Entrate di Milano  
2 a carico dell'immobile nel **Comune di Basiano (MI) identificato al fg. 2 map. 61.**

1. trascrizione del 28/12/2007 - Registro Particolare 104436 Registro Generale 196938 - Pubblico ufficiale [REDACTED]

[REDACTED] Repertorio 71168/14310 del 20/12/2007 - atto tra vivi - compravendita

2. trascrizione del 16/12/2013 - Registro Particolare 78162 Registro Generale 113215 - Pubblico ufficiale [REDACTED]

[REDACTED] Repertorio 83977/11546 del 29/11/2013 - atto tra vivi - atto di scissione

1. trascrizione del 28/12/2007 - Registro Particolare 104436 Registro Generale 196938 Pubblico ufficiale [REDACTED]

[REDACTED] Repertorio 71168/14310 del 20/12/2007 atto tra vivi - compravendita

2. trascrizione del 20/10/2008 - Registro Particolare 100883 Registro Generale 157046 Pubblico ufficiale

Ufficio Del Registro Repertorio 73/85 del 19/12/2007 atto per causa di morte - certificato di denunciata successione

3. trascrizione del 16/12/2013 - Registro Particolare 78162 Registro Generale 113215 Pubblico ufficiale [REDACTED]

[REDACTED] Repertorio 83977/11546 del 29/11/2013 atto tra vivi - atto di scissione

4. trascrizione del 24/05/2022 - Registro Particolare 49620 Registro Generale 73494 Pubblico ufficiale Monza

Repertorio 71/9990 del 24/05/2022 atto per causa di morte - certificato di denunciata successione

#### Nota bene

Si precisa che alcune proprietà risultano intestate ad [REDACTED] ma essendo oggetto di procedura esecutiva cautelare atto n. 1658 del 17/01/2023 per espressa indicazione della curatela ed a seguito di approfondimenti identificativi, sono state escluse dalla presente stima.

Si osserva inoltre che le unità provenienti dalla fusione della [REDACTED] ed identificate al sub. 723 e sub. 8 di Via Leonardi ad Inzago, dal punto di vista ipotecario non sono state correttamente volturate, e ad oggi risultano ancora intestate a quest'ultima e dovrà preventivamente essere rettificata l'intestazione.

#### **Descrizione immobili**

##### **Inzago (MI) - Via Leonardi, n. 3 - Commerciale**

Consistenza:

Laboratorio - P. T - fg. 8 – mapp. 305 sub. 727	mq	230
Area F/3 – P.T.1° - fg. 8, mapp. 305, sub. 731/A	mq	450
Area F/3 – P.T.1° - fg. 8, mapp. 305, sub. 731/B	mq	230
Laboratorio - P. T - fg. 8 – mapp. 309 sub. 8	mq	260
Laboratorio – P. 2° - fg. 8, mapp. 305, sub. 723	mq	297
Laboratorio – P. 1° - fg. 8, mapp. 305, sub. 725	mq	460
Posto auto scoperto – fg. 8, mapp. 305, sub. 712	mq	16
Posto auto scoperto – fg. 8, mapp. 305, sub. 713	mq	10
Posto auto scoperto – fg. 8, mapp. 305, sub. 714	mq	10
Posto auto scoperto – fg. 8, mapp. 305, sub. 715	mq	10

Immobile posto in zona periferica del Comune di Inzago, a vocazione prettamente industriale e commerciale.

Buoni i collegamenti viari, quali ad esempio la SP11 che collega la zona alle principali arterie viabilistiche extraurbane come la A4 e la [REDACTED]. Nel complesso la location, in considerazione alla destinazione d'uso del cespite è da considerarsi di sufficiente livello generale. [REDACTED]

**Laboratorio sub 727**

Laboratorio posto al piano terreno composto da vari uffici e spazi ad uso laboratorio. La struttura portante dell'immobile è mista in c.a. e c.a.p., con facciate realizzate in lastre di c.a.p. con finitura superficiale in graniglia. Nel complesso l'immobile si presenta esternamente in un sufficiente stato manutentivo.

Al suo interno sono stati eseguiti dei lavori di ristrutturazione da parte del conduttore, con il completamento della zona wc in piastrelle di ceramica e installazione di sanitari, oltre a tutto l'impianto idrico sanitario, la pavimentazione è in piastrelle di gres ceramico e linoleum e pareti in carton gesso.

L'impianto elettrico risulta incassato e realizzato secondo le prescrizioni normative vigenti, le certificazioni degli impianti sono nella disponibilità del conduttore

L'impianto di riscaldamento/condizionamento è attraverso ciller pompa di calore e split alimentato elettricamente e con allacciamento alla rete gas.

I serramenti esterni sono in alluminio preverniciato e vetro camera.

Condizioni buone

**Laboratorio sub 731/B**

Laboratori posti al piano primo accessibili da rampa carrabile attualmente allo stato rustico. La struttura portante dell'immobile è mista in c.a. e c.a.p., con facciate realizzate in lastre di c.a.p. con finitura superficiale in graniglia.

Attualmente si trovano al rustico delle finiture, i serramenti esterni sono in alluminio preverniciato con vetrocamera, gli impianti hanno gli allacciamenti predisposti

**Laboratorio sub 8**

Laboratorio posto al piano primo accessibile da rampa carrabile attualmente allo stato rustico. La struttura portante dell'immobile è mista in c.a. e c.a.p., con facciate realizzate in lastre di c.a.p. con finitura superficiale in graniglia.

Attualmente si trova al rustico delle finiture, i serramenti esterni sono in alluminio preverniciato con vetrocamera, gli impianti hanno gli allacciamenti predisposti. Tale porzione risulta essere stata rilasciata a seguito di sfratto esecutivo dal conduttore in data 11 luglio 2024, come si evince dalle fotografie allegate all'interno è stato lasciato depositato diverso materiale compreso di lastre in amianto solo parzialmente inertizzato, la Procedura ha in corso una trattativa con l'ex conduttore affinché provveda alla totale liberazione dei locali.

**Laboratorio sub 723**

Laboratorio posto al piano secondo accessibile da rampa carrabile attualmente allo stato rustico. La struttura portante dell'immobile è mista in c.a. e c.a.p., con facciate realizzate in lastre di c.a.p. con finitura superficiale in graniglia.

Attualmente si trova al rustico delle finiture, i serramenti esterni sono in alluminio preverniciato con vetrocamera, gli impianti hanno gli allacciamenti predisposti.

**Laboratorio sub 725 - Sub. 731/A**

Laboratorio posto al piano primo attualmente locato, accessibile con rampa carrabile, composto da vari uffici e spazi ad uso laboratorio. La struttura portante dell'immobile è mista in c.a. e c.a.p., con facciate realizzate in lastre di c.a.p. con finitura superficiale in graniglia.

La pavimentazione è in battuto di cemento liscio e bocciardato su massetto in cls e parte rivestita con piastrelle di ceramica. I bagni sono integralmente completati con rivestimenti e pavimenti in gres ceramico, così come le apparecchiature idrico sanitarie.

La pavimentazione degli uffici è in piastrelle di ceramica, sono presenti pareti mobili ed in cartongesso. L'impianto elettrico e di riscaldamento, quest'ultimo con ciller cdz per aria calda e fredda sono stati installati e di proprietà del conduttore. La certificazione degli impianti elettrico e meccanico sono nella disponibilità del conduttore. le porte interne sono di tipo laminato, in cristallo e REI 120

Lo stato di conservazione è buono

**Posti auto sub 712/713/714/715**

Trattasi di nr 4 posti auto scoperti realizzati nel cortile perimetrato.

**Inzago (MI)** [REDACTED]

**Inzago (MI) - Via Marconi, n. 8**

**Consistenza**

area pertinenziale	11	583	sem. irr.	mq.	300,00
--------------------	----	-----	-----------	-----	--------

Si tratta di una porzione di terreno prospiciente la Via Marconi e confinante con il terreno al mappale 554 sempre di proprietà della [REDACTED] ma oggetto di vendita con procedura esecutiva.

Tale area è imprescindibile per lo sviluppo edilizio del terreno al mappale 554 in quanto detta area diversamente risulterebbe interclusa e non accessibile dalla viabilità principale.

Di contro il mappale 553 da solo non ha alcuna capacità edificatoria e non può essere in alcun modo valorizzato e/o edificato.

### **Immobile in Basiano**

### **Criteria di stima**

---

Il presupposto della presente stima, riferita alla data attuale di alcuni immobili ubicati nei Comuni di Inzago (MI), e Basiano (MI).

Come indicato in premessa, il sottoscritto è stato esonerato dal verificare la doppia conformità edilizia e catastale, la stima quindi è redatta ipotizzando che gli immobili siano commerciabili.

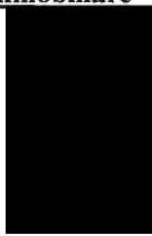
La stima è finalizzata al solo fine di liquidare il patrimonio della società pertanto la finalità è di cessione degli immobili nel loro attuale stato.

Ai fini estimativi si è ritenuto applicare il criterio comparativo per gli immobili ultimati e pronti per essere commercializzati, per i terreni edificabili si è applicato il criterio di trasformazione procedendo ad una disamina del conto economico necessario per realizzare il progetto di trasformazione a cui sono stati detratti i ricavi attesi, mentre per i cantieri sospesi da molti anni, si è ritenuto di applicare il criterio misto di trasformazione e di costruzione, ricavandone il valore di mercato considerando lo stato attuale del cantiere.

I valori di riferimento comparativi sono stati desunti attraverso l'analisi dei prezzi dell'osservatorio immobiliare e la pubblicazione OMI dell'Agenzia delle Entrate e precisamente:

#### **Quotazioni Agenzia delle Entrate Osservatorio mercato Immobiliare**

##### **1) Inzago (MI) - Via Leonardi, n. 3 - Commerciale**





## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: INZAGO

Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	400	550	L	2,2	3,3	L
Negozi	Normale	1000	1200	L	5,9	7	L

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	950	1300	L	5	7	L

## 3) Inzago (MI) - Via Marconi, n. 8



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: INZAGO

Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1650	2150	L	6	7,3	L
Abitazioni civili	Ottimo	2200	2650	L	7,4	9,5	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1800	2100	L	6,3	7,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1250	1750	L	3,9	6,2	L
Box	Normale	700	1100	L	2,5	4,5	L
Ville e Villini	Ottimo	2100	2550	L	6,9	9,2	L
Ville e Villini	Normale	1500	2000	L	5,3	6,8	L

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	500	700	L	2,8	4,3	L
Capannoni tipici	Normale	450	700	L	3	4,5	L
Laboratori	Normale	500	750	L	3,2	4,7	L

Approfondimenti attraverso siti internet (immobiliare.it)

Dalle indagini presso i portali locali per le destinazioni commerciali e direzionali sono state reperite seguenti proposte

#### Immobili in Inzago (MI)

Uffici	Via Leopardi	4 locali	Buono stato	mq	152	€	150.000,00	€	986,00
Uffici	[REDACTED]	14 locali	Recente costr.	mq	87	€	130.000,00	€	1.494,00
Laboratorio	[REDACTED]	1 locali	Normale	mq	35	€	55.000,00	€	1.570,00
Laboratorio	[REDACTED]	5+ locali	Normale	mq	2.051	€	222.000,00	€	108,00
Laboratorio	[REDACTED]	1 locali	Buono stato	mq	183	€	50.000,00	€	270,00
Laboratorio	[REDACTED]	4 locali	Buono stato	mq	637	€	480.000,00	€	753,00

Il dettaglio di stima viene inserito nel prospetto allegato A al presente elaborato, documento da considerare parte integrante del medesimo, di seguito si riporta il riepilogo dei valori commerciali alla data attuale.

La presente valutazione di sintesi ha per finalità la determinazione di quello che potrebbe essere il risultato dalla vendita immobiliare in un arco di tempo ragionevole, tenuto conto della capacità di assorbimento nel mercato locale di immobili dalle differenti tipologie costruttive e di destinazione. Si rileva infine che il valore deve essere sempre imputabile a “corpo” e non a misura, ovvero a prescindere dalla definitiva capacità di realizzo in termini edificatori, sia in ipotesi di maggiorazione che di riduzione degli indici edificatori, la stima rimane invariata, stante la prudenzialità ad essa applicata.

LA VALUTAZIONE E' DA INTENDERSI A CORPO COSI' COME LE SUPERFICI DETERMINATE SONO COMMERCIALI RAGGUAGLIATE.

Gli atti di provenienza, la situazione ipotecaria con indicati i vincoli urbanistici, sono parte integrante della presente valutazione.

#### **Riepilogo valutazione Lotti**

Lotto A	Inzago Via M. Leonardi 1 immobile ad uso laboratorio piano terreno locato	100.000,00 €
Lotto B	Inzago Via M. Leonardi n. 17 immobile ad uso laboratorio piano primo locato	200.500,00 €
Lotto C	Inzago Via M. Leonardi n. 17 immobile ad uso laboratorio piano primo sub. 731/A locato	192.000,00 €
Lotto D	Inzago Via M. Leonardi n. 17 immobile ad uso laboratorio piano primo sub. 731/B al rustico delle finiture	74.000,00 €
Lotto E	Inzago Via M. Leonardi n. 17 immobile ad uso laboratorio piano 2° sub. 723 al rustico delle finiture	102.450,00 €
Lotto F	Inzago Via M. Leonardi n. 17 immobile ad uso laboratorio piano primo mapp. 309 sub. 8	57.650,00 €
Lotto G	Inzago via Marconi, n.8 – terreno pertinenziale	20.000,00 €
Lotto H		s.v.c.
		s.v.c.
	<b>complessivamente</b>	<b>746.600,00 €</b>

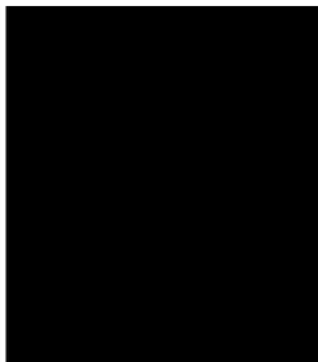
I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto Consulente Tecnico con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia.

Milano, 23 luglio 2024

**Allegato prospetto estimativo dettagliato**

**Pratiche catastali**

**Pratiche comunali**

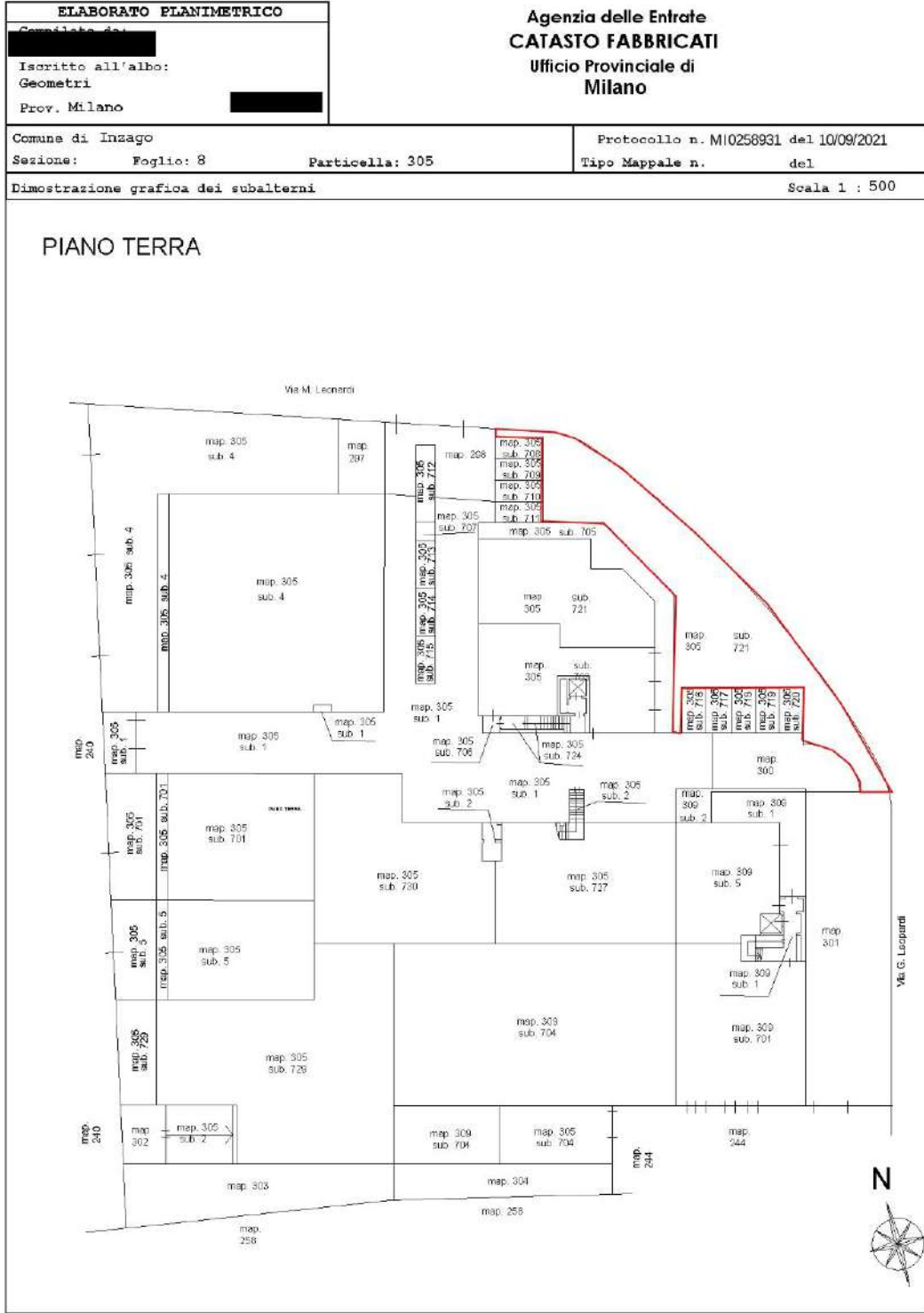




## Dettaglio valutazione

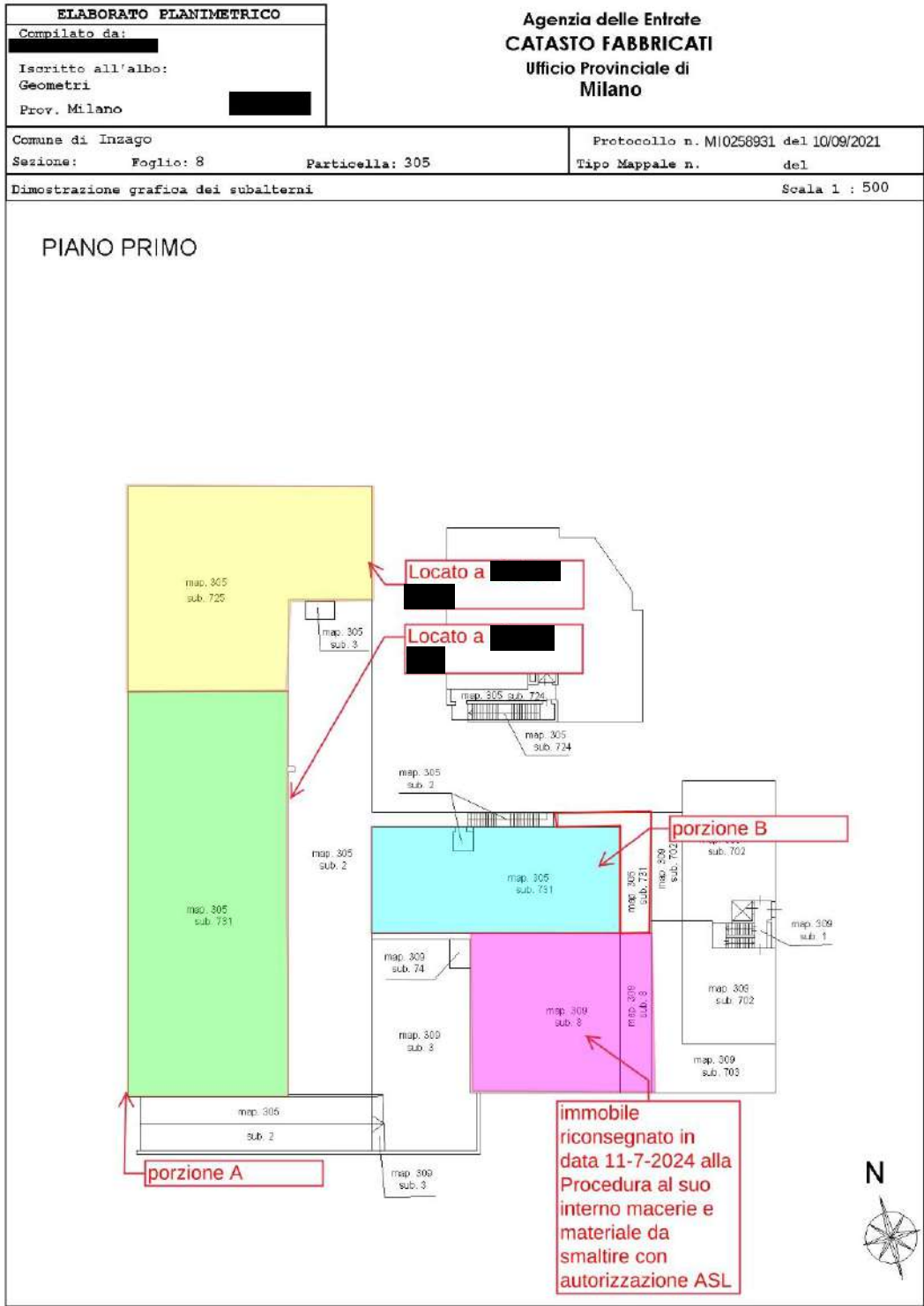
<b>Lotto A</b>	<b>Inzagò Via M. Leonardì 1 immobile ad uso laboratorio piano terreno locato</b>																
	INZAGO VIA M. LEONARDI n. 1 Piano T	foglio	8	part.	305	sub.	727	cat.	C/3	cl.	5	cons	mq.	230,00	€/mq.	450,00 €	103.500,00 €
	a detrarre																
	costi per adeguamenti edilizi per diversa distribuzione locali interni CILA in sanatoria																
	costi professionali																
	Oblazione																
	adeguamento catastale																
	totale valore laboratorio																
	posti auto esterni liberi da contratto																
	INZAGO VIA M. LEONARDI n. 1 Piano T	foglio	8	part.	305	sub.	712	cat.	C/6	cl.	3	cons	mq	16,00	a corpo	500,00 €	500,00 €
	INZAGO VIA M. LEONARDI n. 1 Piano T	foglio	8	part.	305	sub.	713	cat.	C/6	cl.	3	cons	mq	10,00	a corpo	500,00 €	500,00 €
	INZAGO VIA M. LEONARDI n. 1 Piano T	foglio	8	part.	305	sub.	714	cat.	C/6	cl.	3	cons	mq	10,00	a corpo	500,00 €	500,00 €
	INZAGO VIA M. LEONARDI n. 1 Piano T	foglio	8	part.	305	sub.	715	cat.	C/6	cl.	3	cons	mq	10,00	a corpo	500,00 €	500,00 €
	<b>totale lotto A</b>																
	<b>100.000,00 €</b>																
<b>Lotto B</b>	<b>Inzagò Via M. Leonardì n. 17 immobile ad uso laboratorio piano primo locato</b>																
	INZAGO VIA M. LEONARDI n. 17 Piano 1	foglio	8	part.	305	sub.	725	cat.	C/3	cl.	5	cons	mq	460,00	€/mq.	450,00 €	207.000,00 €
	a detrarre																
	costi per adeguamenti edilizi per diversa distribuzione locali interni CILA in sanatoria																
	costi professionali																
	Oblazione																
	adeguamento catastale																
	<b>totale lotto B</b>																
	<b>200.500,00 €</b>																
<b>Lotto C</b>	<b>Inzagò Via M. Leonardì n. 17 immobile ad uso laboratorio piano primo sub. 731/A locato</b>																
	INZAGO VIA M. LEONARDI n. SNC Piano 1	foglio	8	part.	305	sub.	731	cat.	F/3				mq	430,00	€/mq.	450,00 €	193.500,00 €
	a dedurre																
	costi per adeguamenti catastali di frazionamento del sub. 731																
	<b>totale Lotto C</b>																
	<b>192.000,00 €</b>																
<b>Lotto D</b>	<b>Inzagò Via M. Leonardì n. 17 immobile ad uso laboratorio piano primo sub. 731/B al rustico delle finiture</b>																

	INZAGO VIA M. LEONARDI n. SNC Piano 1	foglio 8 part. 305 sub.	731 cat. F/3	mq.	230,00	€/mq.	350,00 €	80.500,00 €	
	a dedurre								
	costi per adeguamenti catastali di frazionamento del sub. 731								1.500,00 €
	costi per smaltimento rifiuti e demolizioni parti abusive edificate dal precedente conduttore								5.000,00 €
	<b>totale lotto D</b>								<b>74.000,00 €</b>
<b>Lotto E</b>	<b>Inzago Via M. Leonardi n. 17 immobile ad uso laboratorio piano primo fg. 8 mapp. 309 sub. 8</b>								
	INZAGO VIA M. LEONARDI n. SNC Piano 1	foglio 8 part. 309 sub.	8 cat. C/3	mag. m	179,00	€/mq.	350,00 €	62.650,00 €	
				uff. m	98,00				
				terr. m	59,00				
	a dedurre								
	costi per smaltimento rifiuti e demolizioni parti abusive edificate dal precedente conduttore								5.000,00 €
	<b>totale lotto E</b>								<b>57.650,00 €</b>
<b>Lotto F</b>	<b>Inzago Via M. Leonardi n. 17 immobile ad uso laboratorio piano secondo fg. 8 mapp. 305 sub. 723 al rustico delle finiture</b>								
	INZAGO VIA M. LEONARDI n. SNC Piano 1	foglio 8 part. 305 sub.	723 cat. F/3	m	297,00	€/mq.	350,00 €	103.950,00 €	
	a dedurre								
	costi per adeguamenti catastali di accatastamento da cat. F/3 a cat. C/3								1.500,00 €
	<b>totale Lotto F</b>								<b>102.450,00 €</b>
<b>Lotto G</b>	<b>Inzago via Marconi, n.8 complesso immobiliare dismesso da convertire</b>								
	area pertinenziale	foglio 11 part. 583	SEMINATIVO IRRIGUO	cl. 2 cons m	300,00	€/mq.	a corpo	20.000,00 €	
	<b>totale lotto F</b>								<b>20.000,00 €</b>
<b>Lotto H</b>									s.v.c.



Firmato Da: Manti Luca Emesso Da:

Elaborato Planimetrico: Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/09/2021 - Comune di INZAGO (MI) - Esibizione Particella 305 >  
 Firmato Da:



Firmato Da: Manti Luca Emesso Da: ...

Elaborato Planimetrico - Catasto di Edificati - Situazione al 26/09/2023 - Comune di INZAGO (MI) - Particella 305 -

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	
Completato da: [redacted]	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Milano [redacted]	

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Milano**

Comune di Inzago	Protocollo n. MI0258931 del 10/09/2021
Sezione: Foglio: 8 Particella: 305	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni <span style="float: right;">Scala 1 : 500</span>	

