



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

NUOVO RITO FALLIMENTARE

21/2020

DEBITORE:

GABRYEL SRL

GIUDICE:

Presidente DR. MARCO LUALDI

CURATORE:

DR. ALBERTO BERRA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/11/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

GEOM. GIOVANNI PRAMMA

CF:PRMGNN63T31B300R

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA GAVINANA 8

telefono: 0331633254

email: info@studiopramma.it

PEC: giovanni.pramma@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO RITO FALLIMENTARE
21/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a LIMBIATE Via II Giugno 2, della superficie commerciale di **435,58** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (GABRYEL SRL)

Trattasi di porzione ad uso commerciale, ubicata a piano terra all' interno di piu' ampio compendio con proprietà di terzi.

I finissaggi si raffigurano principalmente in: pavimenti parte in laminato e parte in piastrelle, serramenti finestre in alluminio, porte interne tamburate, controsoffitti in pannelli.

La stessa, alla data del sopralluogo (Giugno 2024) è risultata materialmente utilizzata quali uffici provvisti di pareti interne per lo piu' in vetro di tipo mobile, con riportanti il logo della società "Uni-Co". La porzione posta a nord, prospettante sulla tettoia - portico, è risultata provvista di due celle frigorifere. Nel corso dell' accesso il sig. Giuseppe Borraccio (per la Globus) ha riferito che le opere interne di finitura e tramezzature sarebbero state eseguite a cura e spese dell' inquilino (le fatture prodotte dallo stesso risultano intestate alla UNI-CO SRL).

Si precisa che in merito alla copertura tetto non è stato possibile accedere alla stessa ed accertare quindi l' effettiva tipologia; la porzione prospettante verso cortile è realizzata in pannelli grecati, mentre la porzione retrostante parrebbe in guaina ardesiata (contesti questi comunque non confermati).

Una piccola porzione in angolo di sud è risultata utilizzata (senza titolo edilizio) quale cucina, camera letto e servizio igienico.

Deve evidenziarsi che, in base ai documenti reperiti, l' accesso all' unità in questione avviene tramite passaggio su cortile in proprietà di terzi. Dalla documentazione comunale reperita, ed in particolare all' interno del Condono Edilizio n. 7/1995, sussisterebbe dapprima impegnativa e relativa planimetria raffigurante spazi destinati a parcheggio pubblico poi sostituiti / modificati con successivi (pare) accordi con il Comune per il cui contesto si rimanda alla corrispondenza intercorsa con il responsabile tecnico del Comune di Limbiate (MI); e precisamente:

a seguito di specifica istanza redatta dallo scrivente perito in data 09.10.2024, che richiedeva *".... in qualità di perito nominato avanti il Tribunale di Busto Arsizio (VA) nella procedura in oggetto, ed in ossequio al colloquio telefonico intercorso nella mattinata odierna, dopo aver effettuato tempo addietro idoneo accesso agli atti con il reperimento delle seguenti pratiche edilizie: condono n. 561/1986, condono n. 6/1995 (estranea alla porzione in oggetto), condono n. 7/1995, condono n. 8/1995 (estranea alla porzione in oggetto), PE n. 32/2011, PE n. 163/2016 (sanatoria), per richiederLe - ove possibile - chiarimenti in ordine a: la porzione oggetto di procedura si raffigura nella particella 92 sub. 718 (di cui alla visura e scheda allegata); dall' analisi del condono n. 7/1995 emergerebbe indefinita la posizione riguardante i parcheggi da destinarsi ad uso pubblico, che risulterebbero subordinati alla pratica stessa; non vi sono documenti all' interno del faldone conseguenti all' ultima comunicazione del 05.03.2001 da parte del Comune (vedi allegato); inoltre necessiterebbe avere conferma che la porzione de qua sia effettivamente priva dell' agibilità (contesto questo che - se confermato - costituirebbe possibile criticità in quanto l' unità pare sia mancante di idoneo vespaio e - dovendo procedere ad eventuale istanza in tal senso - presumibilmente si renderà indispensabile garantire anche il rispetto delle norme igienico-sanitarie (quali quindi il detto vespaio e le verifiche radon)). RingraziandoLa anticipatamente ed in attesa"*

Il succitato tecnico ha così relazionato (in data 31.10.2024):

"..... La questione è un po' complessa anche se sono riuscito a ricostruirla con buona approssimazione pur non avendo tutti i documenti formali. In sostanza è avvenuto questo: la società "La Frutta" presenta diversi condoni per la regolarizzazione dei suoi capannoni; per uno di questi condoni il Comune chiede l'individuazione di parcheggi ad uso pubblico o in alternativa la monetizzazione degli stessi in quanto si viene a creare una nuova attività commerciale; inizialmente la società "La Frutta", pur sottoscrivendo un'impegnativa all'individuazione all'area a parcheggio, non procede alla sua definizione con il Comune né provvede alla monetizzazione alternativa; all'inizio del 1985 poi la società "La Frutta" vende l'immobile alla ditta confinante società "Sica e Albanese", anch'essa nel settore di vendita frutta e verdura, e tutt'ora esistente; dopo diversi trascorsi, la società "Sica e Albanese" individua un'area di sua proprietà, "esterna al cortile dove insistono i capannoni" da destinare a parcheggio pubblico al fine di soddisfare la prescrizione comunale di reperimento aree; detta area è individuata al Fg. 45 particella n. 301 e ancora oggi risulta effettivamente a parcheggio di uso pubblico, e nel vigente PGT è correttamente individuata quale ambito a servizi - sede stradale (colore azzurro e bianco nello stralcio di PdR). Non so poi se detto immobile che ha generato la ricerca di area a parcheggio sia ancora di proprietà della società "Sica e Albanese". In linea di massima comunque si può ritenere che le prescrizioni del Comune sono state ottemperate, non sono riuscito però a trovare l'atto che costituisce il parcheggio di uso pubblico su area privata. A memoria (però è un mio ricordo) l'atto fu fatto dal Segretario Comunale attorno al 2008 ma non ne ho certezza. Allego alla presente stralcio mappa dell'area Fg. 45, particella 301 e sua visura, oltre che stralcio PGT. Per quanto riguarda l'agibilità dell'immobile non sono riuscito a trovarla, secondo me non è mai stata rilasciata.....".

Successivamente a detta risposta il sottoscritto - in data 11.11.2024 - formulava richiesta di chiarimenti al tecnico comunale e precisamente "... Avrei però necessità di avere certezza in ordine alla regolarità del parcheggio ad uso pubblico correlato alla porzione immobiliare oggetto di procedura, e cioè in quanto il futuro acquirente del bene (mapp. 92 sub. 729 vedi allegato) dovrà essere tutelato in tal senso e cioè non rischiare di acquisire l'immobile e poi trovarsi con problematiche derivanti appunto da detta fattispecie. Alla luce di ciò per richiederLe quindi una chiara conferma nel merito ed evitare pertanto possibili criticità future.".

Alla stessa veniva inoltrata (alla data del 18.09.2024) risposta di tale tenore "..... Buon giorno geometra. A seguito di ricerche d'archivio non è stato reperito alcun documento probante rispetto a quanto da lei chiesto. L'unica cosa certa è che l'area ricade in ambito a servizi nel PGT vigente e quindi compatibile con il parcheggio. Allo stato attuale l'area è utilizzata proprio a parcheggio pubblico".

Seguiva, in pari data, ulteriore richiesta al tecnico comunale e precisamente "... Nei riguardi quindi del Condono / Sanatoria Edilizia concernente l'unità oggetto di procedura si può quindi ritenere che la stessa sia definita e non sussista un'eventuale problematica connessa ai parcheggi o - viceversa - tale criticità è ancora in essere ?".

La relativa risposta indicava "... Il condono relativo alla questione (n. 7/1985), è stato rilasciato anche se prevedeva inizialmente un'area diversa da quella esistente. Per la sua procedura (anche se non sono un esperto in questo campo) bisognerà dare atto della individuazione dell'area effettivamente usata a parcheggio. Il cambio d'uso indicato nella pratica di condono 7/1985 è lecito".

Sovrastante l'immobile, è esistente un elettrodotto di alta tensione, con traliccio proprio prossimo al compendio.

Da una visione del bene parrebbe che la porzione de qua non sia dotata di idoneo vespaio aerato (possibile ulteriore criticità oltre anche alle eventuali necessarie indagini / verifiche concernenti il suolo / sottosuolo (bonifiche) e radon), nè tantomeno di regolare agibilità.

Deve quindi sottolinearsi che la situazione parcheggi anzi descritta può comunque costituire un deficit all'immobile, per il quale - gli eventuali avventori - dovranno parcheggiare all'esterno della proprietà.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione allegata.

Si precisa poi che il presunto valore attribuito è ovviamente riferito allo stato dell'immobile al momento del sopralluogo (giugno 2024), con finissaggi, tramezzature e particolari esistenti in tale

data.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di mt. 2.90 circa - 3.80 circa. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 92 sub. 728 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 397 mq, rendita 7.360,70 Euro, indirizzo catastale: Via II Giugno n. 2 , piano: T, intestato a UNI-CO SRL con sede in Milano (MI) cf. 02287000992 proprietà 1/1

Coerenze: Canale Villorosi, altra U.I. mapp. 92 sub. 704 e scala comune mapp. 92 sub. 721, cortile di cui al mapp. 92, altre U.I. mapp. 92 sub. 720-719, ancora cortile mapp. 92, altra proprietà mapp. 94, altre proprietà mapp. 96-91.

Si evidenzia che la ditta intestata non è corretta in quanto a seguito dell' avvenuta revoca dell' atto notarile n. 117532 di rep. del 16.11.2018 la proprietà è ritornata in capo alla società Gabryel srl. Si precisa poi che sussiste elaborato planimetrico raffigurante tutte le varie porzioni costituenti il compendio ove è inserita l' unità in procedura, ivi compresi i beni comuni non censibili. L' intero immobile insiste al NCT sul mapp. 92 Ente Urbano di Ha 00.23.34.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	435,58 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 298.900,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 283.955,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 283.955,00
Data della valutazione:	26/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Globus Service soc. coop. con contratto di affitto tipo 6 + 6, stipulato il 01/02/2021, con scadenza il 31/01/2027, registrato il 16/02/2021 a Monza ai nn. 21021634235952593-000001 (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 15.000,00.

Preliminarmente deve evidenziarsi che il contratto de quo (reg.to il 16.02.2021) risulta successivo alla data di trascrizione (25.06.2020) della domanda giudiziale, nonchè anche della trascrizione sentenza di fallimento (11.12.2018).

Si precisa che il contratto di locazione è stato stipulato tra Uni-Co srl (con sede in Prato (PO) p.i 02287000992) e Globus Service soc. coop. con sede in San Giorgio di Piano (BO) p.i. 03354211207), per la cifra di Euro 1.250,00 mensili e prevede: "..... *La società Uni-Co è proprietaria dell' immobile*

sito in Limbiate (MI) Via Il Giugno n. 2, costituito da n. 1 unità immobiliare al piano terreno, adibita a negozio, con annessi quattro locali ad uso ripostiglio, due piccole tettoie e servizi, ed antistante portico/tettoia, censito al NCEU del Comune di Limbiate al foglio n. 45, mappale 92, subalterno 728, Via Il Giugno, piano T, categoria C/1, classe 6, mq. 397, superficie catastale totale mq. 436, rendita catastale Euro 7360,70; la società Uni-Co intende concedere detto immobile in locazione, come da piantina che debitamente sottoscritta viene allegata alla presente sotto la lettera A); omissis" (si rimanda a quanto meglio descritto in contratto).

Si evidenzia che l' atto di vendita stipulato tra la società Gabryel srl e Uni-Co srl, in data 16.11.2018 n. 117532 di rep., a rogito dr. S.Venezia, è stato revocato e pertanto il bene immobile oggetto di procedura è ritornato in capo alla Gabryel srl (e quindi al Fallimento / liquidazione giudiziale)

Si sottolineano inoltre le possibili criticità edilizie, meglio descritte nello specifico capitolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa che le ispezioni ipotecarie sono riferite alla data del 06.11.2024.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 15/11/2018 a firma di Tribunale di Busto Arsizio (VA) ai nn. 7192/2018 di rep. di repertorio, trascritta il 11/12/2018 a Milano 2 ai nn. 156548/102841, a favore di Massa dei creditori del fallimento Gabryel srl, contro Gabryel srl.

Si precisa che la presente nota di trascrizione è stata presentata in rettifica alla precedente n. 154261 generale e n. 101270 particolare del 05.12.2018, per avvenuta errata indicazione degli identificativi immobiliari.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda giudiziale, stipulata il 12/06/2020 a firma di Tribunale di Busto Arsizio (VA) ai nn. 913 di rep. di repertorio, trascritta il 25/06/2020 a Milano 2 ai nn. 64094/39433, a favore di Fallimento Gabryel srl, contro UNI-CO SRL.

Trattasi di domanda giudiziale per richiesta inefficacia e conseguente revoca dell' atto 117532 di rep. del 16.11.2018. Precisasi che nel Quadro D della detta nota di trascrizione è stato erroneamente indicato il n. 117536 di rep. anzichè il n. 117532 di rep.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

GABRYEL SRL con sede in Legnano (MI) cf. 03356760128 per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/12/2016), con atto stipulato il 27/12/2016 a firma di dr. Stefano Venezia ai nn. 111530 di rep. di repertorio, registrato il 23/01/2017 a Milano 2 ai nn. 2487 serie 1T, trascritto il 24/01/2017 a Milano 2 ai nn. 7902/4992.

Con tale atto Bonvino Francesco vendeva alla società Gabryel srl il mapp. 92 sub.728. Si precisa che successivamente al detto atto veniva poi stipulato * atto di compravendita n. 117532 di rep. del 16.11.2018, a rogito dr. Stefano Venezia, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 21.11.2018 al n. 147079/96465, con il quale la società Gabryel srl vendeva il detto mapp. 92 sub. 728 alla società UNI-CO SRL; atto che questo che veniva poi revocato con conseguente annotamento n. 150197/20233 del 25.10.2021, preceduto da Domanda Giudiziale n. 913 di rep. del 12.06.2020, Tribunale di Busto Arsizio, trascritta alla Milano 2 in data 25.06.2020 al n. 64094/39433, nonchè successivo ulteriore annotamento n. 97969 generale e n. 10096 particolare del 17.07.2024. Per tutti gli eventuali patti speciali, regolamenti, servitu', vincoli, ecc. si rimanda ai vari titoli notarili intercorsi in precedenza.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Bonvino Francesco nato a Bollate (MI) il 26.11.78 cf. BNV FNC 78S26 A940A per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/07/1997 fino al 27/12/2016), con atto stipulato il 29/07/1997 a firma di dr. Stefano Venezia ai nn. 9700 di repertorio, trascritto il 01/08/1997 a Milano 2 ai nn. 60214/43816.

Con tale atto la società La frutta srl vendeva a Bonvino Francesco il mapp. 92 sub. 706 (che poi originava anche il mapp. 92 sub. 728)

Bonvino Francesco nato a Bollate (MI) il 26.11.78 cf. BNV FNC 78S26 A940A per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/07/1997 fino al 27/12/2016), con atto stipulato il 29/07/1997 a firma di dr. Stefano Venezia ai nn. 9697 di rep. di repertorio, trascritto il 01/08/1997 a Milano 2 ai nn. 60211/43813.

Con tale atto la società La frutta srl vendeva a Bonvino Francesco il mapp. 92 sub. 703 (che poi originava anche il mapp. 92 sub. 728)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono **N. 7/1995**, intestata a La frutta srl, per lavori di cambio destinazione d' uso da industriale/artigianale a commerciale, presentata il 27/01/1995 con il n. 2818 di prot. di protocollo,

rilasciata il 25/11/1999.

Sussistono altre due pratiche di condono, correlate alla detta posizione, ma riguardanti porzioni estranee alla presente procedura (n. 6/1995 e 8/1995). Si evidenzia che all' interno del fascicolo comunale non risulta alcuna agibilità / abitabilità. Deve inoltre precisarsi che, correlate alla sanatoria in oggetto, sono state destinate a "parcheggio pubblico" (interne al cortile scoperto) delle specifiche zone, previste ed individuate con relativo elaborato planimetrico ed impegnativa del 22.11.1999 (prot. n. 25902 del 23.11.1999), conseguente alla comunicazione emessa dal Comune di Limbiate in data 21.10.1998 nella quale veniva testualmente richiesto "..... deve essere presentata impegnativa di asservimento di un' area ad uso parcheggio pubblico pari a mq. 345.01 con relativa planimetria".

Opere interne art. 26 N. **32/2001**, intestata a Bonvino Francesco, per lavori di Formazione deposito tramite realizzazione tavolato interno, adeguamento bagno per disabili, demolizione muratura interna, presentata il 09/08/2001 con il n. 20315 di prot. di protocollo

CILA in sanatoria N. **163/2016**, intestata a Bonvino Francesco, per lavori di modifiche spazi interni e aperture, presentata il 10/12/2016 con il n. 48465 di prot. di protocollo

Condono N. **561/1986**, intestata a Granzarolo Bruno, per lavori di ampliamento e sopraelevazione capannone industriale, presentata il 29/05/1986, rilasciata il 07/09/1989 con il n. 13291/86 di prot. di protocollo, agibilità del 15/01/1990

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona CP - La Città che produce - CP.2 Ambito prevalentemente produttivo ed artigianale (art. 30). Per maggiori dettagli, parametri, conferme, ecc. si rimanda agli Strumenti Comunali vigenti e/o adottati.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: alcuni divisori interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: eventuale sanatoria / rimessa in pristino

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- presunta sanzione forfettaria: €1.000,00

Si evidenzia che, come già accennato nel quadro concernente la descrizione dell' immobile, sussisterebbero alcune possibili criticità riferibili alla presunta mancanza di idoneo vespaio aerato (oltre alla posizione relativa ai parcheggi per il cui contesto si rimanda a quanto dichiarato dal responsabile dell' ufficio tecnico comunale). L' agibilità non risulta rilasciata e - presumibilmente - per l' ottenimento della stessa si renderà necessario il rispetto dei requisiti igienico-sanitari, le verifiche Radon e indagini suolo / sottosuolo, certificazioni impianti, ecc.) Per parte di tali propositi si riporta quanto già descritto in precedenza e precisamente: è stato interpellato il responsabile tecnico del Comune di Limbiate (MI) il quale, a seguito di specifica istanza redatta dallo scrivente perito in data 09.10.2024, che richiedeva ".... in qualità di perito nominato avanti il Tribunale di Busto Arsizio (VA) nella procedura in oggetto, ed in ossequio al colloquio telefonico intercorso nella mattinata odierna, dopo aver effettuato tempo addietro idoneo accesso agli atti con il reperimento delle seguenti pratiche edilizie: condono n. 561/1986, condono n. 6/1995 (estranea alla porzione in oggetto),

condono n. 7/1995, condono n. 8/1995 (estranea alla porzione in oggetto), PE n. 32/2011, PE n. 163/2016 (sanatoria), per richiederLe - ove possibile - chiarimenti in ordine a: la porzione oggetto di procedura si raffigura nella particella 92 sub. 718 (di cui alla visura e scheda allegata); dall'analisi del condono n. 7/1995 emergerebbe indefinita la posizione riguardante i parcheggi da destinarsi ad uso pubblico, che risulterebbero subordinati alla pratica stessa; non vi sono documenti all'interno del faldone conseguenti all'ultima comunicazione del 05.03.2001 da parte del Comune (vedi allegato); inoltre necessiterebbe avere conferma che la porzione de qua sia effettivamente priva dell'agibilità (contesto questo che - se confermato - costituirebbe possibile criticità in quanto l'unità pare sia mancante di idoneo vespaio e - dovendo procedere ad eventuale istanza in tal senso - presumibilmente si renderà indispensabile garantire anche il rispetto delle norme igienico-sanitarie (quali quindi il detto vespaio e le verifiche radon)). RingraziandoLa anticipatamente ed in attesa" ha così relazionato (in data 31.10.2024): "..... La questione è un po' complessa anche se sono riuscito a ricostruirla con buona approssimazione pur non avendo tutti i documenti formali. In sostanza è avvenuto questo: la società "La Frutta" presenta diversi condoni per la regolarizzazione dei suoi capannoni; per uno di questi condoni il Comune chiede l'individuazione di parcheggi ad uso pubblico o in alternativa la monetizzazione degli stessi in quanto si viene a creare una nuova attività commerciale; inizialmente la società "La Frutta", pur sottoscrivendo un'impegnativa all'individuazione all'area a parcheggio, non procede alla sua definizione con il Comune né provvede alla monetizzazione alternativa; all'inizio del 1985 poi la società "La Frutta" vende l'immobile alla ditta confinante società "Sica e Albanese", anch'essa nel settore di vendita frutta e verdura, e tutt'ora esistente; dopo diversi trascorsi, la società "Sica e Albanese" individua un'area di sua proprietà, "esterna al cortile dove insistono i capannoni" da destinare a parcheggio pubblico al fine di soddisfare la prescrizione comunale di reperimento aree; detta area è individuata al Fg. 45 particella n. 301 e ancora oggi risulta effettivamente a parcheggio di uso pubblico, e nel vigente PGT è correttamente individuata quale ambito a servizi - sede stradale (colore azzurro e bianco nello stralcio di PdR). Non so poi se detto immobile che ha generato la ricerca di area a parcheggio sia ancora di proprietà della società "Sica e Albanese". In linea di massima comunque si può ritenere che le prescrizioni del Comune sono state ottemperate, non sono riuscito però a trovare l'atto che costituisce il parcheggio di uso pubblico su area privata. A memoria (però è un mio ricordo) l'atto fu fatto dal Segretario Comunale attorno al 2008 ma non ne ho certezza. Allego alla presente stralcio mappa dell'area Fg. 45, particella 301 e sua visura, oltre che stralcio PGT. Per quanto riguarda l'agibilità dell'immobile non sono riuscito a trovarla, secondo me non è mai stata rilasciata.....". Successivamente a detta risposta lo scrivente perito - in data 11.11.2024 - formulava richiesta di chiarimenti al tecnico comunale e precisamente ".... Avrei però necessità di avere certezza in ordine alla regolarità del parcheggio ad uso pubblico correlato alla porzione immobiliare oggetto di procedura, e cioè in quanto il futuro acquirente del bene (mapp. 92 sub. 729 vedi allegato) dovrà essere tutelato in tal senso e cioè non rischiare di acquisire l'immobile e poi trovarsi con problematiche derivanti appunto da detta fattispecie. Alla luce di ciò per richiederLe quindi una chiara conferma nel merito ed evitare pertanto possibili criticità future.". Alla stessa veniva inoltrata risposta di tale tenore "..... Buon giorno geometra. A seguito di ricerche d'archivio non è stato reperito alcun documento probante rispetto a quanto da lei chiesto. L'unica cosa certa è che l'area ricade in ambito a servizi nel PGT vigente e quindi compatibile con il parcheggio. Allo stato attuale l'area è utilizzata proprio a parcheggio pubblico" . Seguiva, in pari data, ulteriore richiesta al tecnico comunale e precisamente ".... Nei riguardi quindi del Condono / Sanatoria Edilizia concernente l'unità oggetto di procedura si può quindi ritenere che la stessa sia definita e non sussista un'eventuale problematica connessa ai parcheggi o - viceversa - tale criticità è ancora in essere ?" . La relativa risposta indicava ".... Il condono relativo alla questione (n. 7/1985), è stato rilasciato anche se prevedeva inizialmente un'area diversa da quella esistente. Per la sua procedura (anche se non sono un esperto in questo campo) bisognerà dare atto della individuazione dell'area effettivamente usata a parcheggio. Il cambio d'uso

indicato nella pratica di condono 7/1985 è lecito". La presunta sanzione / oblazione indicata deve intendersi ovviamente indicativa e non certa in quanto solo in fase di effettiva regolarizzazione avanti gli organi competenti sarà possibile verificare fattibilità, costi, adeguamenti, rimesse in pristino, ecc. Come già specificato andranno inoltre verificate le posizioni inerenti l'ottenimento dell'agibilità con costi ed oneri che potranno essere computati solo successivamente.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sussistono lievi difformità concernenti la ripartizione interna; inoltre diverse pareti divisorie sempre interne sono di tipo mobile e pertanto non necessitanti di individuazione grafica.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: eventuale ristesura schede NCEU

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- presunti diritti Docfa: €.100,00

La cifra esposta si riferisce unicamente ai presunti diritti Docfa e dalla stessa sono escluse le competenze tecniche nonchè tutto ciò che si rendesse ulteriormente necessario.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN LIMBIATE VIA II GIUGNO 2

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a LIMBIATE Via II Giugno 2, della superficie commerciale di **435,58** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (GABRYEL SRL)

Trattasi di porzione ad uso commerciale, ubicata a piano terra all'interno di più ampio compendio con proprietà di terzi.

I finissaggi si raffigurano principalmente in: pavimenti parte in laminato e parte in piastrelle, serramenti finestre in alluminio, porte interne tamburate, controsoffitti in pannelli.

La stessa, alla data del sopralluogo (Giugno 2024) è risultata materialmente utilizzata quali uffici provvisti di pareti interne per lo più in vetro di tipo mobile, con riportanti il logo della società "Uni-Co". La porzione posta a nord, prospettante sulla tettoia - portico, è risultata provvista di due celle frigorifere. Nel corso dell'accesso il sig. Giuseppe Borraccio (per la Globus) ha riferito che le opere interne di finitura e tramezzature sarebbero state eseguite a cura e spese dell'inquilino (le fatture prodotte dallo stesso risultano intestate alla UNI-CO SRL).

Si precisa che in merito alla copertura tetto non è stato possibile accedere alla stessa ed accertare quindi l'effettiva tipologia; la porzione prospettante verso cortile è realizzata in pannelli grecati, mentre la porzione retrostante parrebbe in guaina ardesiata (contesti questi comunque non confermati).

Una piccola porzione in angolo di sud è risultata utilizzata (senza titolo edilizio) quale cucina, camera

letto e servizio igienico.

Deve evidenziarsi che, in base ai documenti reperiti, l'accesso all'unità in questione avviene tramite passaggio su cortile in proprietà di terzi. Dalla documentazione comunale reperita, ed in particolare all'interno del Condono Edilizio n. 7/1995, sussisterebbe dapprima impegnativa e relativa planimetria raffigurante spazi destinati a parcheggio pubblico poi sostituiti / modificati con successivi (pare) accordi con il Comune per il cui contesto si rimanda alla corrispondenza intercorsa con il responsabile tecnico del Comune di Limbiate (MI); e precisamente:

a seguito di specifica istanza redatta dallo scrivente perito in data 09.10.2024, che richiedeva
".... in qualità di perito nominato avanti il Tribunale di Busto Arsizio (VA) nella procedura in oggetto, ed in ossequio al colloquio telefonico intercorso nella mattinata odierna, dopo aver effettuato tempo addietro idoneo accesso agli atti con il reperimento delle seguenti pratiche edilizie: condono n. 561/1986, condono n. 6/1995 (estranea alla porzione in oggetto), condono n. 7/1995, condono n. 8/1995 (estranea alla porzione in oggetto), PE n. 32/2011, PE n. 163/2016 (sanatoria), per richiederLe - ove possibile - chiarimenti in ordine a: la porzione oggetto di procedura si raffigura nella particella 92 sub. 718 (di cui alla visura e scheda allegata); dall'analisi del condono n. 7/1995 emergerebbe indefinita la posizione riguardante i parcheggi da destinarsi ad uso pubblico, che risulterebbero subordinati alla pratica stessa; non vi sono documenti all'interno del faldone conseguenti all'ultima comunicazione del 05.03.2001 da parte del Comune (vedi allegato); inoltre necessiterebbe avere conferma che la porzione de qua sia effettivamente priva dell'agibilità (contesto questo che - se confermato - costituirebbe possibile criticità in quanto l'unità pare sia mancante di idoneo vespaio e - dovendo procedere ad eventuale istanza in tal senso - presumibilmente si renderà indispensabile garantire anche il rispetto delle norme igienico-sanitarie (quali quindi il detto vespaio e le verifiche radon)). RingraziandoLa anticipatamente ed in attesa"
Il succitato tecnico ha così relazionato (in data 31.10.2024):

"..... La questione è un po' complessa anche se sono riuscito a ricostruirla con buona approssimazione pur non avendo tutti i documenti formali. In sostanza è avvenuto questo: la società "La Frutta" presenta diversi condoni per la regolarizzazione dei suoi capannoni; per uno di questi condoni il Comune chiede l'individuazione di parcheggi ad uso pubblico o in alternativa la monetizzazione degli stessi in quanto si viene a creare una nuova attività commerciale; inizialmente la società "La Frutta", pur sottoscrivendo un'impegnativa all'individuazione all'area a parcheggio, non procede alla sua definizione con il Comune né provvede alla monetizzazione alternativa; all'inizio del 1985 poi la società "La Frutta" vende l'immobile alla ditta confinante società "Sica e Albanese", anch'essa nel settore di vendita frutta e verdura, e tutt'ora esistente; dopo diversi trascorsi, la società "Sica e Albanese" individua un'area di sua proprietà, "esterna al cortile dove insistono i capannoni" da destinare a parcheggio pubblico al fine di soddisfare la prescrizione comunale di reperimento aree; detta area è individuata al Fg. 45 particella n. 301 e ancora oggi risulta effettivamente a parcheggio di uso pubblico, e nel vigente PGT è correttamente individuata quale ambito a servizi - sede stradale (colore azzurro e bianco nello stralcio di PdR). Non so poi se detto immobile che ha generato la ricerca di area a parcheggio sia ancora di proprietà della società "Sica e Albanese". In linea di massima comunque si può ritenere che le prescrizioni del Comune sono state ottemperate, non sono riuscito però a trovare l'atto che costituisce il parcheggio di uso pubblico su area privata. A memoria (però è un mio ricordo) l'atto fu fatto dal Segretario Comunale attorno al 2008 ma non ne ho certezza. Allego alla presente stralcio mappa dell'area Fg. 45, particella 301 e sua visura, oltre che stralcio PGT. Per quanto riguarda l'agibilità dell'immobile non sono riuscito a trovarla, secondo me non è mai stata rilasciata.....".

Successivamente a detta risposta il sottoscritto - in data 11.11.2024 - formulava richiesta di chiarimenti al tecnico comunale e precisamente ".... Avrei però necessità di avere certezza in ordine alla regolarità del parcheggio ad uso pubblico correlato alla porzione immobiliare oggetto di procedura, e ciò in quanto il futuro acquirente del bene (mapp. 92 sub. 729 vedi allegato) dovrà essere tutelato in tal senso e cioè non rischiare di acquisire l'immobile e poi trovarsi con problematiche derivanti appunto da detta fattispecie. Alla luce di ciò per richiederLe quindi una chiara conferma nel merito ed evitare pertanto possibili criticità future.".

Alla stessa veniva inoltrata (alla data del 18.09.2024) risposta di tale tenore "..... Buon giorno geometra. A seguito di ricerche d'archivio non è stato reperito alcun documento probante rispetto a quanto da lei chiesto. L'unica cosa certa è che l'area ricade in ambito a servizi nel PGT vigente e

quindi compatibile con il parcheggio. Allo stato attuale l' area è utilizzata proprio a parcheggio pubblico

Seguiva, in pari data, ulteriore richiesta al tecnico comunale e precisamente ".... Nei riguardi quindi del Condo / Sanatoria Edilizia concernente l' unità oggetto di procedura si può quindi ritenere che la stessa sia definita e non sussista un eventuale problematica connessa ai parcheggi o - viceversa - tale criticità è ancora in essere ?

La relativa risposta indicava ".... Il condono relativo alla questione (n. 7/1985), è stato rilasciato anche se prevedeva inizialmente un' area diversa da quella esistente. Per la sua procedura (anche se non sono un esperto in questo campo) bisognerà dare atto della individuazione dell' area effettivamente usata a parcheggio. Il cambio d' uso indicato nella pratica di condono 7/1985 è lecito

Sovrastante l' immobile, è esistente un elettrodotto di alta tensione, con traliccio proprio prossimo al compendio.

Da una visione del bene parrebbe che la porzione de qua non sia dotata di idoneo vespaio aerato (possibile ulteriore criticità oltre anche alle eventuali necessarie indagini / verifiche concernenti il suolo / sottosuolo (bonifiche) e radon), nè tantomeno di regolare agibilità.

Deve quindi sottolinearsi che la situazione parcheggi anzi descritta può comunque costituire un deficit all' immobile, per il quale - gli eventuali avventori - dovranno parcheggiare all' esterno della proprietà.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione allegata.

Si precisa poi che il presunto valore attribuito è ovviamente riferito allo stato dell' immobile al momento del sopralluogo (giugno 2024), con finissaggi, tramezzature e particolari esistenti in tale data.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di mt. 2.90 circa - 3.80 circa. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 92 sub. 728 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 397 mq, rendita 7.360,70 Euro, indirizzo catastale: Via II Giugno n. 2 , piano: T, intestato a UNI-CO SRL con sede in Milano (MI) cf. 02287000992 proprietà 1/1

Coerenze: Canale Villoresi, altra U.I. mapp. 92 sub. 704 e scala comune mapp. 92 sub. 721, cortile di cui al mapp. 92, altre U.I. mapp. 92 sub. 720-719, ancora cortile mapp. 92, altra proprietà mapp. 94, altre proprietà mapp. 96-91.

Si evidenzia che la ditta intestata non è corretta in quanto a seguito dell' avvenuta revoca dell' atto notarile n. 117532 di rep. del 16.11.2018 la proprietà è ritornata in capo alla società Gabryel srl. Si precisa poi che sussiste elaborato planimetrico raffigurante tutte le varie porzioni costituenti il compendio ove è inserita l' unità in procedura, ivi compresi i beni comuni non censibili. L' intero immobile insiste al NCT sul mapp. 92 Ente Urbano di Ha 00.23.34.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica . Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vani principali + accessori interni	375,00	x	100 %	=	375,00
ripostigli, accessori, servizi	60,00	x	50 %	=	30,00
tettoia-portico	117,00	x	20 %	=	23,40
due tettoie (ripostigli)	14,00	x	20 %	=	2,80
ripostiglio	17,50	x	25 %	=	4,38
Totale:	583,50				435,58

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **300.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 300.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 300.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di valutazione adottato dallo scrivente ha tenuto conto dei seguenti parametri di riferimento:

- a) consistenza immobiliare
- b) ubicazione
- c) destinazione d' uso
- d) destinazione urbanistica
- e) livello di piano
- f) vetustà
- g) classamento catastale
- h) stato d' uso, di conservazione e manutenzione
- i) grado di finissaggio
- l) presunto valore di mercato per immobili simili
- m) presunto grado di appetibilità sul mercato immobiliare
- n) scopo specifico per cui è richiesta la presente stima.

* * * * *

Parte integrante e sostanziale della presente perizia sono i seguenti allegati:

- visione satellitare
- documentazione fotografica

- documentazione catastale
- documentazione comunale
- visure ipotecarie, atti, titoli di proprietà / provenienza, contratto locazione, ecc.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Limbiate (MB), agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI Osservatorio Mercato immobiliare Agenzia delle entrate, ecc.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	435,58	0,00	300.000,00	300.000,00
				300.000,00 €	300.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.100,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 298.900,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 14.945,00**
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 283.955,00**
 Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€. 0,00**
 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 283.955,00**

data 26/11/2024

il tecnico incaricato
GEOM. GIOVANNI PRAMMA