

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1192/2022

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTI 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10

unità immobiliari in **INZAGO (MI), via Padre Reginaldo Giuliani 28**

via Padre Reginaldo Giuliani 28



via Padre Reginaldo Giuliani 28



INDICE SINTETICO**Dati Catastali**

n. **10 BOXES** insistenti sul MAPPALE 498 DEL FOGLIO 13 e distinti con i subalterni: 799, 798, 797, 796, 792, 808, 817, 815, 814, 737.

Lotto 1

Bene in INZAGO (MI) via Padre Reginaldo Giuliani 28

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

Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 799**.

Stato occupativo

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

Lotto 2

Bene in INZAGO (MI) via Padre Reginaldo Giuliani 28

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

Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 798**.

Stato occupativo

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

Lotto 3

Bene in INZAGO (MI) via Padre Reginaldo Giuliani 28

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

Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 797**.

Stato occupativo

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

Lotto 4

Bene in INZAGO (MI) via Padre Reginaldo Giuliani 28

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

Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 796**.

Stato occupativo

Al sopralluogo effettuato in data 03/04/2023 risultava presenti il [REDACTED], in qualità di Amministratore della Società Esecutata [REDACTED] in liquidazione, che ha con-

sentito l'accesso all'immobile oggetto della Procedura e che è risultato libero.

Lotto 5

Bene in INZAGO (MI) via Padre Reginaldo Giuliani 28

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

Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 792.**

Stato occupativo

Al sopralluogo effettuato in data 03/04/2023 risultava presenti il [redacted], in qualità di Amministratore della Società Esecutata [redacted] in liquidazione, che ha consentito l'accesso all'immobile oggetto della Procedura al cui interno è risultata la presenza di alcuni oggetti, quali biciclette e un armadio e un apparecchio elettrico, ma in assenza di contratto di locazione.

Lotto 6

Bene in INZAGO (MI) via Padre Reginaldo Giuliani 28

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

Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 808.**

Stato occupativo

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

Lotto 7

Bene in INZAGO (MI) via Padre Reginaldo Giuliani 28

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

Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 817.**

Stato occupativo

Al sopralluogo effettuato in data 03/04/2023 risultava presenti il [redacted], in qualità di Amministratore della Società Esecutata [redacted] in liquidazione, che ha consentito l'accesso all'immobile oggetto della Procedura al cui interno è risultata la presenza di diversi oggetti tra cui biciclette e pneumatici per auto, ma in assenza di contratto di locazione.

Lotto 8

Bene in INZAGO (MI) via Padre Reginaldo Giuliani 28

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

Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 815.**

Stato occupativo

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

Lotto 9

Bene in INZAGO (MI) via Padre Reginaldo Giuliani 28

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

Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 814**.

Stato occupativo

Al sopralluogo effettuato in data 03/04/2023 risultava presenti il [redacted], in qualità di Amministratore della Società Esecutata [redacted] in liquidazione, che ha consentito l'accesso all'immobile oggetto della Procedura al cui interno è risultata la presenza di diversi oggetti tra cui biciclette e una scaffalatura, ma in assenza di contratto di locazione.

Lotto 10

Bene in INZAGO (MI) via Padre Reginaldo Giuliani 28

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

Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 737**.

Stato occupativo

Al sopralluogo effettuato in data 03/04/2023 risultava presenti il [redacted], in qualità di Amministratore della Società Esecutata [redacted] in liquidazione, che ha consentito l'accesso all'immobile oggetto della Procedura al cui interno è risultata la presenza di alcuni oggetti tra cui due carrellini per il trasporto manuale di materiali, ma in assenza di contratto di locazione.

Contratti di locazione in essere

ASSENTI

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

- 1°) n. contratto 890/3T/2006, Uff. registrazione Gorgonzola, Testo non trasmesso, da richiedere alla parte
- 2°) n. contratto 2815/3/2003, Uff. registrazione Treviso, Testo da richiedere all'ufficio competente
- 3°) n. contratto 2946/3/2002, Uff. registrazione Treviso, Testo da richiedere all'ufficio competente
- 4°) n. contratto 3404/3/2001, Uff. registrazione Treviso, Testo da richiedere all'ufficio competente
- 5°) n. contratto 4419/3/2001, Uff. registrazione Treviso, Testo da richiedere all'ufficio competente

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

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

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

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

Si segnala che il **contratto 890/3T/2006** (Uff. registrazione Gorgonzola) **è relativo ad un ufficio ed un box ubicati in via Meda 2, ovvero in via differente dalle vie dove sono ubicate le unità pignorate ed indicate puntualmente dallo scrivente nella richiesta inviata alla Agenzia delle**

Entrate; inoltre il suddetto contratto risulta disdetto come da documentazione fornita dal [REDACTED] e che si allega alla presente Allegato 18 (disdetta contratto di affitto 890-3T-2006)

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

Comproprietari

NO

Prezzo al netto delle decurtazioni

Lotto 1

Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 799.**

da libero: € **36.000,00**

da occupato: non ricorre il caso

Lotto 2

Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 798.**

da libero: € **19.000,00**

da occupato: non ricorre il caso

Lotto 3

Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 797.**

da libero: € **19.000,00**

da occupato: non ricorre il caso

Lotto 4

Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 796.**

da libero: € **17.000,00**

da occupato: non ricorre il caso

Lotto 5

Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 792.**

da libero: € **22.000,00**

da occupato: non ricorre il caso

Lotto 6

Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 808**.

da libero: **€ 22.000,00**

da occupato: non ricorre il caso

Lotto 7

Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 817**.

da libero: **€ 20.000,00**

da occupato: non ricorre il caso

Lotto 8

Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 815**.

da libero: **€ 21.000,00**

da occupato: non ricorre il caso

Lotto 9

Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 814**.

da libero: **€ 25.000,00**

da occupato: non ricorre il caso

Lotto 10

Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 737**.

da libero: **€ 17.000,00**

da occupato: non ricorre il caso

LOTTI 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10

(boxes)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**1.1. Descrizione dei beni**

In Comune di Inzago (MI), con accesso dal civico n. 28 di via Padre Reginaldo Giuliani, n. 10 boxes posti al piano interrato e facenti parte di un ampio complesso residenziale ubicato tra la via Giovanni Paolo 2°, via Padre Reginaldo Giuliani e via Collodi, e costituito da 6 palazzine che si ergono per 2, massimo 3, piani fuori terra più sottotetto, oltre ad un piano interrato dove sono ubicati i boxes e le cantine.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

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

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

Eventuali comproprietari:

NO.

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

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

Intestati a:

Gli immobili pignorati risultano di proprietà della:

[REDACTED] **per la quota di 1/1 del diritto di proprietà****Comune di INZAGO****Lotto 1**Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 799.**dati classamento: categoria **C/6**, classe 6, consistenza 40 m², superficie catastale 44 m², rendita catastale € 111,55.

Indirizzo: VIA PADRE R. GIULIANI n. 28, Piano S1.

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

Lotto 2

Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 798**.

dati classamento: categoria **C/6**, classe 6, consistenza 21 m², superficie catastale 23 m², rendita catastale € 58,57.

Indirizzo: VIA PADRE R. GIULIANI n. 28, Piano S1.

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

Lotto 3

Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 797**.

dati classamento: categoria **C/6**, classe 6, consistenza 20 m², superficie catastale 22 m², rendita catastale € 55,78.

Indirizzo: VIA PADRE R. GIULIANI n. 28, Piano S1.

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

Lotto 4

Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 796**.

dati classamento: categoria **C/6**, classe 6, consistenza 20 m², superficie catastale 22 m², rendita catastale € 55,78.

Indirizzo: VIA PADRE R. GIULIANI n. 28, Piano S1.

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

Lotto 5

Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 792**.

dati classamento: categoria **C/6**, classe 6, consistenza 25 m², superficie catastale 28 m², rendita catastale € 69,72.

Indirizzo: VIA PADRE R. GIULIANI n. 28, Piano S1.

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

Lotto 6

Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 808**.

dati classamento: categoria **C/6**, classe 6, consistenza 26 m², superficie catastale 28 m², rendita catastale € 72,51.

Indirizzo: VIA PADRE R. GIULIANI n. 28, Piano S1.

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

Lotto 7

Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 817**.

dati classamento: categoria **C/6**, classe 6, consistenza 24 m², superficie catastale 26 m², rendita catastale € 66,93.

Indirizzo: VIA PADRE R. GIULIANI n. 28, Piano S1.

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

Lotto 8

Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 815**.

dati classamento: categoria **C/6**, classe 6, consistenza 25 m², superficie catastale 27 m², rendita catastale € 69,72.

Indirizzo: VIA PADRE R. GIULIANI n. 28, Piano S1.

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

Lotto 9

Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 814**.

dati classamento: categoria **C/6**, classe 6, consistenza 27 m², superficie catastale 31 m², rendita catastale € 75,30.

Indirizzo: VIA PADRE R. GIULIANI n. 28, Piano S1.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei 31313131

dati di superficie.

Lotto 10

Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 737**.

dati classamento: categoria **C/6**, classe 6, consistenza 21 m², superficie catastale 22 m², rendita catastale € 58,57.

Indirizzo: VIA PADRE R. GIULIANI n. 28, Piano S1.

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

Allegato 5

1.4. Coerenze

- Del **Lotto 1**, Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 799**.

Coerenze da nord ed in senso orario: altro box di cui al sub. 798, altro box di cui al sub. 800, corsello comune di cui al sub. 1 per due lati.

- Del **Lotto 2**, Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 798**.

Coerenze da nord ed in senso orario: altro box di cui al sub. 797, terrapieno, altro box di cui al sub. 800, altro box di cui al sub. 799, corsello comune di cui al sub. 1.

- Del **Lotto 3**, Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 797**.

Coerenze da nord ed in senso orario: altro box di cui al sub. 796, terrapieno, altro box di cui al sub. 798, corsello comune di cui al sub. 1.

- Del **Lotto 4**, Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 796**.

Coerenze da nord ed in senso orario: altro box di cui al sub. 795, terrapieno, altro box di cui al sub. 797, corsello comune di cui al sub. 1.

- Del **Lotto 5**, Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 792**.

Coerenze da nord ed in senso orario: altro box di cui al sub. 791, terrapieno, a.u.i. di cui al sub 754, corridoio e parti comuni di cui al sub. 751, corsello comune di cui al sub. 1.

- Del **Lotto 6**, Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 808**.

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

807, terrapieno, corsello comune di cui al sub. 773, altro box di cui al sub. 809.

- Del **Lotto 7**, Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 817**.

Coerenze da nord ed in senso orario: altro box di cui al sub. 816, a.u.i. di cui al sub 820, terrapieno, altro box di cui al sub. 818, corsello comune di cui al sub. 1.

- Del **Lotto 8**, Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 815**.

Coerenze da nord ed in senso orario: corridoio comune di cui al sub. 773, a.u.i. di cui al sub 820, altro box di cui al sub. 816, corsello comune di cui al sub. 1.

- Del **Lotto 9**, Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 814**.

Coerenze da nord ed in senso orario: corsello comune di cui al sub. 1, altro box di cui al sub. 813, corridoio comune di cui al sub. 773, corsello comune di cui al sub. 1.

- Del **Lotto 10**, Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 737**.

Coerenze da nord ed in senso orario: a.u.i. di cui al sub. 705, terrapieno, altro box di cui al sub. 738, corsello comune di cui al sub. 1, altro box di cui al sub. 736.

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

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

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Inzago.

Fascia/zona: periferica con parcheggi limitati

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

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

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

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

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

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (si allega documentazione fotografica)

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

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

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

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Lotto 1

Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 799**.

Box:

- pareti: parte in blocchetti di calcestruzzo alleggerito stilati e parte in muratura di calcestruzzo armato
- pavimento: in battuto di cemento
- plafone: solai di calcestruzzo tipo "predalles"
- porta d'accesso: saracinesca di metallo basculante
- altezza interna: 2,38 m
- condizioni: discrete

Lotto 2

Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 798**.

Box:

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

Lotto 3

Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 797**.

Box:

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

- condizioni: discrete

Lotto 4

Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 796**.

Box:

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

Lotto 5

Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 792**.

Box:

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

Lotto 6

Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 808**.

Box:

- pareti: parte in blocchetti di calcestruzzo alleggerito stilati e parte in muratura di calcestruzzo armato
- pavimento: in battuto di cemento
- plafone: solai di calcestruzzo tipo "predalles"
- porta d'accesso: saracinesca di metallo basculante
- altezza interna: 2,40 – 2,81 m
- condizioni: discrete

Lotto 7

Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 817**.

Box:

- pareti: parte in blocchetti di calcestruzzo alleggerito stilati e parte in muratura di calcestruzzo armato

- pavimento: in battuto di cemento
- plafone: solai di calcestruzzo tipo "predalles"
- porta d'accesso: saracinesca di metallo basculante
- altezza interna: 2,40 m
- condizioni: discrete

Lotto 8

Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 815**.

Box:

- pareti: parte in blocchetti di calcestruzzo alleggerito stilati e parte in muratura di calcestruzzo armato
- pavimento: in battuto di cemento
- plafone: solai di calcestruzzo tipo "predalles"
- porta d'accesso: saracinesca di metallo basculante
- altezza interna: 2,41 m
- condizioni: discrete

Lotto 9

Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 814**.

Box:

- pareti: parte in blocchetti di calcestruzzo alleggerito stilati e parte in muratura di calcestruzzo armato
- pavimento: in battuto di cemento
- plafone: solai di calcestruzzo tipo "predalles"
- porta d'accesso: saracinesca di metallo basculante
- altezza interna: 2,40 – 2,80 m
- condizioni: discrete

Lotto 10

Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 737**.

Box:

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

2.4. Breve descrizione della zona

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

La zona dove sono ubicati i boxes staggiti è situata in posizione periferica del nucleo urbano del Comune di Inzago, è servita dalla linea degli autobus Z404 e Z405, la cui fermata è distante circa 400 m, è facilmente raggiungibile dal raccordo con l'Autostrada A58 distante circa 3 km e risulta provvista di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed è inoltre lambita da strade di buona percorribilità con limitato numero di parcheggi.

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

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

Certificazioni energetiche:

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

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Assenti.

2.6. Certificazioni di idoneità statica

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

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Lotto 1

Bene in INZAGO (MI) via Padre Reginaldo Giuliani 28

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

Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 799**.

Stato occupativo

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

Lotto 2

Bene in INZAGO (MI) via Padre Reginaldo Giuliani 28

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

Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 798**.

Stato occupativo

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

Lotto 3

Bene in INZAGO (MI) via Padre Reginaldo Giuliani 28

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

Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 797**.

Stato occupativo

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

Lotto 4

Bene in INZAGO (MI) via Padre Reginaldo Giuliani 28

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

Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 796**.

Stato occupativo

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

Lotto 5

Bene in INZAGO (MI) via Padre Reginaldo Giuliani 28

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

Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 792**.

Stato occupativo

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

Lotto 6

Bene in INZAGO (MI) via Padre Reginaldo Giuliani 28

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

Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 808**.

Stato occupativo

Al sopralluogo effettuato in data 03/04/2023 risultava presenti il [REDACTED], che ha con-

sentito l'accesso all'immobile oggetto della Procedura al cui interno è risultata la presenza di alcuni oggetti ed una scaffalatura, ma in assenza di contratto di locazione.

Lotto 7

Bene in INZAGO (MI) via Padre Reginaldo Giuliani 28

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

Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 817**.

Stato occupativo

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

Lotto 8

Bene in INZAGO (MI) via Padre Reginaldo Giuliani 28

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

Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 815**.

Stato occupativo

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

Lotto 9

Bene in INZAGO (MI) via Padre Reginaldo Giuliani 28

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

Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 814**.

Stato occupativo

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

Lotto 10

Bene in INZAGO (MI) via Padre Reginaldo Giuliani 28

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

Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 737**.

Stato occupativo

Al sopralluogo effettuato in data 03/04/2023 risultava presenti il [redacted], che ha consentito l'accesso all'immobile oggetto della Procedura al cui interno è risultata la presenza di alcuni oggetti tra cui due carrellini per il trasporto manuale di materiali, ma in assenza di con-

tratto di locazione.

Contratti di locazione in essere

3.2. Esistenza contratti di locazione

ASSENTI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Si segnala che il **contratto 890/3T/2006** (Uff. registrazione Gorgonzola) **è relativo ad un ufficio ed un box ubicati in via Meda 2, ovvero in via differente dalle vie dove sono ubicate le unità pignorate ed indicate puntualmente dallo scrivente nella richiesta inviata alla Agenzia delle Entrate; inoltre il suddetto contratto risulta disdetto** come da documentazione fornita dal [REDACTED] e che si allega alla presente

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

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

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

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

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

Si segnala che il suddetto atto risulta volturato **ma non trascritto.**

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

Allegato 3 – atto di trasformazione societaria

4.2. Precedenti proprietari

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

Allegato 2

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

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

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

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

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

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

- **Misure Penali**

Nessuna.

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

Nessuna.

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

-

Eventuali note: -

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

- **Iscrizioni**

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

- a favore di

per la quota di 1/1

- contro R

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

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

Immobili distinti al NCEU di Inzago:

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

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

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

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

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

- foglio 13 mappale 498 subalterno 83, categoria C/6 box, immobile pignorato e facente parte della procedura in oggetto

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- foglio 13 mappale 498 subalterno 763, categoria A/3 abitazione, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 13 mappale 498 subalterno 769, categoria A/3 abitazione, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 13 mappale 498 subalterno 781, categoria A/3 abitazione, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 13 mappale 498 subalterno 788, categoria A/3 abitazione, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 13 mappale 498 subalterno 789, categoria A/3 abitazione, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- **foglio 13 mappale 498 subalterno 792, categoria C/6 box, immobile pignorato e facente parte della procedura in oggetto**
- foglio 13 mappale 498 subalterno 795, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- **foglio 13 mappale 498 subalterno 797, categoria C/6 box, immobile pignorato e facente parte della procedura in oggetto**
- **foglio 13 mappale 498 subalterno 798, categoria C/6 box, immobile pignorato e facente parte della procedura in oggetto**
- **foglio 13 mappale 498 subalterno 799, categoria C/6 box, immobile pignorato e facente parte della procedura in oggetto**
- **foglio 13 mappale 498 subalterno 808, categoria C/6 box, immobile pignorato e facente parte della procedura in oggetto**
- foglio 13 mappale 498 subalterno 809, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- **foglio 13 mappale 498 subalterno 814, categoria C/6 box, immobile pignorato e facente parte della procedura in oggetto**
- **foglio 13 mappale 498 subalterno 815, categoria C/6 box, immobile pignorato e facente parte della procedura in oggetto**
- foglio 13 mappale 498 subalterno 816, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- **foglio 13 mappale 498 subalterno 817, categoria C/6 box, immobile pignorato e facente parte della procedura in oggetto**
- foglio 13 mappale 498 subalterno 818, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 13 mappale 498 subalterno 819, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 17 mappale 244 subalterno 15, categoria A/2 abitazione, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 17 mappale 244 subalterno 28, categoria A/2 abitazione, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 17 mappale 244 subalterno 31, categoria A/2 abitazione, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 17 mappale 244 subalterno 15, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 17 mappale 244 subalterno 28, categoria A/2 abitazione, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 17 mappale 244 subalterno 31, categoria A/2 abitazione, immobile estraneo alla procedura in oggetto

- foglio 17 mappale 244 subalterno 39, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 17 mappale 244 subalterno 34, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 17 mappale 244 subalterno 47, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 17 mappale 244 subalterno 58, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- **foglio 17 mappale 244 subalterno 59, categoria C/6 box, immobile pignorato e facente parte della procedura in oggetto**
- foglio 17 mappale 244 subalterno 62, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 17 mappale 244 subalterno 64, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 17 mappale 292 subalterno 13, categoria A/2 abitazione, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 17 mappale 292 subalterno 14, categoria A/2 abitazione, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 17 mappale 292 subalterno 15, categoria A/2 abitazione, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 17 mappale 292 subalterno 18, categoria A/2 abitazione, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 17 mappale 292 subalterno 20, categoria A/2 abitazione, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 17 mappale 292 subalterno 21, categoria A/2 abitazione, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 17 mappale 292 subalterno 22, categoria A/2 abitazione, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 17 mappale 292 subalterno 23, categoria A/2 abitazione, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 17 mappale 292 subalterno 25, categoria A/2 abitazione, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 17 mappale 292 subalterno 26, categoria A/2 abitazione, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 17 mappale 292 subalterno 27, categoria A/2 abitazione, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 17 mappale 292 subalterno 28, categoria A/2 abitazione, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 17 mappale 292 subalterno 31, categoria A/2 abitazione, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 17 mappale 292 subalterno 32, categoria A/2 abitazione, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 17 mappale 292 subalterno 33, categoria A/2 abitazione, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 17 mappale 292 subalterno 34, categoria A/2 abitazione, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 17 mappale 292 subalterno 35, categoria A/2 abitazione, immobile estraneo alla procedura in oggetto

- foglio 17 mappale 292 subalterno 38, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 17 mappale 292 subalterno 39, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 17 mappale 292 subalterno 41, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 17 mappale 292 subalterno 42, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 17 mappale 292 subalterno 43, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 17 mappale 292 subalterno 44, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 17 mappale 292 subalterno 45, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 17 mappale 292 subalterno 48, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 17 mappale 292 subalterno 49, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 17 mappale 292 subalterno 50, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 17 mappale 292 subalterno 51, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 17 mappale 292 subalterno 52, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 17 mappale 292 subalterno 53, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- **foglio 17 mappale 292 subalterno 54, categoria C/6 box, immobile pignorato e facente parte della procedura in oggetto**
- **foglio 17 mappale 292 subalterno 55, categoria C/6 box, immobile pignorato e facente parte della procedura in oggetto**
- foglio 17 mappale 292 subalterno 56, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 17 mappale 292 subalterno 57, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 17 mappale 292 subalterno 58, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 17 mappale 292 subalterno 59, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 17 mappale 292 subalterno 60, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 17 mappale 292 subalterno 61, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 17 mappale 292 subalterno 62, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 17 mappale 292 subalterno 63, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto
- foglio 17 mappale 292 subalterno 64, categoria C/6 box, immobile estraneo alla procedura in oggetto

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipoteca giudiziale assente

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

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED],

Importo ipoteca € 6.602.344,48 di cui € 3.301.172,24 di capitale

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

• **Pignoramenti**

Pignoramento del 14/11/2022 rep. 28758, trascritto in data 20/12/2022 ai nn. 180325/122430, contro la [REDACTED]

, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, a favore della [REDACTED]

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

• **Altre trascrizioni**

NO

5.3. Eventuali note/osservazioni

.....

6 CONDOMINIO

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

6.1. Spese di gestione condominiale

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

Denominazione del Condominio: Saturno

Del **Lotto 1**, Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 799**.

- i **millesimi di proprietà**: 1,3876
- le **spese condominiali insolute** nell'**ultimo biennio**, ovvero nell'anno in corso e nell'anno solare precedente, ammontano a **Euro 332,09**
- le **spese ordinarie annue di gestione**, ammontano a **Euro 235,00**
- il **totale ad oggi** delle spese **condominiali scadute ed insolute**, ammontano a **Euro 1.944,21**
- le **eventuali spese straordinarie** già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, ammontano a **Euro zero**

Del **Lotto 2**, Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 798**.

- i **millesimi di proprietà**: 0,7261
- le **spese condominiali insolute** nell'**ultimo biennio**, ovvero nell'anno in corso e nell'anno solare precedente, ammontano a **Euro 173,77**
- le **spese ordinarie annue di gestione**, ammontano a **Euro 125,00**
- il **totale ad oggi** delle spese **condominiali scadute ed insolute**, ammontano a **Euro 954,91**
- le **eventuali spese straordinarie** già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, ammontano a **Euro zero**

Del **Lotto 3**, Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 797**.

- i **millesimi di proprietà**: 0,6972
- le **spese condominiali insolute** nell'**ultimo biennio**, ovvero nell'anno in corso e nell'anno solare precedente, ammontano a **Euro 166,85**
- le **spese ordinarie annue di gestione**, ammontano a **Euro 120,00**
- il **totale ad oggi** delle spese **condominiali scadute ed insolute**, ammontano a **Euro 910,82**
- le **eventuali spese straordinarie** già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, ammontano a **Euro zero**

Del **Lotto 4**, Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 796**.

- i **millesimi di proprietà**: 0,7024
- le **spese condominiali insolute** nell'**ultimo biennio**, ovvero nell'anno in corso e nell'anno solare precedente, ammontano a **Euro 168,11**
- le **spese ordinarie annue di gestione**, ammontano a **Euro 120,00**
- il **totale ad oggi** delle spese **condominiali scadute ed insolute**, ammontano a **Euro 918,93**
- le **eventuali spese straordinarie** già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, ammontano a **Euro zero**

Del **Lotto 5**, Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 792**.

- i **millesimi di proprietà**: 0,8642
- le **spese condominiali insolute** nell'**ultimo biennio**, ovvero nell'anno in corso e nell'anno solare precedente, ammontano a **Euro 206,83**
- le **spese ordinarie annue di gestione**, ammontano a **Euro 145,00**
- il **totale ad oggi** delle spese **condominiali scadute ed insolute**, ammontano a **Euro 1.161,41**

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

Del **Lotto 6**, Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 808**.

- i **millesimi di proprietà**: 0,8979

- le **spese condominiali insolute** nell'**ultimo biennio**, ovvero nell'anno in corso e nell'anno solare precedente, ammontano a **Euro 214,90**

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

- il **totale ad oggi** delle spese **condominiali scadute ed insolute**, ammontano a **Euro 1.212,03**

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

Del **Lotto 7**, Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 817**.

- i **millesimi di proprietà**: 0,8202

- le **spese condominiali insolute** nell'**ultimo biennio**, ovvero nell'anno in corso e nell'anno solare precedente, ammontano a **Euro 196,30**

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

- il **totale ad oggi** delle spese **condominiali scadute ed insolute**, ammontano a **Euro 1.095,77**

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

- Del **Lotto 8**, Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 815**.

- i **millesimi di proprietà**: 0,8625

- le **spese condominiali insolute** nell'**ultimo biennio**, ovvero nell'anno in corso e nell'anno solare precedente, ammontano a **Euro 206,42**

- le **spese ordinarie annue di gestione**, ammontano a **Euro 145,00**

- il **totale ad oggi** delle spese **condominiali scadute ed insolute**, ammontano a **Euro 1.158,79**

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

Del **Lotto 9**, Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 814**.

- i **millesimi di proprietà**: 0,9402

- le **spese condominiali insolute** nell'**ultimo biennio**, ovvero nell'anno in corso e nell'anno solare precedente, ammontano a **Euro 225,02**

- le **spese ordinarie annue di gestione**, ammontano a **Euro 160,00**

- il **totale ad oggi** delle spese **condominiali scadute ed insolute**, ammontano a **Euro 1.275,03**

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

- Del **Lotto 10**, Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 737**.

- i **millesimi di proprietà**: 0,7020

- le **spese condominiali insolute** nell'**ultimo biennio**, ovvero nell'anno in corso e nell'anno solare precedente, ammontano a **Euro 168,01**

- le **spese ordinarie annue di gestione**, ammontano a **Euro 120,00**

- il **totale ad oggi** delle spese **condominiali scadute ed insolute**, ammontano a **Euro 918,32**

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

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

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

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

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via

solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

Allegato 16 - spese condominiali insolute

Allegato 17 - regolamento di condominio

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

.....

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

SI

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dei fabbricati di cui sono parte le unità immobiliari in oggetto è stata realizzata a partire dall'anno 2005 e fino al 2010 e risulta azzonata da vigente PGT del Comune di Inzago in Aree "CDC_6a / Ambiti della città da consolidare prevalentemente residenziali 6a," realizzati in base alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

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

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Allegato 13

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

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

PRATICHE REPERITE PRESSO IL COMPETENTE UFFICIO DEL COMUNE DI INZAGO:

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

Allegato 8

oltre alle seguenti 4 varianti :

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

Allegato 9

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

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

Allegato 11

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

Allegato 12

Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità

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

Allegato 8

7.2. Conformità edilizia.

Alla data del sopralluogo e con riferimento allo stato dei luoghi ed allo stato di fatto dei boxes in oggetto, ovvero dei Lotti da 1 a 10, **si segnalano**, per alcuni di essi, **alcune difformità e non corrispondenza con il disegno di progetto**, come qui di seguito meglio specificato.

Le difformità riscontrate sono:

Lotto 1, Dati Catastali: foglio 13, particella 498, subalterno 799.

Con riferimento alla variante ovvero alla pratica edilizia 129-2009 si segnala che sul disegno di progetto in corrispondenza alla parete di fondo del box è rappresentata una finestra che nello stato di fatto non esiste e che non è nemmeno rappresentata sulla planimetria catastale

Lotto 4, Dati Catastali: foglio 13, particella 498, subalterno 796.

Con riferimento alla variante ovvero alla pratica edilizia 129-2009 si segnala che lo stato di fatto non corrisponde al disegno di progetto in quanto su quest'ultimo, in corrispondenza della parete in fondo che chiude il box, sul lato sinistro della stessa, è rappresentata una appendice laterale che comunica tramite una porta con l'adiacente cantina mentre invece nello stato di fatto la suddetta appendice non esiste

Lotto 5, Dati Catastali: foglio 13, particella 498, subalterno 792.

Con riferimento alla variante ovvero alla pratica edilizia 129-2009 si segnala che lo stato di fatto non corrisponde al disegno di progetto in quanto su quest'ultimo, in corrispondenza della parete in fondo che chiude il box, sul lato sinistro della stessa, è rappresentata una finestra le cui dimensioni indicate sul progetto sono di 70 cm x 150 cm mentre invece nello stato di fatto l'altezza della finestra è nettamente inferiore in quanto sopra ad essa è presente un foro di forma rettangolare che consente il passaggio della tubazione di scarico condominiale.

Lotto 6, Dati Catastali: foglio 13, particella 498, subalterno 808.

Nello stato di fatto la finestra, ubicata nell'appendice della parete laterale di sinistra entrando nel box, ha larghezza inferiore rispetto a quella di 120 cm indicata sul disegno di progetto; inoltre, con riferimento sempre alla variante ovvero alla pratica edilizia 129-2009, si segnala che sul disegno di progetto non è rappresentata sulla parete in fondo del box la porta di accesso con l'adiacente

corridoio comune, contrariamente allo stato di fatto ed anche al disegno della planimetria catastale

Lotto 7, Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 817**.

Nello stato di fatto la finestra nella parete di fondo del box ha larghezza inferiore a quella di 80 cm indicata sul disegno di progetto relativo alla pratica edilizia 129-2009.

Lotto 8, Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 815**.

Con riferimento alla variante ovvero alla pratica edilizia 129-2009 si segnala che sul disegno di progetto, in corrispondenza della parete laterale che confina con gli adiacenti boxes di cui ai subalterni 814 e 813, è disegnata una appendice interna a pianta rettangolare, ovvero una risega, che nello stato di fatto non esiste e che non risulta nemmeno rappresentata sulla planimetria catastale; inoltre la larghezza del box indicata sul disegno di progetto è di 3,70 m contrariamente alla larghezza misurata dello stato di fatto pari circa a 2,97 m.

Del **Lotto 9**, Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 814**.

Con riferimento alla variante ovvero alla pratica edilizia 129-2009 si segnala che sul disegno di progetto, in corrispondenza della parete in fondo che chiude il box, è rappresentata una finestra al posto della porta di accesso con l'adiacente corridoio comune, contrariamente allo stato di fatto ed anche al disegno della planimetria catastale; inoltre sul progetto non sono evidenziate le due zone del box aventi differenti altezze interne.

Lotto 10, Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 737**.

Con riferimento alla variante ovvero alla pratica edilizia 129-2009 si segnala che lo stato di fatto non corrisponde al disegno di progetto in quanto su quest'ultimo, in corrispondenza della parete in fondo che chiude il box, sul lato sinistro della stessa, è rappresentata una appendice laterale che comunica tramite una porta con l'adiacente cantina mentre invece nello stato di fatto la suddetta appendice non esiste.

Per il Lotto 2 (Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 798**) e per il **Lotto 3** (Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 797**) in generale lo stato di fatto corrisponde con il disegno di progetto.

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

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

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

7.3. Conformità catastale.

Alla data del sopralluogo e con riferimento allo stato dei luoghi ed allo stato di fatto dei boxes in oggetto, ovvero dei Lotti da 1 a 10, in generale si è riscontrata per i Lotti 1,2,3,4,5,6,8,9 e10 la corrispondenza con le rispettive planimetrie catastali ad eccezione del **Lotto 7** per il quale si segnala la seguente **difformità e non corrispondenza con la planimetria catastale**, come qui di seguito meglio specificato.

Le difformità riscontrate sono:

Lotto 7, Dati Catastali: foglio 13, particella 498, **subalterno 817**.

Nello stato di fatto nella parete di fondo del box esiste una finestra che non è stata rappresentata sulla planimetria e che invece è stata rappresentata sul disegno di progetto.

Si segnalano inoltre le seguenti lievi difformità:

- l'altezza interna misurata del box del Lotto 1 (Dati Catastali: foglio 13, particella 498, subalterno 799) è pari circa a 2,38 cm anziché 2,40 come indicato sulla planimetria catastale
- l'altezza interna misurata del box del Lotto 2 (Dati Catastali: foglio 13, particella 498, subalterno 798) è pari circa a 2,78 cm anziché 2,80 come indicato sulla planimetria catastale
- l'altezza interna misurata del box del Lotto 3 (Dati Catastali: foglio 13, particella 498, subalterno 797) è pari circa a 2,79 cm anziché 2,80 come indicato sulla planimetria catastale
- l'altezza interna misurata del box del Lotto 4 (Dati Catastali: foglio 13, particella 498, subalterno 796) è pari circa a 2,79 cm anziché 2,80 come indicato sulla planimetria catastale
- l'altezza interna misurata del box del Lotto 5 (Dati Catastali: foglio 13, particella 498, subalterno 792) è pari circa a 2,79 cm anziché 2,80 come indicato sulla planimetria catastale
- l'altezza interna misurata del box del Lotto 10 (Dati Catastali: foglio 13, particella 498, subalterno 737) è pari circa a 2,79 cm anziché 2,80 come indicato sulla planimetria catastale

Sono regolarizzabili mediante:

con riferimento al Lotto 7 (Dati Catastali: foglio 13, particella 498, subalterno 817) si consiglia l'aggiornamento della planimetria catastale.

Costi stimati: € 400,00.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Lotto 1 - Box	mq.	44,0	100%	44,0
Lotto 2 - Box	mq.	23,0	100%	23,0
Lotto 3 - Box	mq.	22,0	100%	22,0
Lotto 4 - Box	mq.	22,0	100%	22,0
Lotto 5 - Box	mq.	28,0	100%	28,0
Lotto 6 - Box	mq.	28,0	100%	28,0
Lotto 7 - Box	mq.	26,0	100%	26,0
Lotto 8 - Box	mq.	27,0	100%	27,0
Lotto 9 - Box	mq.	31,0	100%	31,0
Lotto 10 - Box	mq.	22,0	100%	22,0

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

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

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

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

9.2. Fonti d'informazione

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

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: **2° semestre 2022**

Comune: INZAGO

Fascia/Zona: INTERO CENTRO URBANO

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Stato conservativo: Normale

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

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

- Borsino immobiliare

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

- Agenzie immobiliari di zona

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box	C6	44,0	€ 900,00	€ 39.600,00
			TOTALE	€ 39.600,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

VALORE LOTTO 001	€ 39.600,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 1.980,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 1.500,00
Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nell'ultimo biennio	-€ 332,09
Decurtazione per stato occupativo: non risultano registrati contratti di locazione	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 35.787,91
arrotondato	€ 36.000,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

(da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato)

CRITICITA' DA SEGNALARE

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

9.5. Valutazione LOTTO 002

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box	C6	23,0	€ 900,00	€ 20.700,00
			TOTALE	€ 20.700,00

9.6. Adeguamenti e correzioni della stima

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

VALORE LOTTO 002	€ 20.700,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 1.035,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nell'ultimo biennio	-€ 173,77
Decurtazione per stato occupativo:	€ 0,00
non risultano registrati contratti di locazione	

Prezzo base d'asta LOTTO 002 al netto delle decurtazioni LIBERO € 19.491,23
arrotondato € 19.000,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

(da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato)

CRITICITA' DA SEGNALARE

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

9.7. Valutazione LOTTO 003

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box	C6	22,0	€ 900,00	€ 19.800,00
TOTALE				€ 19.800,00

9.8. Adeguamenti e correzioni della stima

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

VALORE LOTTO 003	€ 19.800,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 990,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nell'ultimo biennio	-€ 166,85
Decurtazione per stato occupativo:	€ 0,00
non risultano registrati contratti di locazione	

Prezzo base d'asta LOTTO 003 al netto delle decurtazioni LIBERO € 18.643,15
arrotondato € 19.000,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

(da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato)

CRITICITA' DA SEGNALARE

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

9.9. Valutazione LOTTO 004

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box	C6	22,0	€ 900,00	€ 19.800,00
			TOTALE	€ 19.800,00

9.10. Adeguamenti e correzioni della stima

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

VALORE LOTTO 004

€ 19.800,00

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

-€ 990,00

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

-€ 1.500,00

Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nell'ultimo biennio

-€ 168,11

Decurtazione per stato occupativo:

€ 0,00

non risultano registrati contratti di locazione

Prezzo base d'asta LOTTO 004 al netto delle decurtazioni LIBERO

€ 17.141,89

arrotondato**€ 17.000,00**

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

(da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato)

CRITICITA' DA SEGNALARE

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

9.11. Valutazione LOTTO 005

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box	C6	28,0	€ 900,00	€ 25.200,00
TOTALE				€ 25.200,00

9.12. Adeguamenti e correzioni della stima

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

VALORE LOTTO 005	€ 25.200,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 1.260,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 1.500,00
Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nell'ultimo biennio	-€ 206,83
Decurtazione per stato occupativo: non risultano registrati contratti di locazione	€ 0,00

<u>Prezzo base d'asta LOTTO 005 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 22.233,17
arrotondato	€ 22.000,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

(da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato)

CRITICITA' DA SEGNALARE

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

9.13. Valutazione LOTTO 006

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box	C6	28,0	€ 900,00	€ 25.200,00
TOTALE				€ 25.200,00

9.14. Adeguamenti e correzioni della stima

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

VALORE LOTTO 006	€ 25.200,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 1.260,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 1.500,00
Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nell'ultimo biennio	-€ 214,90
Decurtazione per stato occupativo:	€ 0,00
non risultano registrati contratti di locazione	

<u>Prezzo base d'asta LOTTO 006 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 22.225,10
arrotondato	€ 22.000,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

(da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato)

CRITICITA' DA SEGNALARE

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

9.15. Valutazione LOTTO 007

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box	C6	26,0	€ 900,00	€ 23.400,00
			TOTALE	€ 23.400,00

9.16. Adeguamenti e correzioni della stima

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

VALORE LOTTO 007

€ 23.400,00

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

-€ 1.170,00

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

-€ 1.900,00

Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nell'ultimo biennio

-€ 196,30

Decurtazione per stato occupativo:

€ 0,00

non risultano registrati contratti di locazione

Prezzo base d'asta LOTTO 007 al netto delle decurtazioni LIBERO

€ 20.133,70

arrotondato

€ 20.000,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

(da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato)

CRITICITA' DA SEGNALARE

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

9.17. Valutazione LOTTO 008

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

9.18. Adeguamenti e correzioni della stima

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

VALORE LOTTO 008	€ 24.300,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 1.215,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 1.500,00
Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nell'ultimo biennio	-€ 206,42
Decurtazione per stato occupativo:	€ 0,00
non risultano registrati contratti di locazione	

<u>Prezzo base d'asta LOTTO 008 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 21.378,58
arrotondato	€ 21.000,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

(da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato)

CRITICITA' DA SEGNALARE

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

9.19. Valutazione LOTTO 009

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box	C6	31,0	€ 900,00	€ 27.900,00
TOTALE				€ 27.900,00

9.20. Adeguamenti e correzioni della stima

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

VALORE LOTTO 009

€ 27.900,00

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

-€ 1.395,00

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

-€ 1.500,00

Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nell'ultimo biennio

-€ 225,02

Decurtazione per stato occupativo:

€ 0,00

non risultano registrati contratti di locazione

Prezzo base d'asta LOTTO 009 al netto delle decurtazioni LIBERO

€ 24.779,98

arrotondato

€ 25.000,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

(da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato)

CRITICITA' DA SEGNALARE

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

9.21. Valutazione LOTTO 010

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box	C6	22,0	€ 900,00	€ 19.800,00
			TOTALE	€ 19.800,00

9.22. Adeguamenti e correzioni della stima

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

VALORE LOTTO 010	€ 19.800,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 990,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 1.500,00
Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nell'ultimo biennio	-€ 168,01
Decurtazione per stato occupativo:	€ 0,00
non risultano registrati contratti di locazione	

<u>Prezzo base d'asta LOTTO 010 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 17.141,99
arrotondato	€ 17.000,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

(da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato)

CRITICITA' DA SEGNALARE

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

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

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

Con ossequio.

Milano li: 25/08/2023

l'Esperto Nominato
Ing. Claudio Stefanati

ALLEGATI

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