

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 36/2024

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Laura Cesira Stella**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 001

Unità immobiliari ad uso laboratorio, ufficio e area cortilizia
in Gorgonzola (MI) - Via Giuseppe Parini n. 112



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Bene in: Gorgonzola (MI) - Via Parini, sc

Categoria: C/3 [Laboratorio]

Dati Catastali: **foglio 17, particella 68, subalterno 707**

Corpo B

Bene in: Gorgonzola (MI) - Via Parini, sc

Categoria: A/10 [Ufficio]

Dati Catastali: **foglio 17, particella 84, subalterno 705**

Corpo C

Bene in: Gorgonzola (MI) - Via Parini, sc

Categoria: E [Ente comune]

Dati Catastali: **foglio 17, particella 68, subalterno 704**

Stato occupativo

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano occupati dall'esecutato.

Contratti di locazione in essere

Non risultano presenti contratti di locazione, né ad uso commerciale né ad uso ufficio, attivi e registrati presso l'Agenzia delle Entrate e aventi l'esecutato quale dante causa.

Comproprietari

Per il Corpo C la quota di proprietà dell'esecutato è pari a 1/2.

Prezzo al netto delle decurtazioni

LOTTO 001 (da libero): € 220.000,00

LOTTO 001**(Laboratorio al piano terra con cortile esclusivo)****(Ufficio al primo piano con cantina di pertinenza al primo piano seminterrato)****(Area cortilizia al piano terra)****1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Gorgonzola (MI) in via Parini n. 112, laboratorio al piano terra biesposto della superficie commerciale di **276,00 mq**, composto da un unico spazio con bagno, e antibagno, due soppalchi, adiacente ufficio e annessa area di cortile esclusivo di pertinenza; al laboratorio si accede dalla strada, in via Parini al numero civico 112 dopo aver attraversato il cortile d'accesso.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di **XXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX.

1.3. Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Gorgonzola (All. 2)

Intestati: XXXXXXXXXXXXXXXX.

Proprietà: 1/1.

Dati identificativi: Foglio 17, particella 68, subalterno 707.

Dati classamento: categoria C/3, classe 4, consistenza 244mq, superficie catastale totale 276 mq, rendita catastale € 693,08.

Indirizzo: Via Parini n. SC, piano T.

Dati derivanti da: Variazione della superficie di impianto del 09/11/2015.

La planimetria catastale del laboratorio, depositata in data 05/07/2007, non corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco, dunque non si dichiara la conformità catastale (cap. 7.3).

1.4. Coerenze

Laboratorio (da nord in senso orario): mappale 75; cortile comune; proprietà di terzi su due lati.

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

Si segnala che, come segnalato nell'atto di provenienza, al laboratorio compete quota proporzionale sugli enti, spazi e parti comuni dell'intero complesso immobiliare di cui è parte, ivi compresa la strada di pertinenza comune all'intero complesso distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Gorgonzola al Foglio 17, Mappale 230, Subalterno 701 e al Foglio 17, Mappale 229 (area urbana di mq. 68) ai sensi del Codice Civile e del Regolamento di Condominio (cap. 6).

CORPO B**1.6. Descrizione del bene**

In Comune di Gorgonzola (MI) in via Parini n. 112, ufficio al primo piano quadriesposto della superficie commerciale di **105,00 mq**, composto da tre vani oltre servizio igienico, in corso di costruzione, e annessa cantina al primo piano seminterrato; all'ufficio e alla cantina si accede dalla strada, in via Parini al numero civico 112, dopo aver attraversato il cortile d'accesso e mediante scala esterna e relativo ballatoio in ferro per l'ufficio, mediante rampa di scala in muratura e corridoio comune per la cantina.

1.7. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di **XXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXX, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXX.

1.8. Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Gorgonzola (All. 2)

Intestati: XXXXXXXXXXXXX.

Proprietà: 1/1.

Dati identificativi: Foglio 17, particella 84, subalterno 705.

Dati classamento: categoria A/10, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale totale escluse arre scoperte 100 mq, rendita catastale € 1.280,81.

Indirizzo: Via Parini n. SC, piano S1 - T - 1.

Dati derivanti da: Variazione della superficie di impianto del 09/11/2015.

La planimetria catastale dell'ufficio, depositata in data 13/12/2007, non corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco, dunque non si dichiara la conformità catastale (cap. 7.3).

1.9. Coerenze

Ufficio (da nord in senso orario): cortile comune; cortile comune e proprietà di terzi; cortile di terzi; cortile comune.

Cantina (da nord in senso orario): cortile comune su due lati; proprietà di terzi; proprietà di terzi e corridoio comune (subalterno 702).

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

Si segnala che, come segnalato nell'atto di provenienza e nel pignoramento, all'ufficio sono compresi in proprietà esclusiva la scala e il ballatoio (il cui sottoscala è di pertinenza della porzione immobiliare posta al piano terra).

All'ufficio con annessa cantina, come segnalato nell'atto di provenienza e nel pignoramento, compete inoltre la quota in comproprietà, in ragione di metà (1/2) sugli enti, spazi e parti comuni della palazzina (distinta in mappa a parte del mappale 84 e costituita dalle unità immobiliari distinte al medesimo mappale ai subalterni 703, 704 e 705) in regime condominiale, ai sensi del Codice Civile, ivi compreso il disimpegno e il locale comune ubicati nel primo piano interrato individuati al Foglio 17, particella 84, subalterno 702 (BCNC).

Si segnala che, come segnalato nell'atto di provenienza, all'ufficio compete quota proporzionale sugli enti, spazi e parti comuni dell'intero complesso immobiliare di cui è parte, ivi compresa la strada di pertinenza comune all'intero complesso distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Gorgonzola al Foglio 17, Mappale 230, Subalterno 701 e al Foglio 17, Mappale 229 (area urbana di mq. 68) ai sensi del Codice Civile e del Regolamento di Condominio (cap. 6).

CORPO C**1.11. Descrizione del bene**

In Comune di Gorgonzola (MI) in via Parini n. 112, area di cortile pertinenziale della superficie commerciale di **33,40 mq**, composto da unico spazio al piano terra; all'area cortilizia si accede dalla strada, in via Parini al numero civico 112.

1.12. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 di proprietà dell'area di **XXXXXXXXXXXX**, nato a **XXXXXXXXXX** il **XXXXXXXXXX**, Codice Fiscale **XXXXXXXXXXXXXX**.

1.13. Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Gorgonzola (All. 2)

Intestati: -

Proprietà: 1/2.

Dati identificativi: Foglio 17, particella 68, subalterno 704.

Dati classamento: categoria BCNC (Bene comune non censibile) - Partita speciale A.

Indirizzo: Via Parini n. SC, piano T.

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 31/08/2011 richiesta dal Comune - Pratica n. MI0898925 (n. 332882.1/2011).

Il bene corrisponde alla particella corrispondente al Catasto Terreni identificata al Foglio 17, particella 68; la planimetria catastale dell'area di cortile, depositata in data 05/07/2007 nella medesima scheda MI0630233 del subalterno 707, e presente nell'elaborato planimetrico, corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco, dunque si dichiara la conformità catastale.

1.14. Coerenze

Area di cortile (da nord in senso orario): mappale 68, subalterno 707; mappale 68, subalterni 704 e 705, mappale 229 e mappale 68, subalterno 706; fabbricato al mappale 84 e mappale 68, subalterno 706; fabbricato al mappale 68, subalterni 708 e 707.

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

Si segnala che, come segnalato nell'atto di provenienza, all'area cortilizia compete quota proporzionale sugli enti, spazi e parti comuni dell'intero complesso immobiliare di cui è parte, ivi compresa la strada di pertinenza comune all'intero complesso distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Gorgonzola al Foglio 17, Mappale 230, Subalterno 701 e al Foglio 17, Mappale 229 (area urbana di mq. 68) ai sensi del Codice Civile e del Regolamento di Condominio (cap. 6).

2 - DESCRIZIONE DEI BENI**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Gorgonzola (MI)

Fascia/zona: Periferica/VILLA POMPEA, PADANA, CASCINA ANTONIETTA, TICINO

Destinazione: residenziale.

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

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

Importanti centri limitrofi: Milano, Treviglio, Monza, Melzo.

Servizi offerti dalla zona: negozi, supermercati, ospedale, farmacie, centri commerciali, scuole, spazi verdi, centri sportivi, biblioteca, municipio, cinema, teatro.

Traffico: locale con parcheggi insufficienti.

Principali collegamenti pubblici: di superficie a 500m e a circa 1,6 km dalla fermata MM2 Gorgonzola della metropolitana.

Collegamento alla rete autostradale: circa 3,0 km dalla Autostrada A35 BreBeMi e circa 2,5 km dalla Tangenziale Est Milano A58.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (All. 1)

CORPO A

Il bene fa parte di un edificio produttivo di un piano fuori terra, affacciato su cortile comune e su strada laterale, avente morfologia rettangolare e tipologia di capannone industriale, con le seguenti caratteristiche:

- Struttura in cemento armato precompresso e prefabbricato;
- Copertura a falde inclinate con shed;
- Facciata in intonaco tinteggiato di colore bianco e grigio;
- Accesso: portone industriale avvolgibile in acciaio/alluminio;
- Ascensore: assente;
- Portineria: assente;
- Condizioni edificio: normali.

CORPO B

Il bene fa parte di un edificio ad uso terziario di due piani fuori terra, oltre piano interrato, affacciato su cortile comune e su strada laterale, avente morfologia a M/W, tipologia di fabbricato isolato libero sui quattro lati con le seguenti caratteristiche:

- Struttura in cemento armato;
- Copertura a falde inclinate;
- Facciata in intonaco tinteggiato di colore scuro;
- Accesso: portoncino in legno;
- Ascensore: assente;
- Portineria: assente;
- Condizioni edificio: mediocri.

CORPO C

Il bene fa parte dell'intero complesso immobiliare ed è un'area cortilizia asfaltata, con alcune zone verdi piantumate, recintata da cancellata in ferro lungo tutto il perimetro, avente accesso principale da strada in via Parini al civico 112.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (All. 1)

CORPO A

Laboratorio ubicato al piano terra, raggiungibile dalla strada mediante cancellata scorrevole in ferro e cortile comune, composto da un unico spazio a più campate, con presenza di n. 2 soppalchi raggiungibili mediante scale interne in ferro e legno, con annesso ufficio, bagno e antibagno e un cortile esclusivo di pertinenza.

Laboratorio (piano terra):

- esposizione: doppia nord-est;
- pareti: in intonaco e in blocchi di cls tinteggiati di colore bianco, blu e grigio, in piastrelle di ceramica di tonalità chiara nell'antibagno e nel bagno (sino ad H=2,00m);
- soffitti: in intonaco tinteggiato di colore chiaro;
- pavimenti: in cemento/resina industriale di colore grigio nel laboratorio, in piastrelle di ceramica di colore chiaro nel bagno e antibagno, in laminato di colore chiaro nell'ufficio;
- serramenti esterni: in ferro di colore chiaro e inferriate/grate di colore scuro;
- portone ingresso: in acciaio/alluminio di colore chiaro del tipo avvolgibile;
- porte interne: in alluminio e vetro, del tipo a battente;
- servizi igienici: attrezzato, con tazza, lavabo, doccia e lavatrice;
- impianto citofonico: audio;
- impianto elettrico: sottotraccia e a vista;
- impianto idrico: sottotraccia, con alimentazione diretta da rete comunale, e a vista; la rete di distribuzione è realizzata presumibilmente in tubi in polipropilene;
- impianto termico: non presente;
- impianto gas: presente;
- impianto di condizionamento: non presente;
- impianto ascensore: non presente;
- acqua calda sanitaria: presente, del tipo autonomo con scaldacqua elettrico;
- altezza locali: varia, da circa H=3,00 (ufficio/bagno) a circa H=5,00m (laboratorio);
- condizioni generali del laboratorio: normali; si segnalano alcuni lavori in corso di ripristino sul tetto nell'intero capannone.

CORPO B

Ufficio ubicato al primo piano, accessibile dal cortile comune mediante scala esterna e ballatoio in ferro, composto da tre vani oltre servizio igienico, in corso di costruzione e collegati all'ingresso mediante scaletta interna, e annessa cantina al primo piano seminterrato, accessibile mediante scala in muratura e corridoio di disimpegno.

Ufficio (primo piano):

- esposizione: quadrupla nord-sud, est-ovest;
- pareti: in intonaco tinteggiato di colore bianco e al rustico;
- soffitti: in intonaco tinteggiato di colore chiaro;
- pavimenti: assenti, con massetto cementizio e sottofondi a vista, con presenza di tubazioni/corrugati di impianti;
- serramenti esterni: in legno di colore chiaro e/o assenti, con presenza di avvolgibili in pvc di colore grigio;
- porta d'ingresso: in legno del tipo blindato;
- porte interne: assenti;
- servizio igienico: assente;
- impianto citofonico: assente e/o in costruzione;
- impianto elettrico: assente e/o in costruzione;
- impianto idrico: assente e/o in costruzione;

- impianto termico: assente e/o in costruzione;
- impianto gas: assente e/o in costruzione;
- impianto di condizionamento: non presente;
- impianto ascensore: non presente;
- acqua calda sanitaria: assente e/o in costruzione;
- altezza locali: varia, da circa H=3,00m (locali) a circa H=4,00m (ingresso);
- condizioni generali dell'ufficio: insufficienti (lavori in corso).

Cantina (primo piano interrato):

- esposizione: unica, est;
- pareti: in intonaco tinteggiato di colore bianco;
- soffitti: in intonaco tinteggiato di colore chiaro;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica di colore chiaro e di colore mattone nel disimpegno;
- serramenti esterni: in ferro tinteggiate di colore scuro con inferriate dello stesso tipo;
- porta d'ingresso: in legno;
- porte interne: assenti;
- servizio igienico: assente;
- impianto citofonico: assente;
- impianto elettrico: presente, del tipo a vista;
- impianto idrico: assente;
- impianto termico: assente;
- impianto gas: assente;
- impianto di condizionamento: non presente;
- impianto ascensore: non presente;
- acqua calda sanitaria: assente;
- altezza locali: H=2,50m;
- condizioni generali della cantina: normali.

2.4. Breve descrizione della zona

Il bene fa parte di un complesso produttivo misto costituito da più capannoni ed edifici industriali, ubicato in zona periferica della città, in un'area caratterizzata da edilizia industriale e produttiva con una bassa densità abitativa e una normale dotazione di servizi, non solo di prima necessità.

Gli immobili di cui trattasi sono un capannone industriale di un piano fuori terra e un edificio ad uso uffici di due piani fuori terra, oltre piano interrato, con area cortilizia comune, realizzati negli anni '70 del secolo scorso.

Il traffico è intenso ed i parcheggi sono insufficienti; l'accesso al fabbricato avviene dalla strada, in via Parini al numero civico 112.

2.5. Certificazioni energetiche

Non sono presenti e registrate certificazioni APE al CEER di Regione Lombardia.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente.

3 - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 15/04/2024 con il Custode Giudiziario Notaio Monica Ray, alla presenza dell'esecutato, che ha consentito l'accesso alle unità immobiliari e agli spazi esterni, è stato possibile rilevare che i beni pignorati sono occupati dall'esecutato stesso.

Si segnala che dal certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Gorgonzola (MI), l'esecutato XXXXXXXXXX, di stato civile XXXXXXXX, risulta iscritto a XXXXXXXX in XXXXXXXXXX n. XXXX, con la seguente famiglia anagrafica: XXXXXXXXXX **(All. 5)**.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Per i bene oggetto di procedura non sono presenti contratti di locazione ad uso commerciale e/o terziario, attivi e depositati presso l'Agenzia delle Entrate **(All. 7)**.

4 - PROVENIENZA (All. 3)

A seguito dei passaggi di proprietà qui indicati si segnala la continuità delle trascrizioni nel ventennio, così come desunto anche dal certificato notarile del Notaio Giulia Barbagallo di Palermo.

4.1. Attuali proprietari

- **XXXXXXXXXX** nato a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX (dal 25/11/2008 ad oggi) proprietà per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 25/11/2008 a firma del Notaio Gian Luigi Laffranchi di Gorgonzola (MI) ai nn. 51488 di repertorio, 13659 di raccolta, registrato il 15/12/2008 all'Agenzia delle Entrate - Gorgonzola ai nn. 5848 serie 1T, trascritto il 17/12/2008 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 196933/129244.

4.2. Precedenti proprietari

- **XXXXXXXXXX** con sede a XXXXXXXXX, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, (dal 30/11/1994 - ante ventennio - al 25/11/2008) proprietà per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione stipulato il 30/11/1994 a firma del Notaio Gian Luigi Laffranchi di Gorgonzola (MI) ai nn. 35157 di repertorio, 5478 di raccolta, registrato il 16/12/1994 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 19981 serie 1/B, trascritto il 16/12/1994 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 101985/63291, 81814/42040 e 81815/42041.

5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 4)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio Giulia Barbagallo di Palermo alla data del 21/02/2024, della certificazione notarile integrativa a firma del Notaio Giulia Messina Vetrano di Corelone (PA) alla data del 13/08/2024, e a seguito dell'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano 2 per nominativo (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio), alla data del 20/07/2024 **(All. 4)** si evince che:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

- **Misure Penali**

Nessuna.

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

Nessuna.

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

Nessuna.

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

- **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria attiva**, iscritta all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 il 17/12/2008 ai nn. 196934/37631, stipulata a rogito dal Notaio Gian Luigi Laffranchi di Gorgonzola (MI) in data 25/11/2008, repertorio 51489/13660, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di Credito Bergamasco S.p.A, con sede in Bergamo, Largo Porta Nuova 2, codice fiscale 00218400166, contro XXXXXXXXXXXXXXXX.

Importo ipoteca: € 600.000,00 di cui € 300.000,00 di capitale; durata: 15 anni.

Si segnala che tale pignoramento grava sulle unità negoziali di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/1 (foglio 17, particella 68, subalterno 707 e foglio 17, particella 84, subalterno 705) e per la quota di 1/2 (foglio 17, particella 68, subalterno 704).

- **Ipoteca giudiziale attiva**, iscritta all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 il 23/03/2012 ai nn. 30540/4886, stipulata da atto giudiziario del Giudice di Pace di Cassano d'Adda (MI) in data 24/05/2010, repertorio 492/11, derivante da decreto ingiuntivo, a favore di Cristiano Gianni Faini, nato a Cernusco sul Naviglio (MI) il 22/12/1970, codice fiscale FNACST70T22C523S, contro XXXXXXXXXXXXXXXX.

Importo ipoteca: € 4.550,88 di cui € 3.930,88 di capitale.

Si segnala che tale pignoramento grava sulle unità negoziali di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/1 (foglio 17, particella 68, subalterno 707 e foglio 17, particella 84, subalterno 705).

- **Ipoteca della riscossione**, iscritta all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 il 30/05/2024 ai nn. 71128/12479, stipulata da atto amministrativo di Sogert S.p.A. di Grumo Nevano (NA) in data 13/05/2024, repertorio 102023/05253, derivante da ingiunzione fiscale, art. 36, comma 2 del D.L. 248/2007, a favore di Sogert S.p.A., con sede in Grumo Nevano (NA), Piazza Domenico Cirillo 5, codice fiscale 05491900634 contro XXXXXXXXXXXXXXXX.

Importo ipoteca: € 52.334,00 di cui € 26.167,15 di capitale.

Si segnala che tale pignoramento grava sulla unità negoziale di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/1 (foglio 17, particella 84, subalterno 705).

- **Pignoramenti**

- **Pignoramento** del 08/01/2024, atto dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Milano, repertorio n. 33995, trascritto il 21/02/2024 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 21009/15127, derivante da atto esecutivo o cautelare, a favore di Tevere SPV S.r.l, con sede in Roma, codice fiscale 16405691003, contro XXXXXXXXXXXXXXXX.

Si segnala che tale pignoramento grava sulle unità negoziali di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/1 (foglio 17, particella 68, subalterno 707 e foglio 17, particella 84, subalterno 705) e per la quota di 1/2 (foglio 17, particella 68, subalterno 704).

- **Pignoramento** del 08/01/2024, atto dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Milano, repertorio n. 33995, trascritto il 13/08/2024 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 115439/82305, derivante da atto esecutivo o cautelare, a favore di Tevere SPV S.r.l, con sede in Roma, codice fiscale 16405691003, contro XXXXXXXXXXXXXXXX.

Si segnala che tale pignoramento, in rettifica alla formalità precedente del 21/02/2024 nn. 21099/15127, grava sulle unità negoziali di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/1 (foglio 17, particella 68, subalterno 707 e foglio 17, particella 84, subalterno 705) e per la quota di 1/2 (foglio 17, particella 68, subalterno 704 e foglio 17, particella 84, subalterno 702).

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Si segnala che nell'atto di pignoramento è indicato che all'ufficio con annessa cantina (CORPO B), sono compresi in proprietà esclusiva la scala e il ballatoio (il cui sottoscala è di pertinenza della porzione immobiliare posta al piano terra); inoltre all'ufficio con annessa cantina, facente parte della palazzina distinta in mappa a parte del mappale 84, compete la quota in comproprietà, in ragione di metà (1/2) sugli enti, spazi e parti comuni della palazzina in regime condominiale, dandosi atto che tra gli enti comuni è compreso il disimpegno e il locale comune nell'interrato distinti al Foglio 17, particella 84, subalterno 702 (BCNC), tenuto conto che la palazzina è costituita dalle unità immobiliari distinte al mappale 84 con i subalterni 703, 704 e 705.

6 - CONDOMINIO

Gli immobili non hanno costituito Condominio, pertanto non vi sono informazioni in merito alle relative spese amministrative e di gestione.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va presumibilmente dal 01 gennaio al 31 dicembre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: -

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori la data della perizia: -

Spese condominiali non pagate pregresse: -

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: -

Cause in corso: non rilevate.

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate in sede di sopralluogo, tuttavia da verificare mediante altre eventuali indagini strutturali a norma di legge, se necessarie.

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 even-

tuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si precisa che alle unità immobiliari compete proporzionale quota di comproprietà sugli enti e gli spazi comuni dei fabbricati, come indicato nell'atto di provenienza, pari a 212,95/1.000,00, ivi compresa la strada di pertinenza comune all'intero complesso distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Gorgonzola al Foglio 17, Mappale 230, Subalterno 701 e al Foglio 17, Mappale 229 (area urbana di mq. 68) ai sensi del Codice Civile e del Regolamento di Condominio (vedasi Allegato 3).

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

7 - VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Le caratteristiche del fabbricato originario e le tipologie edilizie-costruttive (produttiva e terziaria) degli edifici riconducono alle costruzioni avvenute all'inizio degli anni '70 del secolo scorso, come da autorizzazioni edilizie depositate presso il Comune di Gorgonzola (MI) e di cui in seguito **(All. 6)**.

Il fabbricato in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Gorgonzola, approvato in via definitiva con delibera di C.C. 17 del 23/04/ 2018 avente ad oggetto: "Approvazione definitiva della Variante n. 3 al Piano di Governo del Territorio del Comune di Gorgonzola e decisioni sulle osservazioni ai sensi dell'art. 13 c. 7 della l.r. 12/2005 e s.m.i."

Gli immobili, all'interno della Disciplina del Territorio del Piano delle Regole, ricade nelle destinazioni ad uso del suolo prevalente "Uso produttivo/terziario" (Tav. 01 del PdR) e nell'Ambito Disciplinato del "Tessuto Urbano per la Produzione - Zona D1 – Tessuto urbano per attività industriali/artigianali" (Tav. 03b del PdR) (Art. 28 NTA).

La zona D1 è destinata al completamento degli impianti produttivi esistenti e all'insediamento di nuovi impianti su lotti liberi o in sostituzione degli esistenti. Gli interventi devono sempre rispettare le disposizioni contenute nello studio geologico, idrogeologico e sismico.

Indici urbanistici e parametri edilizi - Zona D1: Art. 28, comma 1, punti a), b) e c):

L'edificazione dei lotti liberi e l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Uf = 1,0 mq/mq;

Rc = 50%;

Dc = minimo 5 m;

Ds = varie (vedasi Art. 28, comma 1, punto b) - minimo m 10;

H = m 10,50;

- Fattibilità geologica: Classe 3.4 - Fattibilità geologica con consistenti limitazioni (Vulnerabilità integrata della falda da molto alta a estremamente elevata) (Tav. 11R1);

- Giudizio di sensibilità paesistica (Tav. DdP 02): Classe sensibilità alta (art 34.2 del PPR).

Gli immobili sono conformi dal punto di vista urbanistico.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (All. 6):

7.1.1 Licenza Edilizia n. 83/70 del 09/03/1971

La pratica edilizia è stata presentata dalla XXXXXXXXXXXXXXXXXX in data 02/09/1970 e 21/10/1970 con protocollo n. 11195, rilasciata il 09/03/1971 con il n. 83/70 di protocollo, con richiesta di autorizzazione di agibilità presentata in data 27/10/1971 (dalla Società Fluid Systems Sr.l.) con protocollo n. 14155 e rilasciata in data 17/04/1980 con protocollo

n. 83/70.

Le opere hanno riguardato la "costruzione di un complesso industriale ad uso stabilimento e uffici".

7.1.2 Licenza Edilizia n. 60/71 del 11/06/1971

La pratica edilizia è stata presentata dalla XXXXXXXXXXXXXXXXXX, in data 17/05/1971 con protocollo n. 6640, in variante alla L.E. n. 83/70 di cui sopra, rilasciata il 11/06/1971 con il n. 60/71 di protocollo, con richiesta di autorizzazione di agibilità presentata in data 27/10/1971 con protocollo n. 14155 e rilasciata in data 17/04/1980 con protocollo n. 83/70.

Le opere hanno riguardato la "modifica della costruzione di un complesso industriale con licenza edilizia n. 83/70 (eliminazione di un piano dalla palazzina uffici)".

7.1.3 Licenza Edilizia n. 44/79 del 09/07/1979

La pratica edilizia è stata presentata dalla XXXXXXXXXXXXXXXXXX, in data 02/05/1979 con protocollo n. 7353, in variante alla L.E. n. 60/71 di cui sopra, rilasciata il 09/07/1979 con il n. 44/79 di protocollo, con richiesta di autorizzazione di agibilità presentata in data 27/10/1971 con protocollo n. 14155 e rilasciata in data 17/04/1980 con protocollo n. 83/70.

Le opere hanno riguardato la "variante della costruzione di un complesso industriale con nulla osta edilizio n. 60/71". Si segnala che successivamente è stata richiesta in data 29/02/1980 il rinnovo della concessione edilizia n. 44/79, rilasciata in data 11/03/1980 con il n. 44/79 di protocollo.

7.1.4 Concessione Edilizia n. 7/94 del 19/03/1994

La pratica edilizia è stata presentata dalla XXXXXXXXXXXXXXXXXX, in data 20/01/1994 con protocollo n. 1378 e in data 18/02/1997 con protocollo n. 3826 rilasciata il 19/03/1994 con il n. 7/94 di protocollo.

Le opere hanno riguardato "l'adeguamento di capannone adibito a macello". Si segnala che successivamente è stata richiesta in data 27/03/1997 con protocollo n. 7447 variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 7/94, rilasciata in data 02/09/1997 con il n. 20485 di protocollo.

7.1.5 Concessione Edilizia in Sanatoria n. 110/97 del 12/03/1997

La pratica edilizia è stata presentata dalla XXXXXXXXXXXXXXXXXX, in data 01/03/1995 con protocollo n. 4897, rilasciata il 12/03/1997 con il n. 110/97 di protocollo e rilascio di agibilità in pari data.

Le opere hanno riguardato la "costruzione di una tettoia contigua al capannone posta sul retro dello stesso".

7.1.6 Denuncia di Inizia Attività n. 16079 del 29/06/1999

La pratica edilizia è stata presentata dalla XXXXXXXXXXXXXX, in data 29/06/1999 con protocollo n. 16079.

Le opere hanno riguardato la "realizzazione di scaletta esterna per nuovo ingresso e innalzamento tavolato di divisione interna".

7.1.7 Denuncia di Inizia Attività n. 168/2002 del 09/05/2002

La pratica edilizia è stata presentata dalla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (affittuario di bene di proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXX), in data 09/05/2002 con n. 168/2002 e protocollo n. 11587.

Le opere hanno riguardato il "cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione" di una unità immobiliare del fabbricato ad uso uffici ubicata al piano terra (dunque non relativo agli immobili oggetto di esecuzione); tuttavia in tale pratica sono rappresentati graficamente sia il piano interrato che il primo piano della palazzina.

7.1.8 Denuncia di Inizia Attività n. 203/2006 del 26/07/2006

La pratica edilizia è stata presentata dalla XXXXXXXXXXXXXX, in data 26/07/2006 con n.

203/2006 al protocollo n. 9656, con rilascio di valutazione di conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie del 31/07/2006 al n. 203/2006.

Le opere hanno riguardato il "opere di manutenzione straordinaria al capannone con modifiche interne e nuova distribuzione degli spazi e modifiche esterne con realizzazione di setti murari ciechi per la divisione del cortile in spazi privati".

7.1.9 Denuncia di Inizia Attività n. 53/2007 del 12/03/2007

La pratica edilizia è stata presentata dalla XXXXXXXXXXXXX, in data 12/03/2007 con n. 53/2007 al protocollo n. 3184, con rilascio di valutazione di conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie del 26/03/2007 al n. 53/2007.

Le opere hanno riguardato le "opere di modifica della distribuzione interna della palazzina e del capannone in variante alla DIA 203/2006".

7.1.10 Denuncia di Inizia Attività n. 192/2007 del 03/07/2007

La pratica edilizia è stata presentata dalla XXXXXXXXXXXXX, in data 03/07/2007 con n. 192/2007 al protocollo n. 8445, con rilascio di valutazione di conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie del 05/07/2007 al n. 192/2007 e dunque parere favorevole.

Le opere hanno riguardato le "opere di modifica della distribuzione interna della palazzina con realizzazione scale esterne in metallo e modifiche interne ed esterne al capannone in variante alla DIA 53/2007, con realizzazione di servizio igienico e deposito al piano terra e nuove aperture sulle facciate".

7.1.11 Denuncia di Inizia Attività n. 340/2007 del 18/12/2007

La pratica edilizia è stata presentata dalla XXXXXXXXXXXXX, in data 18/12/2007 con n. 340/2007 al protocollo n. 16123, con rilascio di valutazione di conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie del 24/12/2007 al n. 340/2007 e dunque parere favorevole, con richiesta di agibilità in data 02/01/2008 al n. 27 di protocollo e in data 08/04/2008 al n. 4240 di protocollo e rilascio del Certificato di agibilità in data 11/06/2008 n. 20/2008 inviata con protocollo n. 7804 del 01/07/2008.

Le opere hanno riguardato le "opere di modifica della distribuzione interna ed esterna della palazzina e modifiche interne al capannone in variante alla DIA 192/2007, con realizzazione di servizio igienico al piano terra".

7.1.12 Denuncia di Inizia Attività n. 171/2009 del 30/06/2009

La pratica edilizia è stata presentata dalla XXXXXXXXXXXXX, in data 30/06/2009 con n. 171/2009 al protocollo n. 8020, con rilascio di valutazione di conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie del 20/07/2009 al n. 171/2009 e dunque parere favorevole.

Le opere hanno riguardato le "opere di modifica della distribuzione interna ed esterna della palazzina in variante alla DIA 53/2007 e alla DIA 192/2007".

7.1.13 Denuncia di Inizia Attività n. 5/2010 del 18/01/2010

La pratica edilizia è stata presentata dalla XXXXXXXXXXXXX, in data 18/01/2010 con n. 454/2010 al protocollo n. 5/2010, con rilascio di valutazione di conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie del 22/03/2010 al n. 5/2010 e dunque parere favorevole.

Le opere hanno riguardato le "opere di modifica della distribuzione interna ed esterna della palazzina e del capannone in variante alla DIA 53/2007".

7.2. Conformità edilizia

CORPO A

Al sopralluogo il laboratorio risultava non conforme alla planimetria allegata all'ultima autorizzazione edilizia di riferimento depositata presso il Comune di Gorgonzola, per una diversa distribuzione degli spazi interni; tale difformità riguarda l'assenza dei n. 2 soppalchi, e relative scale di accesso, realizzati all'interno dello spazio di lavoro.

Ciò detto, si rileva che la difformità è regolarizzabile mediante la presentazione di una prati-

ca edilizia a sanatoria per opere interne al SUE del Comune di Gorgonzola e successivo rilascio della concessione, previo il rispetto di tutte le norme urbanistiche, edilizie e d'igiene, con eventuale corresponsione di oneri se dovuti, da determinarsi a cura del Comune, oppure mediante il ripristino dei luoghi in caso di mancato rilascio di tale concessione a sanatoria.

Costi stimati pratica edilizia: € 2.000,00 esclusi oneri e diritti fissi.

L'immobile non è conforme dal punto di vista edilizio.

CORPO B

Al sopralluogo l'ufficio risultava non conforme alla planimetria allegata all'ultima autorizzazione edilizia depositata di riferimento presso il Comune di Gorgonzola, per una diversa distribuzione degli spazi interni, fermo restando le lavorazioni in corso; in ogni caso le difformità riguardano la differente destinazione d'uso dei locali (ingresso, disimpegno, wc e ufficio) con la realizzazione di nuovi vani mediante tramezzature e la presenza di apertura in facciata non indicata.

Al sopralluogo la cantina risultava conforme alla planimetria allegata all'ultima autorizzazione edilizia depositata di riferimento presso il Comune di Gorgonzola; allo stesso modo le parti comuni, tra cui il disimpegno comune ed il locale adiacente, collegato mediante porta, distinti al mappale 84, subalterno 702, risultavano conformi alla planimetria allegata all'ultima autorizzazione edilizia depositata di riferimento.

Ciò detto, si rileva che la difformità è regolarizzabile mediante la presentazione di una pratica edilizia a sanatoria per opere interne ed esterne al SUE del Comune di Gorgonzola e successivo rilascio della concessione, previo il rispetto di tutte le norme urbanistiche, edilizie e d'igiene, con eventuale corresponsione di oneri se dovuti, da determinarsi a cura del Comune, oppure mediante il ripristino dei luoghi in caso di mancato rilascio di tale concessione a sanatoria.

Costi stimati pratica edilizia: € 2.000,00 esclusi oneri e diritti fissi.

L'immobile non è conforme dal punto di vista edilizio.

7.3. Conformità catastale

CORPO A

Al sopralluogo il laboratorio risultava non conforme rispetto alla planimetria catastale depositata in data 05/07/2007; la difformità riguarda l'assenza dei n. 2 soppalchi con rispettive scale interne.

Ciò detto, si segnala che la difformità rilevata è sanabile mediante la presentazione di un nuovo aggiornamento DOCFA con nuova planimetria catastale da effettuare successivamente alla regolarizzazione edilizia di cui al punto 7.2; in caso di ripristino dei luoghi non sarà necessario l'aggiornamento catastale.

Costi stimati: € 500,00 esclusi diritti fissi.

Si segnala la necessità di apportare la variazione toponomastica con l'inserimento del numero civico 112 dell'unità immobiliare.

L'immobile non è conforme dal punto di vista catastale.

CORPO B

Al sopralluogo l'ufficio risultava non conforme rispetto alla planimetria catastale depositata in data 13/12/2007; la difformità riguarda la differente distribuzione degli spazi interni, con presenza di tramezzature non indicate, e variazioni di destinazione dei locali.

Al sopralluogo la cantina risultava conforme rispetto alla planimetria catastale depositata in data 13/12/2007; tuttavia le parti comuni, tra cui il disimpegno, distinte al mappale 84, subalterno 702 indicate in planimetria, risultano non conformi: la difformità consiste nella mancata individuazione e rappresentazione di altro locale comune collegato a tale disimpegno mediante porta (così come indicato nell'ultima autorizzazione edilizia di riferimento e negli alle-

gati all'atto di provenienza)

Ciò detto, si segnala che le difformità rilevate sono sanabili mediante la presentazione di un nuovo aggiornamento DOCFA con nuova planimetria catastale da effettuare successivamente alla regolarizzazione edilizia di cui al punto 7.2.

Costi stimati: € 500,00 esclusi diritti fissi.

Si segnala la necessità di apportare la variazione toponomastica con l'inserimento del numero civico 112 dell'unità immobiliare.

L'immobile non è conforme dal punto di vista catastale.

8 - CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità immobiliari e delle aree, è stata calcolata dall'interpolazione tra le planimetrie catastali 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), tenuto conto delle effettive quote di proprietà, come segue:

CORPO A

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
laboratorio	mq.	252,0	100%	252,0
soppalchi	mq.	30,0	20%	6,0
cortile esclusivo	mq.	180,0	10%	18,0
		462,0		276,0
		mq. lordi		mq. commerciali

CORPO B

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
ufficio	mq.	88,0	100%	88,0
scala esterna	mq.	12,0	33%	4,0
cantina	mq.	42,0	25%	10,5
par. comune sub. 702*	mq.	10,0	25%	2,5
		152,0		105,0
		mq. lordi		mq. commerciali

* La parte comune al mappale 84, subalterno 702 è complessivamente pari a 20 mq.

CORPO C

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
area cortilizia**	mq.	334,0	10%	33,4
		334,0		33,4
		mq. lordi		mq. commerciali

** L'area cortilizia al mappale 68, subalterno 704 è complessivamente pari a 668 mq.

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.

Il valore di mercato è "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione" (Regolamento UE n. 575/2013 del 26/06/2013 - Art. 4, comma 1, punto 76) (European Valuation Standard 2016 - EVS.1 di TEGoVA).

9.2 Fonti d'informazione✓ **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2023**

Periodo: 2° semestre 2023

Comune: Gorgonzola (MI)

Fascia/Zona: Periferica/VILLA POMPEA, PADANA, CASCINA ANTONIETTA, TICINO

Codice zona: D1

Microzona: 0

Superficie di riferimento: lorda

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Tipologia: Laboratori

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 500,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 700,00

Tipologia: Capannoni industriali

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 550,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 800,00

Tipologia: Uffici

Stato conservativo: Ottimo

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.200,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.500,00

✓ **Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia - II° Semestre 2023 - Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi, www.piuprezzi.it**

Periodo: 2° semestre 2023

Provincia - Settore EST

Zona: Gorgonzola Periferia

Tipologia: Capannoni nuovi o ristrutturati

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 750,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 850,00

Tipologia: Capannoni vecchi

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 600,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 750,00

Tipologia: Uffici

Valore mercato prezzo minimo: € 800,00

Valore mercato prezzo massimo: € 1.100,00

NOTA: I prezzi indicati sono riferiti alle quotazioni di mercato. Possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, conservazione, qualità e ubicazione dell'immobile.

✓ **Immobili analoghi in vendita/venduti nel periodo I° semestre 2024 - Annunci immobiliari**

- Comparativo 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 01/03/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/108115671/> (XXXXXXXXXXXXXX)

Descrizione: Capannone

Indirizzo: Via Parini

Superfici principali e secondarie: 270 mq

Stato conservativo: normale

Prezzo richiesto: € 250.000,00 pari a €/mq 925,92

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 225.000,00 pari a €/mq 833,33

- Comparativo 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 03/06/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/101068373/> (XXXXXXXXXXXXXX)

Descrizione: Capannone

Indirizzo: Via Foscolo

Superfici principali e secondarie: 1.400 mq

Stato conservativo: normale

Prezzo richiesto: € 750.000,00 pari a €/mq 535,14

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 675.000,00 pari a €/mq 482,42

- Comparativo 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 20/07/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/83277221/> (XXXXXXXXXXXXXXXX)

Descrizione: Ufficio

Indirizzo: Via Trieste

Superfici principali e secondarie: 120 mq

Stato conservativo: buono

Prezzo richiesto: € 125.000,00 pari a €/mq 1.041,66

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 112.500,00 pari a €/mq 937,50

- Comparativo 4

Tipo fonte: asta immobiliare

Data rilevazione: 10/06/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/112448725> (XXXXXXXXXX)

Descrizione: Ufficio

Indirizzo: Via Parini

Superfici principali e secondarie: 110 mq

Stato conservativo: buono

Prezzo richiesto: € 43.545,60 pari a €/mq 395,86

Sconto trattativa: 0 %

Alla luce dei valori suindicati, desunti dagli osservatori immobiliari e derivanti dalle indagini di mercato, tenuto conto dello stato conservativo di ciascuna unità Immobiliare, considerati i coefficienti di ponderazione applicati, si ritiene di attribuire ai beni pignorati il valore unitario di **€/mq 600,00** per la tipologia laboratorio, di **€/mq 500,00** per la tipologia ufficio ed il valore di **€ 550,00** per l'area cortilizia comune, quale media ponderale dei precedenti.

Inoltre si ritiene di esprimere un grado di commerciabilità complessivamente medio-basso per cui i tempi di assorbimento ipotizzabili, secondo il quadro generale dell'attuale andamento del mercato immobiliare, appaiono medio-alti.

9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Laboratorio (CORPO A)	C3	276,0	€ 600,00	€ 165.600,00
Ufficio (CORPO B)	A10	105,0	€ 500,00	€ 52.500,00
Cortile (CORPO C)	BCNC	33,4	€ 550,00	€ 18.370,00
				€ 236.470,00

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	€ 236.470,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 11.823,50
• Spese tecniche di regolarizzazione edilizia/urbanistica o ripristino dei luoghi a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 4.000,00
• Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 1.000,00
• Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 cpc - indicative:	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni (LIBERO)</u>	€ 219.646,50
arrotondato	€ 220.000,00

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.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Si segnala che non vi sono criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura, fermo restando la necessaria regolarizzazione edilizia e catastale del CORPO A e del CORPO B, sulla base di quanto visionato e della documentazione messa a disposizione dalle PA, e considerando la piena proprietà della quota di metà (1/2) del CORPO C.

Il sottoscritto Arch. Fabio Ugo Ramella dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione aggiornata a mezzo P.C.T. successivamente a quanto già inviato in data 24/08/2024 al creditore procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo E-mail all'indirizzo comunicato in sede di sopralluogo (**All. 08**).

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.

ALLEGATI

Allegato 1 - Fotografie;

Allegato 2 - Documentazione catastale;

Allegato 3 - Titoli di provenienza;

Allegato 4 - Ispezioni ipotecarie;

Allegato 5 - Certificati contestuali di residenza e di famiglia;

Allegato 6 - Verifica della regolarità edilizia presso il Comune di Gorgonzola (MI);

Allegato 7 - Indagine presso l'Agenzia delle Entrate;

Allegato 8 - Attestazione di invio della relazione alle Parti.

Con osservanza.

Milano, lì 10/09/2024

I'Esperto Nominato
Arch. Fabio Ugo Ramella

ALLEGATO 1

Fotografie



Foto 01 - Accesso al fabbricato al civico 112 di via Parini



Foto 02 - Il fabbricato laboratorio



Foto 03 - Il fabbricato laboratorio



Foto 04 - Il cortile laterale al fabbricato



Foto 05 - Officina



Foto 06 - Officina



Foto 07 - Officina



Foto 08 - Officina



Foto 09 - Officina



Foto 10 - Officina



Foto 11 - Officina



Foto 12 - Officina



Foto 13 - Officina



Foto 14 - Ingresso al servizio igienico



Foto 15 - Antibagno



Foto 16 - Bagno



Foto 17 - Ufficio



Foto 18 - Ufficio



Foto 19 - Il fabbricato ad uso ufficio



Foto 20 - Il fabbricato ad uso ufficio



Foto 21 - Il fabbricato ad uso ufficio



Foto 22 - Accesso all'unità ad uso ufficio dalla scala esterna



Foto 23 - Accesso dalla scala esterna



Foto 24 - Ingresso all'unità



Foto 25 - Ingresso



Foto 26 - Scala interna d'ingresso



Foto 27 - Ufficio



Foto 28 - Ufficio



Foto 29 - Ufficio



Foto 30 - Ufficio



Foto 31 - Ufficio



Foto 32 - Ufficio



Foto 33 - Ufficio



Foto 34 - Ufficio



Foto 35 - Facciata dell'ufficio al primo piano



Foto 36 - Ingresso alla cantina al piano terra



Foto 37 - Scala di accesso alla cantina al piano seminterrato



Foto 38 - Corridoio comune



Foto 39 - Cantina



Foto 40 - Cantina



Foto 41 - Cantina



Foto 42 - Cantina



7-Mar-2024 18:13:32
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metricollo pratica T382983/2024
Comune: (MI) GORGONZOLA
Foglio: 17

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio provinciale di
Milano

Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n. MI0630233 del 05/07/2007
Planimetria di u.i.u. in Comune di Gorgonzola
Via Parini Giuseppe

civ. SC

Identificativi Catastali:
Sezione: 17
Foglio: 68
Particella: 707
Subalterno: 707

Compilata da:
Faini Cristiano Gianni
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Milano
N. 8994

PIANO TERRA

Mapp.75

Cortile esclusivo

Laboratorio
H=455

A.U.I.
Mapp.68 Sub.703

Cortile Comune

Mapp.68 Sub.704

WC

Giardino Comune
Mapp.68 Sub.704

A.U.I.
Mapp.68 Sub.705

A.U.I.
Mapp.229

A.U.I.
Mapp.68 Sub.708

A.U.I.
Mapp.84

A.U.I.
Mapp.68 Sub.702

Via G. Parini



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano**

Dichiarazione protocollo n. MI1093331 del 13/12/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gorgonzola

Via Giuseppe Parini

civ. SC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 17

Particella: 84

Subalterno: 705

Compilata da:

Faini Cristiano Gianni

Iscritto all'albo:

Geometri

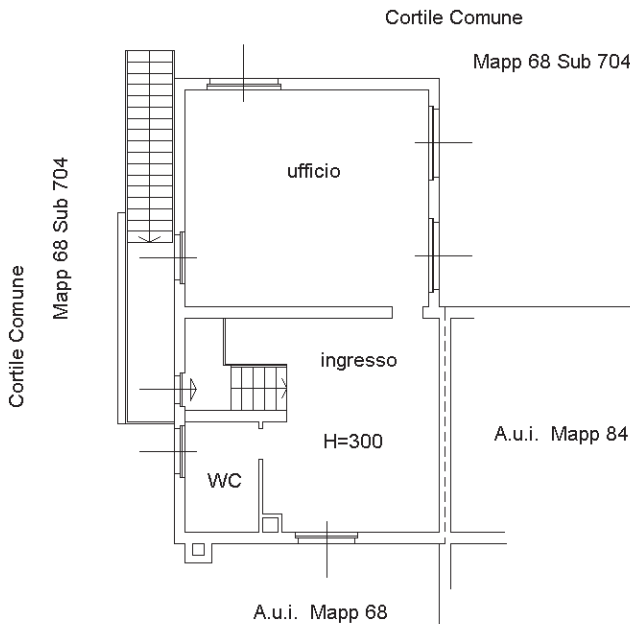
Prov. Milano

N. 8994

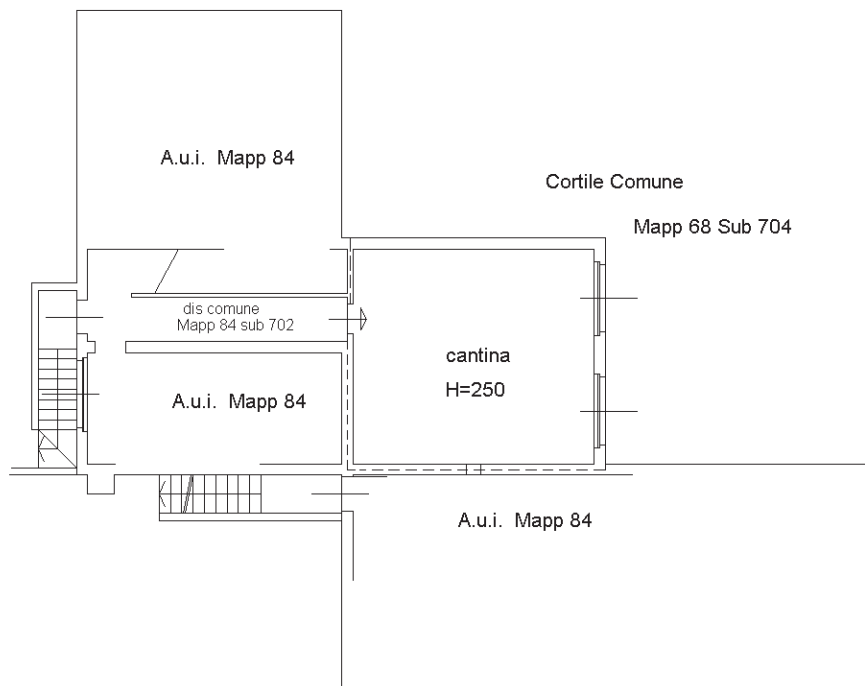
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO



PIANO INTERRATO



Ultima planimetria in atti

