

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**RG 71/2023**

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

**COPIA PRIVACY**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

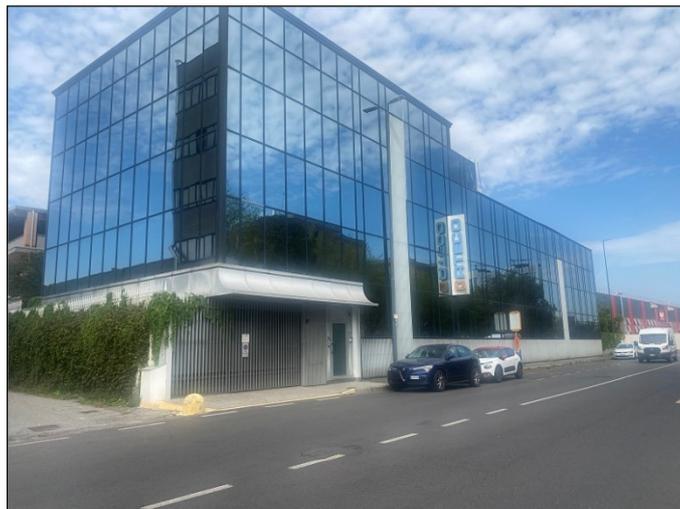
MAPP. 101 LOTTI 1/2/3/4/5

MAPP. 32 LOTTI 6/7/8/9/10/11/12/13/14/15/16

**MAPP. 101**



**MAPP. 32**



## INDICE SINTETICO MAPP. 101

### Dati Catastali

Ufficio del territorio Sezione Terreni Compendio Immobiliare

Fg. 2 Mapp.101 Ente Urbano ha. 0.13.10

Ufficio del territorio Sezione Fabbricati

In Corsico (Mi) Via Cristoforo Colombo n. 1/A – 1/AB

Dati Catastali: foglio 2, particella 101, subalterno 705

Categoria: **BCN** [bene comune non censibile: vano scala, ascensore, cortile comune, centrale termica, corridoi e disimpegni comuni]

### LOTTO 1)

Dati Catastali: foglio 2, particella 101, subalterno 706

Categoria: **D/7** [Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni]

Dati Catastali: foglio 2, particella 101, subalterno 715

Categoria: **D/7** [Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni]

Dati Catastali: foglio 2, particella 101, subalterno 702

Categoria: **A/3** [Abitazione di tipo economico]

### LOTTO 2)

Dati Catastali: foglio 2, particella 101, subalterno 707

Categoria: **C/2** [magazzini e locali di deposito]

### LOTTO 3)

Dati Catastali: foglio 2, particella 101, subalterno 714

Categoria: **D/7** [Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni]

Dati Catastali: foglio 2, particella 101, subalterno 703

Categoria: **A/3** [Abitazione di tipo economico]

### LOTTO 4)

Dati Catastali: foglio 2, particella 101, subalterno 712

Categoria: **D/7** [Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni]

**LOTTO 5)**

Dati Catastali: foglio 2, particella 101, subalterno 713

Categoria: **C/2** [magazzini e locali di deposito]

**Stato occupativo**

Alla data del sopralluogo alcune porzioni immobiliari del compendio immobiliare sono risultate libere e altre occupate, il tutto è stato visionato con l'Avv. \_\_\_\_\_ delegato dal custode giudiziario e la Sig.ra \_\_\_\_\_ qualificatasi delegata della proprietà.

**Contratti di locazione in essere**

Contratto di locazione del 2.01.2019 reg.to il 24.01.2019 a Milano 5 n. 000773 serie 3T ad uso diverso da abitazione in cui la \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ ha concesso in locazione alla \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ i locali facenti parte del complesso immobiliare sito in \_\_\_\_\_, costituiti da porzione di uffici e laboratori con servizi siti al piano terra, identificati al Fg. 2 mapp.101 Sub. 706 cat. D/7 R.C. €. 3.112,00; durata della locazione anni sei + sei a partire dal 1.01.2019 e termine al 31.12.2024; canone di locazione €. 23.000,00 oltre agli oneri accessori

Contratto di locazione del 31.12.2019 reg.to il 09.01.2020 a Milano 5 n. 000178 serie 3T ad uso commerciale in cui la \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ ha concesso in locazione alla \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ "l'unità immobiliare sita in \_\_\_\_\_ identificata sul Fg. 2 mapp.101 Sub. 711 (ora sub. 714 e sub. 715) – piano primo; durata della locazione anni sei + sei a partire dal 31.12.2019 e termine al 30.12.2025; canone di locazione €. 12.600,00 oltre agli oneri accessori.

Contratto di locazione del 1.03.2021 reg.to in data 01.04.2021 a Milano 5 n. 000001 serie 3T ad uso commerciale in cui la \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ ha concesso in locazione alla \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ i locali ad uso diverso di abitazione facenti parte del complesso immobiliare sito in Corsico Via C. Colombo 1/A costituiti da "open space" di mq.265 circa, con terrazzo di pertinenza. Il complesso immobiliare è contraddistinto nel catasto fabbricati del Comune di Corsico al I Fg. 2 mapp.101 Sub. 708\* cat. D/8 R.C. 4.316,00; curata della locazione anni sei + sei a partire dal 1.03.2021 e termine al 28.02.2027; canone di locazione €. 12.000,00 oltre agli oneri accessori.

\*Si rileva un errore nell'identificazione del subalterno Sub. 712 anziché 708 e nei dati di registrazione che riportano il mapp. 32 sub. 705.

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

**LOTTO 1)**

da libero:	€. 843.000,00
da occupato:	€. 773.000,00

**LOTTO 2)**

da libero: € 111.000,00  
da occupato: non ricorre il caso

**LOTTO 3)**

da libero: € 316.000,00  
da occupato: € 297.000,00

**LOTTO 4)**

da libero: € 250.000,00  
da occupato: € 225.000,00

**LOTTO 5)**

da libero: € 80.000,00  
da occupato: non ricorre il caso

**INDICE SINTETICO MAPP. 32**

**Dati Catastali**

Ufficio del territorio Sezione Terreni  
Fg. 2 Mapp. 32 Ente Urbano ha. 0.10.75

Ufficio del territorio Sezione Fabbricati  
In Corsico (Mi) Via Cristoforo Colombo n. 1/ Via Alessandro Volta 14

Dati Catastali: foglio 2, particella 32, subalterno 702

Categoria: **BCN** [bene comune non censibile: cortile comune, locale tecnico, atrio d'ingresso, vano scala, ascensori, disimpegni comuni e locale caldaia]

**LOTTO 6)**

Dati Catastali: foglio 2, particella 32, subalterno 704

Categoria: **A/10** [Uffici e studi privati]

Dati Catastali: foglio 2, particella 32

**LOTTO 7)**

Dati Catastali: foglio 2, particella 32, subalterno 504

Categoria: **A/3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 2, particella 32, subalterno 507

Categoria: **C/1** [Negozi e Botteghe]

Dati Catastali: foglio 2, particella 32, subalterno 703

Categoria: **BCN** [bene comune non censibile: cortile e portico comune ai sub 504 e 507]

**LOTTO 8)**

Dati Catastali: foglio 2, particella 32, subalterno 705

Categoria: **A/10** [Uffici e studi privati]

**LOTTO 9)**

Dati Catastali: foglio 2, particella 32, subalterno 701

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

**LOTTO 10)**

Dati Catastali: foglio 2, particella 32, subalterno 706

Categoria: C/6 [Posto auto scoperto]

**LOTTO 11)**

Dati Catastali: foglio 2, particella 32, subalterno 707

Categoria: C/6 [Posto auto scoperto]

**LOTTO 12)**

Dati Catastali: foglio 2, particella 32, subalterno 708

Categoria: C/6 [Posto auto scoperto]

**LOTTO 13)**

Dati Catastali: foglio 2, particella 32, subalterno 709

Categoria: C/6 [Posto auto scoperto]

**LOTTO 14)**

Dati Catastali: foglio 2, particella 32, subalterno 710

Categoria: C/6 [Posto auto scoperto]

**LOTTO 15)**

Dati Catastali: foglio 2, particella 32, subalterno 711

Categoria: C/6 [Posto auto scoperto]

**LOTTO 16)**

Dati Catastali: foglio 2, particella 32, subalterno 712

Categoria: C/6 [Posto auto scoperto]

**Stato occupativo**

Alla data del sopralluogo alcune porzioni immobiliari del compendio immobiliare sono risultate libere e altre occupate, il tutto è stato visionato con l'Avv. \_\_\_\_\_ delegato dal custode giudiziario e la Sig.ra \_\_\_\_\_ qualificatasi delegata della proprietà.

### Contratti di locazione in essere

Contratto di locazione del 12.03.2021 reg.to il 20.04.2021 a Milano 5 n. 005120 ad uso diverso da abitazione in cui la \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ ha concesso in locazione alla \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ i locali siti in Corsico Via C. Colombo 1 identificati sul Fg. 2 mapp. 32 Sub. 704 piano terreno e porzione del Sub. 705\* – piano primo. Durata della locazione anni sei + sei a partire dal 1.03.2021 ~ termine al 28.02.2026. Canone di locazione €. 33.600,00 oltre agli oneri accessori.

\*Si rileva un errore nell'identificazione delle porzioni immobiliari concesse in locazione poiché la porzione del Sub. 705 risulta libera.

Contratto di comodato del 16.03.2023 reg.to il 06.04.2023 a Milano 5 n. 000222 in cui la \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ ha concesso in comodato d'uso al Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_

- Appartamento al 2° piano composto di tre vani e servizi
- Locale uso ufficio al 2° piano di circa mq. 100\*
- Locale al piano terreno di mq. 61

Dati catastali

- Fg. 2 mapp. 32 Sub. 701 (abitazione)
- Fg. 2 mapp. 32 Sub. 705\* parte (ufficio)
- Fg. 2 mapp. 32 Sub. 507 (negozio)

\*Si rileva un errore nell'identificazione catastale del locale uso ufficio al piano secondo il quale è compreso nell'unità immobiliare identificata con il fg. 2 mapp. 32 sub. 701.

Durata del comodato anni dieci a partire dal 16.03.2023 e termine al 15.03.2033

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

#### LOTTO 6)

da libero: € 392.000,00  
da occupato: € 352.800,00

#### LOTTO 7)

da libero: € 124.000,00  
da occupato: non ricorre il caso

#### LOTTO 8)

da libero: € 492.000,00  
da occupato: non ricorre il caso

**LOTTO 9)**

da libero: € 375.000,00  
da occupato: non ricorre il caso

**LOTTO 10)**

da libero: € 7.600,00  
da occupato: non ricorre il caso

**LOTTO 11)**

da libero: € 7.600,00  
da occupato: non ricorre il caso

**LOTTO 12)**

da libero: € 7.600,00  
da occupato: non ricorre il caso

**LOTTO 13)**

da libero: € 7.600,00  
da occupato: non ricorre il caso

**LOTTO 14)**

da libero: € 7.600,00  
da occupato: non ricorre il caso

**LOTTO 15)**

da libero: € 7.600,00  
da occupato: non ricorre il caso

**LOTTO 16)**

da libero: € 7.600,00  
da occupato: non ricorre il caso

# MAPP. 101

## LOTTI 1/2/3/4/5

### 1. IDENTIFICAZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### 1.1. Descrizione del bene

In comune di Corsico (Mi), lotto di terreno della superficie catastale di mq. 1310 identificato con il fg. 2 mapp. 101, sul quale insiste un compendio immobiliare con destinazione produttiva con accesso dai civici 1/A e 1/AB, a pianta rettangolare, sviluppato su tre piani fuori terra, di cui il piano primo è collegato mediante passerella coperta con il compendio immobiliare identificato con il fg. 2 mapp. 32.

I piani terreno e primo sono asserviti da due corpi scala con un vano ascensore, mentre il piano secondo è asservito da un corpo scala con ascensore, oltre locale centrale termica al piano interrato con accesso dall'esterno.

I piani del suddetto compendio immobiliare sono suddivisi catastalmente e destinati come segue:

Piano primo interrato: locale centrale termica con accesso dalla scala esterna posta sul lato nord del cortile identificato con il Sub. 705 bene comune non censibile di cui sono parte anche i vani scala, ascensore, cortile comune, corridoi e disimpegni comuni ai vari piani.

Piano terreno Sub. 706: porzione di piano ad uso produttivo destinato a laboratorio con uffici e servizi igienici con annesso cortile di proprietà;

Piano terreno Sub. 707: porzione di piano destinato a deposito con due bagni, ripostigli e portico sul lato ovest, nonché annesso cortile di proprietà su tre lati nord, ovest e sud allo stato attuale trasformato in abitazione.

Piano primo Sub. 715: porzione di piano ad uso produttivo destinato a uffici con balcone collegato mediante vano scala all'unità immobiliare sottostante sub. 706

Piano primo Sub. 714: porzione di piano ad uso produttivo destinato a uffici, laboratori con servizi igienici e loggiato sul quale insiste locale tecnico, asservito da vano scala con ascensore.

Piano primo Sub. 702: porzione di piano destinato ad abitazione composta da ingresso in soggiorno/cucina, bagno, camera e loggiato asservito da vano scala con ascensore.

Piano primo Sub. 703: porzione di piano destinato ad abitazione composta da ingresso in soggiorno/cucina, bagno, camera e loggiato asservito da vano scala con ascensore.

Piano secondo Sub. 712: porzione di piano ad uso produttivo "open space" destinato a laboratorio comprensivo di servizi igienici con accesso dal corridoio comune, oltrechè loggiato e terrazzo sui lati est e sud, sul quale insiste impianto di raffrescamento "ciller" al servizio di tutte le unità immobiliari con esclusione dei sub. 702,703 e 707; asservito da vano scala con ascensore.

Piano secondo Sub. 713: porzione di piano destinato a deposito comprensivo di servizi igienici e terrazzi sul lato ovest, asservito da vano scala con ascensore.

#### 1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla **piena proprietà** del compendio immobiliare di proprietà della Società con sede in C.F.

#### 1.3. Identificazione all'Agenda del Territorio Sezione Terreni del Comune di Corsico come segue (all. 1)

Fg.2 Mapp.101 Ente Urbano ha. 0.13.10

**1.4. Identificazione all'Agenzia del Territorio Sezione Fabbricati del Comune di Corsico come segue (all. 2/3 )**

Intestato: con sede in C.F. proprietà per 1/1

Dati identificativi: foglio 2 particella 101

Dati classamento:

**LOTTO 1)**

- Subalterno 706 cat.**D/7** rendita €. 3.520,00 via Cristoforo Colombo 1/AB P.T
- Subalterno 715 cat. **D/7**, rendita €. 2.057,82 via Cristoforo Colombo 1/AB, P.1
- Subalterno 702 cat. **A/3**; classe 2; consistenza vani 4,0 vani; sup. catastale 86 mq escluse aree scoperte 78 mq; rendita €. 299,55 via Cristoforo Colombo 1/A, P.1

**LOTTO 2)**

- Subalterno 707 cat.**C/2**; classe 4; consistenza mq .209; sup. catastale mq. 227, rendita €. 410,17 via Cristoforo Colombo 1/AB, P.T

**LOTTO 3)**

- Subalterno 714 cat. **D/7**, rendita €. 2.081,48 via Cristoforo Colombo 1/AB, P.1
- Subalterno 703 cat. **A/3**; classe 2; consistenza vani 4,0 vani; sup. catastale 88 mq escluse aree scoperte 80 mq; rendita €. 299,55 via Cristoforo Colombo 1/A, P.1

**LOTTO 4)**

- Subalterno 712 cat. **D/7** rendita €. 3.335,10 via Cristoforo Colombo 1/AB P.2

**LOTTO 5)**

- Subalterno 713 cat. **C/2**; classe 4; consistenza mq. 209; sup. catastale mq. 214 rendita €. 410,17 via Cristoforo Colombo 1/AB, P.2

**1.5. Coerenze in un sol corpo**

**LOTTO 1)**

- Subalterno 706: vano scala e cortile comune sub. 705 – cortile di proprietà con al di là Via Cristoforo Colombo – cortile di proprietà con al di là proprietà mappale 32 – unità immobiliare sub. 707
- Subalterno 715: prospetto su cortile sub. 705 – prospetto cortile di proprietà sub. 706 per due tratte - unità immobiliare sub. 714.
- Subalterno 702: prospetto su cortile di proprietà sub. 707 - enti comuni sub. 705 e unità immobiliare sub. 703 - prospetto su proprietà sub. 707

**LOTTO 2)**

- Subalterno 707: altra proprietà mapp. 37 - cortile mapp. 101 e vano scala sub. 705, unità immobiliare sub. 706 – proprietà mapp. 32 - Via privata.

**LOTTO 3)**

- Subalterno 714: prospetto su cortile comune sub. 705 – unità immobiliare sub. 715 per due tratte – prospetto su cortile di proprietà sub. 706 ancora enti comuni sub. 705
- Subalterno 703: unità immobiliare sub. 702 ed enti comuni sub. 705 - prospetto su cortile mapp. 101 per due tratte

**LOTTO 4)**

- Subalterno 712: prospetto su cortile mapp. 101 per tre tratte – unità immobiliare sub. 713 ed enti comuni sub. 705

**LOTTO 5)**

- Subalterno 713: prospetto su cortile mapp. 101 - enti comuni sub. 705 e unità immobiliare sub. 712 - prospetto su cortile mapp. 101 per due tratte

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

Nessuna.

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

Comune di Corsico (Mi)

Fascia/zona: Periferica/GIORGELLA, VIGEVANESE, TANGENZIALE

Tipologia prevalente: industriale/produttiva artigianale

Destinazione: produttiva

Urbanizzazioni: la zona è completamente urbanizzata dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, caratterizzata principalmente da immobili con destinazione industriale/artigianale e commerciale.

Comune di circa 35000 abitanti, ubicato ad ovest di Milano distante km 9, collegato dalla vicina tangenziale ovest e a soli 5 minuti di auto dal capolinea Bisceglie della linea rossa della metropolitana diretta a Duomo. Tale Comune è raggiungibile anche dal trasporto pubblico attraverso la linea extraurbana.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Il compendio immobiliare di cui le unità immobiliari sono parte è costituito da un lotto di terreno delimitato sulla via Cristoforo Colombo da recinzione metallica su basamento in c.a. sulla quale sono ubicati i due ingressi pedonali ai civici 1/A e 1/AB, mentre sul lato nord insiste una recinzione con struttura in pannelli di cemento armato, mentre il lato ovest è delimitato da recinzione in muratura; il lato sud risulta prospiciente sul cortile di cui al compendio immobiliare identificato con il mapp. 32 anch'esso di proprietà dell'esecutata.

Sul lotto in esame insiste un fabbricato sviluppato su tre piani fuori terra, suddiviso in più unità immobiliari; i piani terreno e primo sono asserviti da due corpi scala di cui uno con ascensore, il quale funge da collegamento anche per il piano secondo. Annesso al fabbricato sui lati nord, est e sud vi è un'area cortilizia, dalla quale sul lato nord, attraverso una scala esterna ad una rampa, si accede al locale caldaia al piano seminterrato.

Per una più facile lettura si procede alla descrizione delle caratteristiche costruttive estrinseche del fabbricato, mentre le caratteristiche intrinseche sono suddivise per ciascuna porzione immobiliare contraddistinta dai relativi subalterni, a corredo di quanto esposto si allega documentazione fotografica probatoria. **(all. 4)**

Le caratteristiche estrinseche del fabbricato sono definite come segue:

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;

- facciate: prospetto est su via Cristoforo Colombo costituito da facciata ventilata in vetro a specchio color fumè; prospetto nord intonacato e tinteggiato; prospetto Ovest intonacato e tinteggiato con pilastri in mattoni facciavista;
- copertura: pannelli coibentati in lamiera grecata;
- accesso: portoncini con struttura metallica e vetro;
- serramenti esterni costituiti da portoni e serramenti in ferro e vetro al piano terra nella zona produttiva, portoncino in alluminio e vetro ingresso uffici piano terra, in alluminio e vetro camera ai piani superiori;
- scale: a rampe con pedate e alzate rivestite in marmo; pareti finite al civile intonacate e tinteggiate;
- ascensore: presente;
- condizioni generali del fabbricato: buone

Impianti: gli impianti sono costituiti da un sistema di riscaldamento e raffrescamento senza riciclo d'aria primaria dotati di terminali a fan coil e sono al servizio dell'intero fabbricato ad esclusione delle due unità immobiliari ad uso residenziale al piano primo che sono dotate di impianti autonomi e del magazzino sub. 707 il quale è privo di riscaldamento/raffrescamento.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne delle unità immobiliari

Subalterno 705 - bene comune non censibile

- vano scala: struttura portante pedate e alzate in c.a. rivestite in granito, pareti intonacate e tinteggiate
- ascensore: cabina metallica;
- cortile comune: pavimentazione in porfido
- centrale termica: scala di accesso in c.a., porta ingresso metallica, pavimento in gres, pareti intonacate
- corridoi e disimpegni comuni: pavimentazione in granito; pareti intonacate e tinteggiate

#### LOTTO 1)

Subalterno 706 - unità immobiliare ad uso produttivo

- esposizione: affaccio sul cortile lato nord/sud
- porta di accesso: zona uffici in alluminio e vetro, zona produttiva in ferro e vetro;
- porte interne: tipo a battente in legno tamburato;
- pareti: intonacate e tinteggiate, controsoffitti in cartongesso;
- pavimenti: zona uffici in gres, zona produttiva pavimentazione industriale, in monocottura nei servizi igienici;
- servizi igienici: attrezzato con lavabo e water, sanitari e rubinetteria di tipo standard;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto di condizionamento: presente nella zona uffici
- impianto termico: zona produttiva riscaldamento centralizzato ad aria calda, zona uffici a fan coil, a termosifoni nei servizi igienici;
- acqua calda sanitaria: centralizzata
- impianto citofonico: presente

Subalterno 715 - unità immobiliare ad uso produttivo

L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso il corpo scale dell'unità immobiliare contraddistinta con il sub. 706 e dal vano scala comune asservito da ascensore contraddistinto con il sub. 705 (bcn).

- esposizione: affaccio sul cortile lato nord, est e sud;
- porte interne: tipo a battente in legno tamburato;
- pareti: intonacate e tinteggiate, controsoffitti in pannelli di cartongesso;
- pavimenti: galleggiante in tutti i locali, in gres nei bagni.
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto riscaldamento/raffrescamento: centralizzato con fancoil;

Sub. 702 – abitazione

- esposizione: affaccio sul cortile lato nord/ovest;
- porta di accesso: blindata;
- porte interne: tipo a battente in legno tamburato;
- pareti: intonacate e tinteggiate in tutti i locali, in mosaico nel box doccia;
- pavimenti: in parquet in tutti i locali, in monocottura nel bagno;
- terrazzo: pavimenti in gres porcellanato
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo a termosifoni;
- impianto di condizionamento: presente
- acqua calda sanitaria: autonoma;
- Bagno: attrezzato con lavabo, water, bidet e doccia, sanitari e rubinetteria di tipo standard;
- altezza dei locali: mt 2,70 circa;
- condizioni generali: buone

## LOTTO 2)

Subalterno 707 - magazzino

**L'accesso al magazzino avviene dall'atrio comune del corpo scale sub. 705 (bcn) ed è attualmente comunicante con l'unità immobiliare sub. 706. Originariamente annessa a tale unità immobiliare sul lato ovest vi era una porzione di cortile adibita in parte a portico, allo stato attuale trasformata in locali ad uso residenziale per una superficie di mq 124,00; mentre i locali bagno e ripostigli risultano avere una diversa disposizione degli spazi interni come si evince dall'allegato elaborato grafico (all. 5)**

- esposizione: affaccio sul cortile lato nord/ovest
- porta di accesso: tipo a battente in ferro;
- porte interne: tipo a battente in legno tamburato;
- pareti: intonacate e tinteggiate zona deposito, in ceramica fino h 2,20 nei bagni;
- pavimenti: pavimentazione industriale zona deposito, ceramica nei bagni
- bagno: attrezzato con lavabo, water, bidet e doccia, sanitari e rubinetteria di tipo standard;
- impianto citofonico: presente
- impianto elettrico: sottotraccia;

- impianto idrico: assente;
- impianto termico: assente;

### LOTTO 3)

Subalterno 714 - unità immobiliare ad uso produttivo

L'accesso all'unità immobiliare avviene vano scala comune asservito da ascensore contraddistinto con il sub. 705 (bcn).

- esposizione: affaccio sul cortile lato nord/sud
- porta di accesso: blindata
- porte interne: tipo a battente in legno tamburato;
- pareti: intonacate e tinteggiate, in monocottura nel locale bagno fino h mt. 2.60, controsoffitti in pannelli di cartongesso;
- pavimenti: galleggiante in tutti i locali, in gres nei bagni.
- bagno: attrezzato con lavabo, water e bidet, sanitari e rubinetteria di tipo standard;
- impianto citofonico: presente
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto riscaldamento/raffrescamento: centralizzato con fancoil;
- acqua calda sanitaria: centralizzata;

Sub. 703 – abitazione

- esposizione: affaccio sul cortile lato sud/ovest;
- porta di accesso: blindata;
- porte interne: tipo a battente in legno tamburato;
- pareti: intonacate e tinteggiate in tutti i locali, in mosaico nel box doccia;
- pavimenti: in parquet in tutti i locali, in monocottura nel bagno;
- terrazzo: pavimenti in gres porcellanato
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo a termosifoni;
- impianto di condizionamento: presente
- acqua calda sanitaria: autonoma;
- Bagno: attrezzato con lavabo, water, bidet e doccia, sanitari e rubinetteria di tipo standard;
- altezza dei locali: mt 2,70 circa;
- condizioni generali: buone

### LOTTO 4)

Subalterno 712 - unità immobiliare ad uso produttivo

**Nell'unità immobiliare è presente un loggiato che è stato trasformato in locali ufficio suddivisi con pareti mobili in laminato mediante il tamponamento esterno con serramenti e porte finestre in alluminio e vetro.**

- esposizione: affaccio sul cortile lato nord, est e sud
- porta di accesso: blindata;
- porte interne: unità immobiliare //; loggiato porte a vetri;
- pareti: intonacate e tinteggiate, in monocottura nel locale bagno fino h mt. 2.60;
- pavimenti: di tipo galleggiante in tutti i locali, in monocottura nei bagni.
- soffitti: in travi di legno a vista;
- bagno: attrezzato con lavabo, water e bidet, sanitari e rubinetteria di tipo standard;
- terrazzo: pavimento a quadrotti in cemento galleggiante e parapetti in muratura,
- impianto citofonico: presente
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto riscaldamento/raffrescamento: centralizzato con fancoil;
- acqua calda sanitaria: centralizzata;

## LOTTO 5)

Subalterno 713 - magazzino

L'altezza interna non rispetta quanto indicato nelle tavole progettuali poiché si è riscontrato un'altezza minima di m. 2,30 (sotto trave) anziché m. 1,80 e un'altezza massima al colmo di m. 2,70 (sotto trave) anziché m.2,39

- esposizione: affaccio sul cortile lato nord, ovest e sud
- porta di accesso: blindata;
- porte interne: tipo a battente in legno tamburato;
- pareti: intonacate e tinteggiate, in monocottura nel locale bagno fino h mt. 2.60;
- pavimenti: in gres porcellanato in tutti i locali, monocottura nel bagno.
- soffitti: con travi e assiti in legno a vista
- bagno: attrezzato con lavabo, water, bidet e doccia, sanitari e rubinetteria di tipo standard;
- terrazzo: pavimento in gres porcellanato, parapetti in muratura, soffitti con travi e assiti in legno a vista;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto riscaldamento/raffrescamento: centralizzato con fancoil;
- acqua calda sanitaria: centralizzata;

### 2.4. Certificazioni energetiche

Non presenti

### 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti (all. 6)

Sono state reperite solo le conformità riferite ai seguenti impianti:

- Realizzazione di linea gas e camino impianto centralizzato di riscaldamento con esclusione delle unità sub. 702 e sub. 703 rilasciata in data 10.01.2008 da
- Impianto di riscaldamento, idrico sanitario, installazione caldaia esterna e collegamento alla canna fumaria sub. 702 rilasciata in data 15.01.2008
- Impianto di riscaldamento, idrico sanitario, installazione caldaia esterna e collegamento alla canna fumaria sub. 703 rilasciata in data 15.01.2008

- Installazione di n. 9 fancoil sub. 712 rilasciata in data 13.05.2009

### 3. STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene:

Il primo sopralluogo nel compendio immobiliare è avvenuto in data 24.07.2023 alle ore 10:00 durante il quale si è presa visione dello stato generale dei luoghi da cui è emerso che alcune porzioni immobiliari del compendio sono risultate libere e altre occupate, il tutto è stato visionato con l'Avv. \_\_\_\_\_ delegato dal custode giudiziario e la Sig.ra \_\_\_\_\_ qualificatasi delegata della proprietà.

Successivamente in data 12, 18 settembre e 18 ottobre 2023 sono stati effettuati ulteriori sopralluoghi per accertare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio immobiliare, la regolarità edilizia e catastale e tutto quanto necessario procedere alla valutazione estimativa.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione:

Per i beni oggetto di procedura e avente quale dante causa la Società eseguita come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate sono in essere i seguenti contratti di locazione **(all. 7)**

Contratto di locazione del 2.01.2019 reg.to il 24.01.2019 a Milano 5 n. 000773 serie 3T ad uso diverso da abitazione in cui la \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ ha concesso in locazione alla \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ i locali facenti parte del complesso immobiliare sito in Corsico Via C. Colombo 1/A costituiti da porzione di uffici e laboratori con servizi siti al piano terra, identificati al Fg. 2 mapp.101 Sub. 706 cat. D/7 R.C. €. 3.112,00;

Durata della locazione anni sei + sei a partire dal 1.01.2019 e termine al 31.12.2024.

Canone di locazione €. 23.000,00 oltre agli oneri accessori.

Contratto di locazione del 31.12.2019 reg.to il 09.01.2020 a Milano 5 n. 000178 serie 3T ad uso commerciale in cui la \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ ha concesso in locazione alla \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ "l'unità immobiliare sita in Corsico Via C. Colombo 1/AB identificata sul Fg. 2 mapp.101 Sub. 711 – piano primo (ora sub. 714 e sub. 715);

Durata della locazione anni sei + sei a partire dal 31.12.2019 e termine al 30.12.2025;

Canone di locazione €. 12.600,00 oltre agli oneri accessori

Contratto di locazione del 1.03.2021 reg.to in data 01.04.2021 a Milano 5 n. 000001 serie 3T ad uso commerciale in cui la \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ ha concesso in locazione alla \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ i locali ad uso diverso di abitazione facenti parte del complesso immobiliare sito in Corsico Via C. Colombo 1/A costituiti da "open space" di mq.265 circa, con terrazzo di pertinenza. Il complesso immobiliare è contraddistinto nel catasto fabbricati del Comune di Corsico al I Fg. 2 mapp.101 Sub. 708\* cat. D/8 R.C. 4.316,00; curata della locazione anni sei + sei a partire dal 1.03.2021 e termine al 28.02.2027; canone di locazione €. 12.000,00 oltre agli oneri accessori.

\*Si rileva un errore nell'identificazione del subalterno Sub. 712 anziché 708 e nei dati di registrazione che riportano il mapp. 32 sub. 705.

#### 4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Notaio Luigi Achille Vismara, che fa fede fino al 13.02.2023 (**all. 8**), implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza (**all. 9**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 10**) risulta quanto segue

##### 4.1. Attuale proprietà

con sede in \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ proprietà per la quota dell'intero pervenutogli in forza dell'atto a rogito Notaio Filippo Salvo di Buccinasco del 14.11.2005 rep. 24301/10006 registrato a Milano il 16.11.2005 al n. 17547 trascritto a Milano 2 il 17.11.2005 ai n. 171369/87289

##### 4.2. Precedenti proprietà

Oltre al ventennio il compendio immobiliare era di proprietà della società \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ pervenutogli in proprietà in forza dei seguenti titoli:

Quota di ½ in forza dell'atto di compravendita rogito Notaio Pietro Guarna di Milano del 22.2.1980 rep. 58521, registrato a Milano Atti Privati il 9.01.1981 al n. 2326, trascritto a Milano 2 il 19.01.1981 ai nn. 4313/3672

Quota di ½ in forza del decreto di trasferimento del tribunale di Milano del 20.11.1980 rep. 14831, registrato a Milano il 20.11.1980 al n.17010, trascritto a Milano 2 il 29.11.1980 ai nn. 65682/52571

#### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Notaio \_\_\_\_\_ che fa fede fino al 13.02.2023 (**all. 8**), implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza (**all. 9**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 10**) risulta quanto segue

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**  
Non rilevate
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**  
Non rilevate
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Eventuali note/osservazioni: ///

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

- **Iscrizioni**

###### Ipoteca volontaria

Iscritta il 12.02.2008 ai nn. 18263/4270 derivante da contratto di mutuo fondiario a rogito Notaio Salvo Filippo di Milano in data 7.02.2008 rep. 32224/14502

A favore: \_\_\_\_\_

Contro:

Importo ipoteca €. 3.975.000,00 di cui €. 2.650.000,00 capitale

Durata del vincolo anni 10

Gravante sui seguenti beni:

- Fg. 2 mapp. 101 sub. 701, 702 e 703 attualmente individuati nel Catasto di Corsico come segue: fg. 2, mapp. 101 sub. 702, 703, 705, 706, 707, 711, 712 e 713 Annotata in data 9.12.2009 ai nn. 164436/27723 per variazione dell'ammortamento del mutuo, in data 22.10.2014 ai nn. 93332/13223 per rinegoziazione di mutuo e in data 1.10.2019 ai nn. 120479/19497 per rinegoziazione del mutuo (durata complessiva del mutuo viene variata in mesi 326).

- **Pignoramento**

**Pignoramento** trascritto a Milano 2 il 13.02.2023 ai nn. 17819/11858 derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano in data 9.01.2023 rep. 34882

A favore:

Contro:

Beni oggetto dell'esecuzione

Importo pignoramento € 1.867.996,46 oltre interessi e spese legali

Eventuali note/osservazioni: ///

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e rispetto alla certificazione notarile in attinon ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

## 6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile non è compreso in un condominio

### 6.1. Spese di gestione condominiale

//////////

### 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

//////////

### 6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Si

## 7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui sono parte i beni oggetto di esecuzione insiste su area compresa nel vigente P.G.T. (tav. Pdr 07.01) nel Tessuto Urbano Consolidato Produttivo (TUCp) art. 21 delle norme del piano delle regole. **(all. 11)**

In particolare si richiama l'art. 21) comma 2):

- a) destinazioni d'uso principali: industriale/artigianale di cui al punto titolo 1) art. 5 – 1.b;
- b) destinazioni d'uso ammesse: industriale/artigianale, esercizi pubblici ...

- c) .... accessori alla produzione, comprese nella destinazione principale ..... gli uffici ubicati all'interno dei lotti o nelle immediate adiacenze di essi .... le unità immobiliari accessorie devono essere asservite, come inscindibile pertinenza, alle aree di pertinenza delle unità produttive a cui si riferiscono...
- d) È consentita la realizzazione di unità residenziali per il personale di custodia in misura non superiore a mq. 100 di spl per ogni unità produttiva ...

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 12):

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata in data antecedente all'1.09.1967 in forza del seguente provvedimento edilizio:

- Licenza per opere edilizie del 1.07.1966 n. 57 prot. 7918 per costruzione di un capannone industriale per la fabbricazione di etichette con materiali autoadesivi, con annessi vari servizi e con avancorpo ad uso uffici vari.
- Denuncia opere conglomerato armato, prefettura di Milano n. 263/66 del 21.06.1966.
- **Permesso di occupazione ed uso del 17.05.1968 prot. 6700**

Successivamente a tale data il Comune di Corsico ha rilasciato i seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione per opere edilizie del 13.07.1981 n.90 prot. 7002 per installazione di inferriate di protezione delle finestre laterali del capannone industriale.
- Concessione edilizia del 24.09.1986 n. 122/86 prot. 25754 soprizzo di un piano della palazzina uffici per ricavare un alloggio del custode e modifiche interne al piano terreno della stessa palazzina annessa al capannone
- Variante alla Concessione edilizia n.122/86 del 14.04.1987 n. 61/87 prot. 6816/10593 per modifiche interne ed esterne rispetto al precedente progetto relativo al soprizzo di un piano della palazzina uffici in Via Colombo 1A
- **Autorizzazione di Abitabilità per la costruzione del soprizzo della palazzina rilasciata il 4.05.1988 pratica n. 21691/87 prot. 10809 (certificato di collaudo opere cementizie in conglomerato cementizio rilasciato dalla prefettura di Milano il 23.9.1987 n. 048361)**
- Autorizzazione edilizia n.153/87 rilasciata in data 10.09.1987 prot. 12142/21454 per costruzione recinzione
- Concessione per opere edilizie rilasciata in data 14.11.1990 prot. 27573 ampliamento capannone
- Autorizzazione edilizia del 30.08.1993 n.10793 prot. 16268/20326 per l'esecuzione delle opere di variante in corso d'opera alla C.E. prot. 27573 del 14.11.1990
- Opere interne ai sensi dell'art.26 della legge 47/85 inoltrata in data 11.10.1995 prot. 22939 per modifiche interne con la formazione di tavolati
- Concessione per opere edilizie rilasciata in data 21.06.1996 n. 44/96 prot. 7804/14750 per l'esecuzione di soppalco e cambio d'uso locali al piano terra e al piano primo per realizzazione di uffici
- **Licenza d'uso richiesta in data 16.10.1996 prot. 22690 senza la formazione del soppalco – parere favorevole rilasciato n data 18.9.1998**
- Permesso di costruire rilasciato in data 11.04.2006 n.99/06 prot. 7328/11040 ampliamento, soprizzo e modifiche interne di immobile industriale con la verifica analitica della superficie a parcheggio dalla quale si evincono 20 posti auto in luogo degli attuali 7
- Permesso di costruire in variante al permesso di costruire n.99/06 rilasciato in data

29.01.2007 n.309/06 prot.20971/1645

- Denuncia di inizio attività inoltrata in data 12.03.2008 n.58 prot.5186 variante ai permessi di costruire 99/06 e 309/07
- Dichiarazione di fine lavori e certificato di collaudo finale protocollato in data 3.07.2008 prot. 12564
- **Certificato di agibilità rilasciato in data 18.08.2008 prot.13134/14867**
  
- SCIA in sanatoria alternativa al permesso di costruire n.104 rilasciato in data 14.04.2019 prot.6685 relativa all'abuso edilizio riguardante un locale loggiato al piano primo, oltre a modifiche interne relative alla diversa distribuzione degli spazi.
  
- SCIA alternativa al permesso di costruire in sanatoria n.364 rilasciato in data 15.10.2019 prot.23544 per mancata realizzazione della pensilina a copertura aperture su nuovo loggiato, inoltre gli scatolati verticali su aperture nuovo loggiato, verranno lasciati per un discorso strutturale della veletta verticale presente sotto soletta, oltre ad un fattore estetico rispetto alle altre finestre presenti in facciata.

## 7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo alcune unità immobiliari del compendio immobiliare non risultavano conformi alle planimetrie allegate ai citati provvedimenti edilizi

### LOTTO 1)

- Subalterno 706 e Sub. 715: è attestata la regolarità edilizia
- Subalterno 702: non è attestata la regolarità edilizia a causa di modifiche interne

Ai fini della regolarità edilizia per le modifiche interne realizzate necessita l'inoltro al Comune di Corsico di CILA in Sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 del DPR 380/2001 subordinata al pagamento della sanzione amministrativa

- **Costo stimato per sanzione amministrativa €. 1.000,00**
  
- **Costo stimato prestazioni professionali (pratica edilizia e variazione catastale) €. 1.700,00 oltre oneri di legge.**

### LOTTO 2)

- Subalterno 707: non è attestata la regolarità edilizia per i seguenti motivi
  - modifiche interne consistenti nella realizzazione di due locali ripostiglio;
  - diversa distribuzione degli spazi interni relativi alla zona bagni/ripostigli;
  - ampliamento unità immobiliare mediante la chiusura del portico e di una porzione di cortile per una superficie di circa mq. 123,00 con la conseguente realizzazione di una unità immobiliare ad uso residenziale e l'eliminazione di n. 4 posti auto.

Ai fini della regolarità edilizia per le modifiche interne realizzate necessita l'inoltro al Comune di Corsico di CILA in Sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 del DPR 380/2001 subordinata al pagamento della sanzione amministrativa

- **Costo stimato per sanzione amministrativa €. 1.000,00**
  
- **Costo stimato prestazioni professionali (pratica edilizia e variazione catastale) €. 1.700,00 oltre oneri di legge.**

A seguito dell'incremento della slp di mq. 123 relativa realizzazione di una unità immobiliare ad uso residenziale, essendo quanto realizzato in contrasto con lo strumento urbanistico vigente, necessita la demolizione con il conseguente ripristino dello stato dei luoghi.

- **Costo stimato opere edili di demolizione e ripristino stato dei luoghi €. 30.000,00 oltre IVA con esclusione degli oneri di discarica.**
- **Costo stimato prestazioni professionali (pratica edilizia, documentazione strutturale redatta da Ingegnere, variazione catastale, direzione lavori €. 5.000,00 oltre oneri di legge. Eventuali prestazioni di coordinatore della sicurezza in fase di progettazione e in fase di esecuzione nonché responsabile dei lavori non valutabili alla data della presente in assenza di un incarico all'esecutore dei lavori.**

### LOTTO 3)

- Subalterno 714: è attestata la regolarità edilizia
- Subalterno 703: non è attestata la regolarità edilizia a causa di modifiche interne

*Ai fini della regolarità edilizia per le modifiche interne realizzate necessita l'inoltro al Comune di Corsico di CLA in Sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 del DPR 380/2001 subordinata al pagamento della sanzione amministrativa*

- **Costo stimato per sanzione amministrativa €. 1.000,00**
- **Costo stimato prestazioni professionali (pratica edilizia e variazione catastale) €. 1.700,00 oltre oneri di legge.**

### LOTTO 4)

Subalterno 712: non è attestata la regolarità edilizia a causa di un incremento di slp determinato dalla chiusura del loggiato mediante la messa in opera di serramenti esterni nonché la suddivisione in locali di tale slp con la messa in opera di pareti in laminato. Essendo quanto realizzato in contrasto con lo strumento urbanistico vigente, necessita la rimozione con il conseguente ripristino dello stato dei luoghi.

- **Costo stimato per la rimozione dei serramenti e delle pareti in laminato €. 4.000,00 oltre IVA con esclusione di eventuali oneri di discarica.**

### LOTTO 5)

- Subalterno 713: non è attestata la regolarità edilizia a causa della difformità delle altezze interne, realizzazione di modifiche interne e modifiche di facciata consistenti nella messa in opera di porte a finestra prospicienti sul terrazzo.

*Ai fini della regolarità edilizia tali opere non possono essere oggetto di sanatoria pertanto necessita ricondurre lo stato realizzato secondo quanto autorizzato con permesso di costruire rilasciato in data 11.04.2006 n.99/06 prot. 7328/11040*

- **Costo stimato per innalzamento della quota del piano di calpestio ai fini della regolarizzazione delle altezze interne, demolizione pareti, rimozione porte finestre verso il terrazzo e ripristino della porta di accesso €. 35.000,00 oltre IVA con esclusione degli**

**oneri di discarica.****7.3. Conformità catastale**

Al sopralluogo alcune unità immobiliari del compendio immobiliare non risultavano conformi alle planimetrie catastali:

- Subalterno 705 (bcn): elaborato planimetrico per la suddivisione dei subalterni aggiornato con denuncia di variazione del 11.12.2023 prot. MI0495947;

**LOTTO 1)**

- Subalterno 706 e Sub. 715: è attestata la conformità catastale (il sub. 715 deriva dalla denuncia di variazione del 11.12.2023 prot. MI0495947)
- Subalterno 702: non è attestata la conformità catastale a causa delle modifiche interne realizzate;

**LOTTO 2)**

- Subalterno 707: non è attestata la conformità catastale a causa delle modifiche interne realizzate;

**LOTTO 3)**

- Subalterno 714: è attestata la conformità catastale (denuncia di variazione del 11.12.2023 prot. MI0495947)
- Subalterno 703: non è attestata la conformità catastale a causa delle modifiche interne realizzate;

**LOTTO 4)**

- Subalterno 712: è attestata la conformità catastale dopo l'avvenuto ripristino dello stato dei luoghi

**LOTTO 5)**

- Subalterno 713: è attestata la conformità catastale dopo l'avvenuto ripristino dello stato dei luoghi

## 8. CONSISTENZA

**8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie commerciale del compendio immobiliare è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

**LOTTO 1)**

<b>destinazione</b>	<b>U.M.</b>	<b>sup. lorda</b>	<b>coeff.</b>	<b>superficie omogeneizzata</b>
sub. 706 - (produttivo) ufficio e laboratorio	mq.	514,00	100%	514,00
sub. 715 - (produttivo) ufficio	mq.	188,00	100%	188,00
sub. 715 - (produttivo) balcone	mq.	16,00	33%	5,28
sub. 715 - (produttivo) loggiato	mq.	65,00	30%	19,50
sub. 706 - (produttivo) cortile	mq.	137,00	10%	13,70
		<b>920,00</b>		<b>740,48</b>

destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
sub. 702 - (produttivo) abitazione	mq.	91,00	100%	91,00
sub. 702 - (produttivo) loggiato	mq.	29,00	30%	8,70
		<b>120,00</b>		<b>99,70</b>

## LOTTO 2)

destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
sub. 707 - (produttivo) magazzino	mq.	206,00	100%	206,00
sub. 707 - (produttivo) cortile	mq.	93,00	10%	9,30
sub. 707 - (produttivo) portico	mq.	40,00	30%	12,00
sub. 707 - (produttivo) tettoie	mq.	69,00	20%	13,80
		<b>408,00</b>		<b>241,10</b>

## LOTTO 3)

destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
sub. 714 - (produttivo) ufficio e laboratorio	mq.	175,00	100%	175,00
sub. 714 - (produttivo) loggiato	mq.	65,00	30%	19,50
		<b>240,00</b>		<b>194,50</b>

destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
sub. 703 - (produttivo) abitazione	mq.	85,00	100%	85,00
sub. 703 - (produttivo) loggiato	mq.	29,00	30%	8,70
		<b>114,00</b>		<b>93,70</b>

## LOTTO 4)

destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
sub. 712 - (produttivo) ufficio e laboratorio	mq.	189,00	100%	189,00
sub. 712 - (produttivo) loggiato	mq.	79,00	30%	23,70
sub. 712 - (produttivo) terrazzo	mq.	218,00	25%	54,50
		<b>486,00</b>		<b>267,20</b>

## LOTTO 5)

destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
sub. 713 - (produttivo) deposito	mq.	207,00	100%	207,00
sub. 713 - (produttivo) terrazzo	mq.	54,00	25%	13,50
		<b>261,00</b>		<b>220,50</b>

## 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 dei beni 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 e parametri estimativi (all. 13/14)

Il valore unitario individuato è stato ricavato attraverso un'indagine di mercato effettuata presso le Agenzie Immobiliari ubicate in zona, sulla scorta di prezzi richiesti/o transati da soggetti economici per unità immobiliari con caratteristiche intrinseche similari.

Tale valore è stato confrontato con le pubblicazioni delle riviste del settore immobiliare quali Borsa Immobiliare di Milano (O.S.M.I.), FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e successivamente paragonato con i dati editi dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

2° semestre 2022 – zona D2 – Periferica

- quotazioni di capannone tipico da € 500,00/mq. a € 700/mq
- quotazioni di laboratori da € 400,00/mq. a € 600/mq
- quotazioni di abitazioni civili (stato normale) da € 1600,00/mq. a € 2300/mq

### 9.3. Valutazione:

#### LOTTO 1)

Descrizione	Cat. catastale immobile	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore Complessivo
sub. 706 - 715 (produttivo) ufficio e laboratorio	D/7	740,48	€ 1.000,00	€ 740.480,00

**€ 740.480,00**

Descrizione	Cat. catastale immobile	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore Complessivo
sub. 702 - (produttivo) abitazione	A/3	99,7	€ 1.500,00	€ 149.550,00

**€ 149.550,00**

**LOTTO 2)**

Descrizione	Cat. catastale immobile	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore Complessivo
sub. 707 (produttivo) magazzino	C/2	241,10	€ 650,00	€ 156.715,00
				<b>€ 156.715,00</b>

**LOTTO 3)**

Descrizione	Cat. catastale immobile	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore Complessivo
sub. 714 (produttivo) ufficio e laboratorio	D/7	194,50	€ 1.000,00	€ 194.500,00
				<b>€ 194.500,00</b>

Descrizione	Cat. catastale immobile	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore Complessivo
sub. 703 - (produttivo) abitazione	A/3	93,70	€ 1.500,00	€ 140.550,00
				<b>€ 140.550,00</b>

**LOTTO 4)**

Descrizione	Cat. catastale immobile	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore Complessivo
sub. 712 (produttivo) ufficio e laboratorio	D/7	267,20	€ 1.000,00	€ 267.200,00
				<b>€ 267.200,00</b>

**LOTTO 5)**

Descrizione	Cat. catastale immobile	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore Complessivo
sub. 713 (produttivo) magazzino	C/2	220,50	€ 550,00	€ 121.275,00
				<b>€ 121.275,00</b>

**9.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

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

**LOTTO 1**

• Valore sub. 706 - 715 (produttivo) laboratorio e ufficio	€ 740.480,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 37.024,00
• Spese condominiali insolute:	€ 0,00
	<hr/>
	€ 703.456,00
• Valore sub. 702 (produttivo) abitazione	€ 149.550,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 7.477,50
• Spese condominiali insolute:	€ 0,00
• Sanzione amministrativa - indicativa:	-€ 1.000,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale - indicative:	-€ 1.700,00
	<hr/>
	€ 139.372,50

Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni LIBERO Sub. 706 e 715	€ 703.456,00
Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni LIBERO Sub. 702	€ 139.372,50
<b>TOTALE</b>	<b>€ 842.828,50</b>
<b>Valore arrotondato</b>	<b>€ 843.000,00</b>
Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni Occupato (-10%) Sub. 706 e 715	€ 633.110,40
Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni Sub. 702	€ 139.372,50
<b>TOTALE</b>	<b>€ 772.482,90</b>
<b>Valore arrotondato</b>	<b>€ 773.000,00</b>

**N.B.:** Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione. Il valore unitario a mq. è comprensivo della quota di comproprietà delle parti comuni sub. 705 (bcn)

**LOTTO 2**

• Valore sub. 707 (produttivo) magazzino	€ 156.715,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 7.835,75
• Spese condominiali insolute:	€ 0,00
• Sanzione amministrativa - indicativa:	-€ 1.000,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale - indicative:	-€ 1.700,00
• Spese per opere edili di demolizione e ripristino dei luoghi - indicativa:	-€ 30.000,00
• Prestazioni professionali (pratica edilizia, documentazione strutturale, variazione catastale, direzione lavori) - indicative:	-€ 5.000,00
	€ 111.179,25

<b>Prezzo base d'asta LOTTO 2 al netto delle decurtazioni LIBERO</b>	<b>€ 111.000,00</b>
	<b>arrotondato</b>
Prezzo base d'asta LOTTO 2 al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso)	€ 0,00

**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. Il valore unitario a mq. è comprensivo della quota di comproprietà delle parti comuni sub. 705 (bcn)**

**LOTTO 3**

• Valore sub. 714 (produttivo) laboratorio e ufficio	€ 194.500,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 9.725,00
• Spese condominiali insolute:	€ 0,00
	€ 184.775,00
• Valore sub. 703 (produttivo) abitazione	€ 140.550,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 7.027,50
• Spese condominiali insolute:	€ 0,00
• Sanzione amministrativa - indicativa:	-€ 1.000,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale - indicative:	-€ 1.700,00
	€ 130.822,50

Prezzo base d'asta LOTTO 3 al netto delle decurtazioni LIBERO Sub. 714	€ 184.775,00
Prezzo base d'asta LOTTO 3 al netto delle decurtazioni LIBERO Sub. 703	€ 130.822,50
<b>TOTALE</b>	<b>€ 315.597,50</b>
<b>Valore arrotondato</b>	<b>€ 316.000,00</b>
Prezzo base d'asta LOTTO 3 al netto delle decurtazioni Occupato (-10%) Sub. 714	€ 166.297,50
Prezzo base d'asta LOTTO 3 al netto delle decurtazioni Sub. 703	€ 130.822,50
<b>TOTALE</b>	<b>€ 297.120,00</b>
<b>Valore arrotondato</b>	<b>€ 297.000,00</b>

**N.B.:** Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione. Il valore unitario a mq. è comprensivo della quota di comproprietà delle parti comuni sub. 705 (bcn)

#### LOTTO 4

• Valore sub. 712 (produttivo) laboratorio e ufficio	€ 267.200,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 13.360,00
• Spese condominiali insolute:	€ 0,00
• Spese tper rimozione serramenti e pareti in laminato - indicative:	-€ 4.000,00
	<u>€ 249.840,00</u>

<b>Prezzo base d'asta LOTTO 4 al netto delle decurtazioni LIBERO</b>	<b>€ 250.000,00</b> <b>arrotondato</b>
Prezzo base d'asta LOTTO 4 al netto delle decurtazioni Occupato	€ 225.000,00

**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. Il valore unitario a mq. è comprensivo della quota di comproprietà delle parti comuni sub. 705 (bcn)

**LOTTO 5**

• Valore sub. 713 parte (produttivo) deposito	€ 121.275,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 6.063,75
• Spese condominiali insolute:	€ 0,00
Spese per innalzamento della quota del piano di calpestio ai fini della regolarizzazione delle altezze interne, demolizione pareti, rimozione • porte finestre verso il terrazzo e ripristino della porta di accesso - indicative:	-€ 35.000,00
	€ 80.211,25

<b>Prezzo base d'asta LOTTO 5 al netto delle decurtazioni LIBERO</b>	<b>€ 80.000,00</b> <b>arrotondato</b>
Prezzo base d'asta LOTTO 5 al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso)	€ 0,00

**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. Il valore unitario a mq. è comprensivo della quota di comproprietà delle parti comuni sub. 705 (bcn)**

**10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

**Stima calcoli di locazione annui**

**LOTTO 1)**

Il canone di locazione pari ad euro 23.000,00 relativo all'unità immobiliare contraddistinta con il Sub. 706 è da ritenersi congruo in relazione ai valori edifi dell'agenzia dell'Entrate come dalla stima sotto evidenziata.

mq. 514,00 x €. /mq. 3,7 (canone mensile) x 12 = €. 22.821,00

**LOTTO 3)**

Il canone di locazione pari ad euro 12.600,00 relativo all'unità immobiliare contraddistinta con il Sub. 714 e Sub. 715 (ex sub. 711) è da ritenersi congruo in relazione ai valori edifi dell'agenzia dell'Entrate come dalla stima sotto evidenziata.

mq. 194,50 x €. /mq. 5,1 (canone mensile) x 12 = €. 11.903,50

**LOTTO 4)**

Il canone di locazione pari ad euro 12.000,00 relativo all'unità immobiliare contraddistinta con il Sub. 712 è da ritenersi congruo in relazione ai valori edifi dell'agenzia dell'Entrate come dalla stima sotto evidenziata.

mq. 189,00 x €. /mq. 5,1 (canone mensile) x 12 = €. 11.566,80

**11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

.....

## **12. CRITICITA' DA SEGNALARE**

Le criticità che sono state rilevate si riferiscono alla regolarità edilizia di alcune unità immobiliari per le quali gli ampliamenti realizzati dovranno essere demoliti.

In considerazione del frazionamento in lotti si rende necessaria la suddivisione delle contabilizzazioni dei consumi riferiti agli impianti di riscaldamento e raffrescamento per le unità immobiliare asservite da impianto centralizzato, mediante la messa in opera di contabilizzatori, in corrispondenza degli stacchi dei tubi di distribuzione di ciascun piano, per i quali non è stato possibile individuare un costo.

**MAPP. 32****LOTTI 6/7/8/9/10/11/12/13/14/15/16****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione del bene**

In comune di Corsico (Mi), lotto di terreno della superficie catastale di mq.1075 sul quale insiste un compendio immobiliare con destinazione produttiva con accesso dal civico 1 dalla via Cristoforo Colombo e dal civ. 14 della via Alessandro Volta sviluppato su due piani fuori terra collegati mediante due vani scala di cui uno asservito da ascensore, di cui il piano primo è collegato mediante passerella coperta con il compendio immobiliare identificato con il fg. 2 mapp. 101.

I piani del suddetto compendio immobiliare sono suddivisi catastalmente e destinati come segue:

Piano terreno Sub. 702 bene comune non censibile cortile sul quale insistono n. 7 posti auto (Sub. 706/707/708/709/710/711//712). Sono comuni anche il locale tecnico, l'atrio d'ingresso, il vano scala, gli ascensori, i disimpegni comuni e il locale caldaia.

Piano terreno Sub. 704: ingresso comune con il sub. 705 destinato a disimpegno, locali laboratorio, deposito, uffici e servizi igienici nonché porzione di piano soppalco di superficie ridotta ad uso archivio collegato mediante scala a chiocciola e con annesso locale immondezzaio al piano cortile è altresì presente locale soppalco con accesso mediante scala dal locale ripostiglio affiguo al locale caldaia comune, la cui scala di accesso dovrà essere rimossa con il conseguente tamponamenti di porzione di soletta.

Piano terreno Sub. 507: negozio allo stato attuale adibito a box auto con locale ripostiglio con ingresso su Via Volta e dal cortile comune sub. 703 in comproprietà con l'unità immobiliare contraddistinta con il sub. 504

Piano terreno Sub. 504: abitazione al piano terreno composta da soggiorno, cucina, disimpegno e bagno e porzione di cortile comune sub. 703 in comproprietà con l'unità immobiliare contraddistinta con il sub. 507

Piano primo Sub. 705: destinato ad uffici, laboratori disimpegni e servizi igienici asservito da scala a chiocciola in comune con la sottostante unità imm.re sub. 704, e vano scala asservito da ascensore e con annesso locale immondezzaio al piano cortile.

Piano secondo Sub. 701: abitazione di superficie ridotta rispetto la piano sottostante, collegata mediante vano scale e ascensore, composta da ingresso/disimpegno, soggiorno con bagno, due camere, bagno, altro soggiorno con cucina e terrazzo, nonché soprastante lastrico solare collegato mediante scala

**1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla **piena proprietà** del compendio immobiliare di proprietà della \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ C.F.

**1.3. Identificazione all'Agenzia del Territorio Sezione Terreni del Comune di Corsico come segue (all. 1)**

Fg.2 Mapp. 32 Ente Urbano ha. 0.10.75

**1.4. Identificazione all'Agenda del Territorio Sezione Fabbricati del Comune di Corsico come segue (all. 2/3)**

Intestato: \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ proprietà per 1/1  
 Dati identificativi: foglio 2 particella 32

Dati classamento:

**LOTTO 6)**

- Subalterno 704 cat. **A/10**; classe 2; consistenza vani 15; sup. cat. mq. 376; R.c. €. 4.493,18; P. T; Via Cristoforo Colombo 1

**LOTTO 7)**

- Subalterno 504 cat. **A/3**; classe 3; consistenza vani 2,5; sup. cat. mq. 28 escluse aree scoperte mq. 28; R.C. €. 219,49; P.T; Via Cristoforo Colombo 1
- Subalterno 507 cat. **C/1**; classe 7; consistenza mq. 61; sup. cat. 80; R.c. €. 1625,00; P.T.; Via Cristoforo Colombo 1
- Subalterno 703 bene comune non censibile; P.T

**LOTTO 8)**

- Subalterno 705 cat. **A/10**; classe 2; consistenza vani 20,5; sup. cat.e mq. 460; R.c. €. 6140,67; P.T/1; via Cristoforo Colombo 1

**LOTTO 9)**

- Subalterno 701 cat. **A/3**; classe 3; consistenza vani 10; sup. catastale mq. 221 escluse aree scoperte mq. 218; R.c. €. 877,98; P. 2; Via Cristoforo Colombo 1

**LOTTO 10)**

- Subalterno 706 cat. **C/6**; classe 3; consistenza mq. 13; sup. catastale mq. 13; R.c. €. 28,87; P. T; Via Cristoforo Colombo 1

**LOTTO 11)**

- Subalterno 707 cat. **C/6**; classe 3; consistenza mq. 13; sup. catastale mq. 13; R.c. €. 28,87; P. T; Via Cristoforo Colombo 1

**LOTTO 12)**

- Subalterno 708 cat. **C/6**; classe 3; consistenza mq. 13; sup. catastale mq. 13; R.c. €. 28,87; P. T; Via Cristoforo Colombo 1

**LOTTO 13)**

- Subalterno 709 cat. **C/6**; classe 3; consistenza mq. 12; sup. catastale mq. 12; R.c. €. 26,65; P. T; Via Cristoforo Colombo 1

**LOTTO 14)**

- Subalterno 710 cat. **C/6**; classe 3; consistenza mq. 13; sup. catastale mq. 13; R.c. €. 28,87; P. T; Via Cristoforo Colombo 1

**LOTTO 15)**

- Subalterno 711 cat. **C/6**; classe 3; consistenza mq. 13; sup. catastale mq. 13; R.c. €. 28,87; P. T; Via Cristoforo Colombo 1

**LOTTO 16)**

- Subalterno 712 cat. **C/6**; classe 3; consistenza mq. 13; sup. catastale mq. 13; R.c. €. 28,87; P. T; Via Cristoforo Colombo 1

**1.5. Coerenze in un sol corpo**

**LOTTO 6)**

Subalterno 704: enti comuni sub. 702 a salto rientrante locale caldaia sub. 702, ancora enti comuni sub. 702, cortile comune sub. 703 ai sub. 504 e 507, cortile comune sub. 702; cortile comune e atrio comune sub. 702; prospetto su Via A. Volta; passaggio comune sub. 702

**LOTTO 7)**

- Subalterno 504: proprietà mapp. 101e cortile comune sub. 703 con sub. 507; unità immobiliare sub. 507 per due tratte; altra proprietà mapp. 58
- Subalterno 507: unità immobiliare sub. 504 e cortile comune sub. 703 con sub. 504; passaggio comune sub. 702, Via A. Volta; altra proprietà mapp. 58
- Subalterno 703 (cortile comune ai sub. 504 e 507); proprietà mapp. 101; cortile comune sub. 702, unità immobiliare sub. 704, enti comuni sub. 702, unità immobiliare sub. 507; unità immobiliare sub. 504

**LOTTO 8)**

- Subalterno 705: prospetto su cortile sub. 703, enti comuni sub. 702, prospetto su cortile comune sub. 702 per due tratte e atrio comune sub. 702; prospetto su Via A. Volta; altra proprietà mapp. 58

**LOTTO 9)**

- Subalterno 701: prospetto su cortile comune sub. 703; prospetto su copertura sub. 704 per due tratte, prospetto su Via A. Volta; prospetto su mapp. 32

**LOTTO 10)**

- Subalterno 706: cortile comune sub. 702 per tre tratte; posto auto sub. 707

**LOTTO 11)**

- Subalterno 707: cortile comune sub. 702; posto auto sub. 706; cortile comune sub. 702; posto auto sub. 708

**LOTTO 12)**

- Subalterno 708: cortile comune sub. 702; posto auto sub. 707; cortile comune sub. 702 per due tratte

**LOTTO 13)**

- Subalterno 709: cortile comune sub. 702 per quattro tratte

**LOTTO 14)**

- Subalterno 710: cortile comune sub. 702 per tre tratte; posto auto sub. 711 e ancora cortile comune sub. 702;

**LOTTO 15)**

- Subalterno 711: cortile comune sub. 702; posto auto sub. 710 e cortile comune sub. 702 per due tratte; posto auto sub. 712 e ancora cortile comune sub. 702;

**LOTTO 16)**

- Subalterno 712: cortile comune sub. 702; posto auto sub. 711 e cortile comune sub. 702 per tre tratte

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

Nessuna.

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

Comune di Corsico (Mi)

Fascia/zona: Periferica/GIORGELLA, VIGEVANESE, TANGENZIALE

Tipologia prevalente: industriale/produttiva artigianale

Destinazione: produttiva

Urbanizzazioni: la zona è completamente urbanizzata dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, caratterizzata principalmente da immobili con destinazione industriale/artigianale e commerciale.

Comune di circa 35000 abitanti, ubicato ad ovest di Milano distante km 9, collegato dalla vicina tangenziale ovest e a soli 5 minuti di auto dal capolinea Bisceglie della linea rossa della metropolitana diretta a Duomo. Tale Comune è raggiungibile anche dal trasporto pubblico attraverso la linea extraurbana ATM Milano,

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Il compendio immobiliare di cui le unità immobiliari sono parte è costituito da un lotto di terreno delimitato sulla via Cristoforo Colombo da recinzione metallica su basamento in c.a. sulla quale è ubicato l'ingresso carraio al civ. 1 posto ad angolo con la Via A. Volta sulla quale sono posti due accessi uno pedonale e uno carraio; mentre sul lato ovest insiste una recinzione con struttura in cemento armato con al di là la proprietà di cui al mapp. 58. Il lato nord risulta aperto in comunione con la stessa proprietà eseguita identificata con il mappale 101.

Sul lotto in esame insiste un fabbricato sviluppato su tre piani fuori terra, suddiviso in più unità immobiliari; i piani terreno e primo sono asserviti da una scala a chiocciola e da altro corpo scale con ascensore il quale funge da collegamento anche per l'abitazione al piano secondo con soprastante lastrico solare.

Al compendio immobiliare è annessa un'area cortilizia sulla quale insistono n. 7 posti auto e due locali immondezze al servizio delle unità immobiliari al piano terreno e primo. L'area cortilizia è contigua a quella facente parte della stessa proprietà identificata con il mappale 101.

Per una più facile lettura si procede alla descrizione delle caratteristiche costruttive estrinseche del fabbricato, mentre le caratteristiche intrinseche sono suddivise per ciascuna porzione immobiliare contraddistinta dai relativi subalterni, a corredo di quanto esposto si allega documentazione fotografica probatoria. **(all. 4)**

Le caratteristiche estrinseche del fabbricato sono definite come segue:

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio
- facciate: tre prospetti hanno una doppia facciata vetrata ventilata, mentre il prospetto su cortile interno, lato nord, è intonacato e tinteggiato.
- copertura: pannelli coibentati in lamiera grecata
- accesso: cancelli carrai su Via C. Colombo e Via A. Volta con struttura metallica azionato elettronicamente; portoncino pedonale su Via A. Volta in ferro verniciato;
- serramenti esterni lato cortile: in alluminio e vetro ingresso e finestre ai vari piani con inferriate al piano terreno
- scale: a chiocciola quale accesso alle unità immobiliari del piano terreno e primo realizzata con struttura metallica e pedate in vetro; scala di accesso ai vari piani realizzata con pedate ed alzate in struttura metallica;
- ascensore: presente;
- condizioni generali del fabbricato: buone

### **2.3. Caratteristiche descrittive interne delle unità immobiliari**

Sub. 702 bene comune non censibile:

- cortile comune: pavimentazione in porfido
- atrio ingresso sub. 704 e 705: pavimento galleggiante
- vano scala scale: a chiocciola quale accesso alle unità immobiliari del piano terreno e primo realizzata con struttura metallica e pedate in vetro; scala di accesso ai vari piani realizzata con pedate ed alzate in struttura metallica;
- ascensore: cabina metallica
- disimpegni comuni: pavimentazione galleggiante con pareti intonacate e tinteggiate
- locale centrale termica: porta ingresso metallica, pavimentazione in gres, pareti intonacate

Impianti: gli impianti sono costituiti da un sistema di riscaldamento e raffrescamento senza riciclo d'aria primaria dotati di terminali a fan coil e sono al servizio dell'intero fabbricato ad esclusione del negozio e delle due unità immobiliari ad uso residenziale.

### **LOTTO 6)**

Subalterno 704 - uffici

- esposizione: affaccio su cortile nord e est a sud via A. Volta;
- porta di accesso: blindata con struttura in alluminio e vetro;
- porte interne: tipo a battente in legno tamburato;
- pareti: intonacate e tinteggiate, in monocottura nel locale bagno fino h mt. 2.40;
- pavimenti: di tipo galleggiante in tutti i locali, gres nei servizi igienici.
- impianto citofonico: presente;

- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto di riscaldamento: centralizzato
- impianto di condizionamento: presente
- servizi igienici: attrezzato con lavabo e water, sanitari e rubinetteria di tipo standard;
- altezza dei locali: ingresso parte comune mt 2,40 circa; negli altri locali mt 3,40/3,70 circa

Locale soppalco con accesso da scala a chiocciola

- porta ingresso: in legno tamburato;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- pavimenti: di tipo galleggiante
- altezza dei locali: mt 2,30

Locale soppalco con accesso mediante scala dal locale ripostiglio attiguo al locale caldaia comune, la cui scala di acceso dovrà essere rimossa con il conseguente tamponamenti di porzione di soletta ( all. 5)

**LOTTO 7)**

Subalterno 504 – Appartamento

- esposizione: affaccio sul cortile lato est;
- porta di accesso: blindata;
- porte interne: tipo a battente in legno tamburato;
- pareti: intonacate e tinteggiate/ legno perlinato, in monocottura nel locale bagno fino h mt. 2,40;
- pavimenti: in gres nella zona giorno e monocottura nel bagno.
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con termosifoni;
- bagno: attrezzato con lavabo, water, bidet e doccia, sanitari e rubinetteria di tipo standard;
- altezza dei locali: mt 2,20;
- condizioni generali: discrete;

Subalterno 507 - Negozio

- esposizione: affaccio sul cortile lato nord e su via A. Volta a sud
- porta di accesso: blindata e n. 2 basculanti in ferro
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- pavimenti: in gres
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: assente;
- impianto termico: assente;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: mt 2,70 circa;
- condizioni generali: discrete

**LOTTO 8)**

Subalterno 705 - uffici

- esposizione: affaccio su cortile nord e est a sud via A. Volta;
- porta di accesso: blindata con struttura in alluminio e vetro;
- porte interne: tipo a battente in legno tamburato;
- pareti: intonacate e tinteggiate, in monocottura nel locale bagno fino h mt. 2.40;
- pavimenti: di tipo galleggiante in tutti i locali, gres nei servizi igienici.
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto di riscaldamento: centralizzato
- impianto di condizionamento: presente
- servizi igienici: attrezzato con lavabo e water, sanitari e rubinetteria di tipo standard;
- altezza dei locali: mt 2,70 circa;

**LOTTO 9)**

Subalterno 701- Abitazione

- esposizione: affaccio sul cortile lato nord, sulla copertura del piano primo a est; su via A. Volta a sud
- porta di accesso: blindata;
- porte interne: tipo a battente in legno tamburato;
- pareti: intonacate e tinteggiate, in monocottura nel locale bagno fino h mt. 2.40 ;
- pavimenti: in parquet nelle camere, in monocottura nella zona giorno e nel bagno, moquette nella zona notte.
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con termosifoni;
- impianto di condizionamento: presente
- acqua calda sanitaria: prodotta da boiler elettrico;
- bagni: attrezzato con lavabo, water, bidet e vasca, sanitari e rubinetteria di tipo standard;
- altezza dei locali: mt 2,70 circa;
- condizioni generali: buone

**LOTTE DA 10) A 16)**

Subalterno 706/707/708/709/710/711/712 – Posto auto scoperti

- ubicazione: cortile
- pavimentazione: in porfido

**2.4. Certificazioni energetiche**

Non presenti

**2.5. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non fornite. **(all 6)**

### 3. STATO OCCUPATIVO

**3.1. Detenzione del bene:**

Il primo sopralluogo nel compendio immobiliare è avvenuto in data 24.07.2023 alle ore 10:00 durante il quale si è presa visione dello stato generale dei luoghi da cui è emerso che alcune porzioni immobiliari del compendio sono risultate libere e altre occupate, il tutto è stato visionato con l'Avv. \_\_\_\_\_ delegato dal custode giudiziario e la Sig.ra \_\_\_\_\_ qualificatasi delegata della proprietà.

Successivamente in data 12, 18 settembre e 18 ottobre 2023 sono stati effettuati ulteriori sopralluoghi per accertare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio immobiliare, la regolarità edilizia e catastale e tutto quanto necessario procedere alla valutazione estimativa.

**3.2. Esistenza contratti di locazione:**

Per i beni oggetto di procedura e avente quale dante causa la Società esecutata come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate sono in essere i seguenti contratti di locazione: **(all.7)**

Contratto di locazione del 12.03.2021 reg.to il 20.04.2021 a Milano 5 n. 005120 ad uso diverso da abitazione in cui la \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ ha concesso in locazione alla \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ "i locali siti in Corsico Via C. Colombo 1 identificati sul Fg. 2 mapp. 32 Sub. 704 piano terreno e porzione del Sub. 705\* – piano primo. Durata della locazione anni sei + sei a partire dal 1.03.2021 e termine al 28.02.2026. Canone di locazione €. 33.600,00 oltre agli oneri accessori.

\*Si rileva un errore nell'identificazione delle porzioni immobiliari concesse in locazione poiché la porzione del Sub. 705 risulta libera.

Contratto di comodato del 16.03.2023 reg.to il 06.04.2023 a Milano 5 n. 000222 in cui la \_\_\_\_\_ con sede in Corsico ha concesso in comodato d'uso al Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_

- Appartamento al 2° piano composto di tre vani e servizi
- Locale uso ufficio al 2° piano di circa mq. 100\*
- Locale al piano terreno di mq. 61

Dati catastali:

- Fg. 2 mapp. 32 Sub. 701 (abitazione)
- Fg. 2 mapp. 32 Sub. 705\* parte (ufficio)
- Fg. 2 mapp. 32 Sub. 507 (negozio)

\*Si rileva un errore nell'identificazione catastale del locale uso ufficio al piano secondo il quale è compreso nell'unità immobiliare identificata con il fg. 2 mapp. 32 sub. 701.

Durata del comodato anni dieci a partire dal 16.03.2023 e termine al 15.03.2033

#### 4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Notaio \_\_\_\_\_, che fa fede fino al 13.02.2023 (**all. 8**), implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza (**all. 9**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 10**) risulta quanto segue

##### 4.1. Attuale proprietà e precedenti comproprietari

\_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_; proprietà per la quota dell'intero pervenutogli oltre il ventennio in forza dell'atto a rogito Notaio Carla Stipa di Milano del 1.12.1989 rep. 339406 registrato a Milano Atti Privati il 20.12.1989 al n. 31590, trascritto a Milano 2 il 03.01.1990 ai n. 230/206 dai signori \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ ciascuno per i propri diritti e solidamente per l'intero

#### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Notaio \_\_\_\_\_, che fa fede fino al 13.02.2023 (**all. 8**), implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza (**all. 9**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 10**) risulta quanto segue

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**  
Non rilevate
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**  
Non rilevate
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Eventuali note/osservazioni: ///

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

- **Iscrizioni** ///

- **Pignoramento**

**Pignoramento** trascritto a Milano 2 il 13.02.2023 ai nn. 17819/11858 derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano in data 9.01.2023 rep. 34882

A favore:

Contro:

Beni oggetto dell'esecuzione

Importo pignoramento € 1.867.996,46 oltre interessi e spese legali

Eventuali note/osservazioni: ///

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

## 6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile non è compreso in un condominio

### 6.1. Spese di gestione condominiale

//////////

### 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

//////////

### 6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Si

## 7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui sono parte i beni oggetto di esecuzione insiste su area compresa nel vigente P.G.T. (tav. Pdr 07.01) nel Tessuto Urbano Consolidato Produttivo (TUCp) art. 21 delle norme del piano delle regole. **(all. 11)**

In particolare si richiama l'art. 21) comma 2):

- e) destinazioni d'uso principali: industriale/artigianale di cui al punto titolo 1) art. 5 – 1.b;
- f) destinazioni d'uso ammesse: industriale/artigianale, esercizi pubblici ...
- g) .... accessori alla produzione, comprese nella destinazione principale ..... gli uffici ubicati all'interno dei lotti o nelle immediate adiacenze di essi .... le unità immobiliari accessorie devono essere asservite, come inscindibile pertinenza, alle aree di pertinenza delle unità produttive a cui si riferiscono...
- h) È consentita la realizzazione di unità residenziali per il personale di custodia in misura non superiore a mq. 100 di spl per ogni unità produttiva ...

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 12):

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata in data successiva al 1.09.1967 in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione per opere edilizie del 25.07.1980 n.104 prot. 11190 costruzione di capannone di tipo industriale a due piani fuori terra con struttura portante in c.a. prefabbricato, ad uso laboratorio per la lavorazione di minuterie metalliche con ufficio e servizi al piano terreno e con magazzino ed abitazione custode al piano primo, dotato di una tettoia nel cortile, ed erezione della recinzione con cancelli in ferro.
- Certificato di collaudo delle strutture in c.a. depositato al genio civile in data 17.06.1982 al n. 30769.
- Variante alla Concessione edilizia n. 104/80, del 30.06.1983 prot.5953 n. 154 per variante in corso d'opera, del piano terreno del capannone industriale con servizi aziendali, magazzino ed abitazione del custode, incorporati, rispetto al precedente progetto approvato.
- Concessione per opere edilizie del 14.07.1989 n. 148/89 prot. 17357 per ampliamento capannone industriale.

- Concessione edilizia in sanatoria per opere edilizie del 22.03.1993 n. 161/92 prot. 7645 per lavori di variante edificio industriale\*  
*\*La commissione edilizia del Comune di Corsico nella seduta dell'11.02.1993 ha espresso parere favorevole al rilascio della Concessione subordinandola, tra l'altro alla "stipula d'impegnativa notarile dalla quale risulti che gli uffici sono pertinenza inscindibile dell'unità produttiva e che la slp degli stessi non sia superiore alla slp a produzione a cui sono riferiti". Detto vincolo essendo imposto dalle norme di PRG avrà efficacia sino alla decadenza delle norme relative, in tal caso si intenderà valida la normativa vigente fatti salvi i diritti acquisiti (PGT conferma tali norme). Identificazione area immobile: capannone di tipo industriale con laboratorio, uffici, servizi, magazzino, c.t. e locali uso uffici e laboratori al piano primo identificato con il fg. 2 mapp. 32.*
- Concessione edilizia in sanatoria del 20.03.1996 n. 7491 prot. 5205 per costruzione di abitazione nel cortile, trasformazione di portico e disimpegni.
- Concessione per opere edilizie del 02.02.1999 n. 190/98 prot. 3296 per rifacimento facciate capannone.
- Comunicazione di inizio lavori per opere interne ai sensi dell'Art. 26 L. 47/85 del 06.07.2001 n. 163/01 prot. 13662 per modifiche interne al piano terra e primo relative alla demolizione e ricostruzione tavolati, rifacimento impianto elettrico, pavimentazione interne, tinteggiatura e serramenti interni.
- Concessione edilizia in sanatoria del 19.02.2007 prot. 3263, P.E. n. 1108/2004 prot. 22713 per ampliamento della superficie residenziale e **rilascio del certificato di agibilità in pari data prot. 3264.**
- Concessione edilizia in sanatoria del 19.02.2007 prot. 3260, P.E. n. 1131/2004 prot. 22737 per modifiche interne piano terzo.
- Denuncia di inizio attività in data 19.06.2008 n.140/08 prot.11397 per modifiche interne per una migliore suddivisione degli spazi; demolizione scala a chiocciola esterna e installazione di una nuova di sicurezza comunicante tutti i piani
- **Certificato di agibilità rilasciato in data 18.08.208 prot. 13134/14867**

**N.B. dall'accesso agli atti presso il Comune di Corsico non è stato reperito il certificato di agibilità relativo all'originaria concessione edilizia e successive varianti.**

## 7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo alcune unità immobiliari del compendio immobiliare non risultavano conformi alle planimetrie allegate ai citati provvedimenti edilizi.

### LOTTO 6)

- Subalterno 704: non è attestata la regolarità edilizia a causa di modifiche interne e della formazione di locale immondezzaio.

Ai fini della regolarità edilizia per le modifiche interne e di prospetto realizzate necessita l'inoltro al Comune di Corsico di una SCIA ai sensi dell'art. 22 DPR 380/2001 – art. 19, 19 bis L. 7.8.1990 n. 241 – art 5 e 6 DPR 7.9.2010 n. 160.

- **Costo stimato per sanzione amministrativa €. 516,00 per la SCIA in Sanatoria oltre eventuale sanzione per accertamento di compatibilità paesaggistica alla data della presente non quantificabile**

A seguito della realizzazione di un piano ammezzato con accesso dal locale ripostiglio del piano terreno attiguo al locale caldaia comune, mediante la formazione di una scala interna in muratura, adibito a locale lavanderia/stireria e deposito con altezze non regolamentari, la cui superficie soppalcata si estende anche su tutta la superficie dell'unità immobiliare contraddistinta con il sub. 507.

L'incremento di tale superficie di circa mq. 100, essendo quanto realizzato in contrasto con lo strumento urbanistico vigente, necessita la demolizione della scala di accesso ed il tamponamento della soletta con la conseguente formazione di palco morto non accessibile.

- **Costo stimato opere edili di demolizione e ripristino stato dei luoghi €. 10.000,00 oltre IVA con esclusione degli oneri di discarica.**
- **Costo stimato prestazioni professionali (pratica edilizia, documentazione strutturale redatta da Ingegnere, direzione lavori €. 5.000,00 oltre oneri di legge. Eventuali prestazioni di coordinatore della sicurezza in fase di progettazione e in fase di esecuzione nonché responsabile dei lavori non valutabili alla data della presente in assenza di un incarico all'esecutore dei lavori.**

#### **LOTTO 7)**

- Subalterno 504: è attestata la regolarità edilizia salvo una lieve modifica interna nel disimpegno
- Subalterno 507: è attestata la regolarità edilizia

#### **LOTTO 8)**

- Subalterno 705: non è attestata la regolarità edilizia a causa di modifiche interne e della formazione di locale immondezzaio

Ai fini della regolarità edilizia per le modifiche interne e di prospetto realizzate necessita l'inoltro al Comune di Corsico di una SCIA ai sensi dell'art. 22 DPR 380/2001 – art. 19, 19 bis L. 7.8.1990 n. 241 – art 5 e 6 DPR 7.9.2010 n. 160.

- **Costo stimato per sanzione amministrativa €. 1.000,00**
- **Costo stimato prestazioni professionali (pratica edilizia) €. 1.700,00 oltre oneri di legge.**

#### **LOTTO 9)**

- Subalterno 701: non è attestata la regolarità edilizia a causa di modifiche interne ed esterne relative a diversa distribuzione degli spazi interni, scala a chiocciola esterna non presente, diversa forma della cupola posizionata sul locale tecnico del vano ascensore, formazione di scala esterna su lastrico solare per accesso alla cupola.

Ai fini della regolarità edilizia per le modifiche interne e di prospetto realizzate necessita l'inoltro al Comune di Corsico di una SCIA ai sensi dell'art. 22 DPR 380/2001 – art. 19, 19 bis L. 7.8.1990 n. 241 – art 5 e 6 DPR 7.9.2010 n. 160.

- Costo stimato per sanzione amministrativa € 516,00 per la SCIA in Sanatoria oltre eventuale sanzione per accertamento di compatibilità paesaggistica alla data della presente non quantificabile
- Costo stimato prestazioni professionali (pratica edilizia) € 3.000,00 oltre oneri di legge.

**LOTTI DA 10) A 16)**

- I posti auto scoperti rientrano in parte nella superficie adibita a parcheggio la quale prevede una superficie maggiore per n. 20 posti auto

**7.3. Conformità catastale**

In considerazione di quanto sopra esposto è necessario l'aggiornamento catastale delle unità immobiliari contraddistinte con i sub. sub. 701, 704, 705 e contemporaneamente alla variazione della categoria catastale da A/10 a D/7 per unità immobiliari contraddistinte con i sub. 704 e 705

- Onorario stimato prestazioni professionali per la stesura di n. 3 planimetrie catastali comprensive di elaborato planimetrico per la suddivisione dei subalterni € 900,00 oltre oneri di legge ed € 300,00 per diritti catastali da suddividere per ciascun lotto.

**8. CONSISTENZA****8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie commerciale del compendio immobiliare è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

**LOTTO 6)**

<b>Destinazione</b>	<b>U.M.</b>	<b>sup. lorda</b>	<b>coeff.</b>	<b>superficie omogeneizzata</b>
Sub. 704 - (produttivo) Ufficio - Laboratorio	mq.	376,0	100%	376,0
Sub. 702 - atrio ingresso comune	mq.	28,0	50%	14,0
		<b>404,0</b>		<b>390,0</b>
		mq. lordi		<b>mq. commerciali</b>

**LOTTO 7)**

<b>Destinazione</b>	<b>U.M.</b>	<b>sup. lorda</b>	<b>coeff.</b>	<b>superficie omogeneizzata</b>
Sub. 504 - (produttivo) abitazione	mq.	28,0	100%	28,0
Sub. 507 - (produttivo) negozio	mq.	80,0	100%	80,0
Sub. 703 - cortile	mq.	70,0	10%	7,0
		<b>178,0</b>		<b>115,0</b>
		mq. lordi		<b>mq. commerciali</b>

## LOTTO 8)

Destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
Sub. 705 - (produttivo) Ufficio - Laboratorio	mq.	460,0	100%	460,0
Sub. 702 - atrio ingresso comune (P.T)	mq.	28,0	50%	14,0
		<b>488,0</b>		<b>474,0</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

## LOTTO 9)

Destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
Sub. 701 - abitazione	mq.	218,0	100%	218,0
Sub. 701 - terrazzo	mq.	9,0	33%	3,0
Lastrico solare	mq.	180,0	25%	45,0
		<b>407,0</b>		<b>266,0</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

## LOTTO 10)

Destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
N.1posto auto sub. 706		13,0		13,0
		mq. lordi		mq. commerciali

## LOTTO 11)

Destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
N.1posto auto sub. 707		13,0		13,0
		mq. lordi		mq. commerciali

## LOTTO 12)

Destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
N.1posto auto sub. 708		13,0		13,0
		mq. lordi		mq. commerciali

## LOTTO 13)

Destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
N.1posto auto sub. 709		12,0		12,0
		mq. lordi		mq. commerciali

## LOTTO 14)

Destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
N.1posto auto sub. 710		13,0		13,0
		mq. lordi		mq. commerciali

## LOTTO 15)

Destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
N.1posto auto sub. 711		13,0		13,0
		mq. lordi		mq. commerciali

## LOTTO 16)

Destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
N.1posto auto sub. 712		13,0		13,0
		mq. lordi		mq. commerciali

## 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 dei beni 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 e parametri estimativi (all. 13/14)

Il valore unitario individuato è stato ricavato attraverso un'indagine di mercato effettuata presso le Agenzie Immobiliari ubicate in zona, sulla scorta di prezzi richieste/o transati da soggetti economici per unità immobiliari con caratteristiche intrinseche similari.

Tale valore è stato confrontato con le pubblicazioni delle riviste del settore immobiliare quali Borsa Immobiliare di Milano (O.S.M.I.), FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e successivamente paragonato con i dati editi dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

2° semestre 2022 – zona D2 – Periferica

- quotazioni di capannone tipico da € 500,00/mq. a € 700/mq
- quotazioni di laboratori da € 400,00/mq. a € 600/mq
- quotazioni di abitazioni civili (stato normale) da € 1600,00/mq. a € 2300/mq
- quotazioni di box da € 1100,00/mq. a € 1450/mq

1° semestre 2023 – zona D2 – Periferica

- quotazioni di negozi da € 1100,00/mq. a € 1650/mq

## 9.3. Valutazione:

## LOTTO 6)

Descrizione	Cat. catastale immobile	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore Complessivo
Sub. 704 - (produttivo) Ufficio - Labori	A/10	390,00	€ 1.100,00	429.000,00
		<b>390,0</b>		<b>429.000,00</b>
		mq. lordi		<b>mq. commerciali</b>

## LOTTO 7)

Descrizione	Cat. catastale immobile	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore Complessivo
Sub. 504 - abitazione	A/3	28,00	€ 1.200,00	33.600,00
Sub. 507 - negozio	C/1	80,00	€ 1.200,00	96.000,00
Sub. 703 - cortile	Bcn	7,00	€ 120,00	840,00
		<b>115,00</b>		<b>130.440,00</b>
		mq. lordi		<b>mq. commerciali</b>

## LOTTO 8)

Descrizione	Cat. catastale immobile	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore Complessivo
Sub. 705 - (produttivo) Ufficio - Labori	A/10	474,00	€ 1.100,00	521.400,00
		<b>474,00</b>		<b>521.400,00</b>
		mq. lordi		<b>mq. commerciali</b>

## LOTTO 9)

Descrizione	Cat. catastale immobile	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore Complessivo
Sub. 701 - abitazione	A/3	266,00	€ 1.500,00	399.000,00
		<b>266,00</b>		<b>399.000,00</b>
		mq. lordi		<b>mq. commerciali</b>

## LOTTO 10)

Descrizione	Cat. catastale immobile	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore Complessivo
N. 1 posti auto Sub. 706		a corpo		8.000,00
				8.000,00
		mq. lordi		<b>mq. commerciali</b>

## LOTTO 11)

Descrizione	Cat. catastale immobile	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore Complessivo
N. 1posti auto Sub. 707		a corpo		8.000,00
				8.000,00
		mq. lordi		<b>mq. commerciali</b>

## LOTTO 12)

Descrizione	Cat. catastale immobile	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore Complessivo
N. 1posti auto Sub. 708		a corpo		8.000,00
				8.000,00
		mq. lordi		<b>mq. commerciali</b>

## LOTTO 13)

Descrizione	Cat. catastale immobile	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore Complessivo
N. 1posti auto Sub. 709		a corpo		8.000,00
				8.000,00
		mq. lordi		<b>mq. commerciali</b>

## LOTTO 14)

Descrizione	Cat. catastale immobile	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore Complessivo
N. 1posti auto Sub. 710		a corpo		8.000,00
				8.000,00
		mq. lordi		<b>mq. commerciali</b>

## LOTTO 15)

Descrizione	Cat. catastale immobile	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore Complessivo
N. 1posti auto Sub. 711		a corpo		8.000,00
				8.000,00
		mq. lordi		<b>mq. commerciali</b>

## LOTTO 16)

Descrizione	Cat. catastale immobile	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore Complessivo
N. 1posti auto Sub. 712		a corpo		8.000,00
				8.000,00
		mq. lordi		<b>mq. commerciali</b>

**9.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

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

**LOTTO 6**

• Valore Sub 704 ufficio	€ 429.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 21.450,00
• Spese condominiali insolute:	€ 0,00
• Sanzione amministrativa - indicativa:	-€ 516,00
• Spese per opere edili di demolizione eripristino dei luoghi - indicative:	-€ 10.000,00
• Prestazioni professionali (pratica edilizia, documentazione strutturale, direzione lavori) - indicative:	-€ 5.000,00
• Prestazioni professionali per stesura pratica catastale - indicative:	-€ 300,00
• Spese diritti catastali - indicative:	-€ 100,00
• Spese per messa in opera contabilizzatori delle calorie/frigorie degli impianti - <b>non valutabili</b>	€ 0,00
	€ 391.634,00

<b>Prezzo base d'asta LOTTO 6 al netto delle decurtazioni LIBERO</b>	<b>€ 392.000,00</b>
	<b>arrotondato</b>
Prezzo base d'asta LOTTO 6 al netto delle decurtazioni Occupato (-10%)	<b>€ 352.800,00</b>

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

**LOTTO 7**

• Valore Sub 504 abitazione , Sub. 507 negozio e cortile	€ 130.440,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 6.522,00
• Spese condominiali insolute:	€ 0,00
• Prestazioni professionali per stesura pratica catastale - indicative:	€ 0,00
• Spese diritti catastali) - indicative:	€ 0,00
	€ 123.918,00

<b>Prezzo base d'asta LOTTO 7 al netto delle decurtazioni LIBERO</b>	<b>€ 124.000,00</b>
	<b>arrotondato</b>
Prezzo base d'asta LOTTO 7 al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso)	€ 0,00

**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.

**LOTTO 8**

• Valore Sub 705 ufficio - laboratorio	€ 521.400,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 26.070,00
• Spese condominiali insolute:	€ 0,00
• Sanzione amministrativa - indicativa:	-€ 1.000,00
• Prestazioni professionali (pratica edilizia) - indicative:	-€ 1.700,00
• Prestazioni professionali per stesura pratica catastale - indicative:	-€ 300,00
• Spese diritti catastali - indicative:	-€ 100,00
• Spese per messa in opera contabilizzatori delle calorie/frigorie degli impianti - <b>non valutabili</b>	€ 0,00
	€ 492.230,00

<b>Prezzo base d'asta LOTTO 8 al netto delle decurtazioni LIBERO</b>	<b>€ 492.000,00</b> <i>arrotondato</i>
Prezzo base d'asta LOTTO 8 al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso)	€ 0,00

**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.**

**LOTTO 9**

• Valore Sub 701 abitazione, lastrico solare	€ 399.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 19.950,00
• Spese condominiali insolute:	€ 0,00
• Sanzione amministrativa - indicativa:	-€ 516,00
• Prestazioni professionali (pratica edilizia) - indicative:	-€ 3.000,00
• Prestazioni professionali per stesura pratica catastale - indicative:	-€ 300,00
• Spese diritti catastali) - indicative:	-€ 100,00
	€ 375.134,00

<b>Prezzo base d'asta LOTTO 9 al netto delle decurtazioni LIBERO</b>	<b>€ 375.000,00</b> <i>arrotondato</i>
Prezzo base d'asta LOTTO 9 al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso)	€ 0,00

**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.**

**LOTTO 10**

Valore Sub 706 posto auto scoperto	€ 8.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 400,00
Spese condominiali insolute:	€ 0,00
Sanzione amministrativa - indicativa:	€ 0,00
Prestazioni professionali (pratica edilizia) - indicative:	€ 0,00
Prestazioni professionali per stesura pratica catastale - indicative:	€ 0,00
Spese diritti catastali) - indicative:	€ 0,00
	€ 7.600,00

<b>Prezzo base d'asta LOTTO 10 al netto delle decurtazioni LIBERO</b>	<b>€ 7.600,00</b> <b>arrotondato</b>
Prezzo base d'asta LOTTO 10 al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso)	€ 0,00

**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.

**LOTTO 11**

Valore Sub 707 posto auto scoperto	€ 8.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 400,00
Spese condominiali insolute:	€ 0,00
Sanzione amministrativa - indicativa:	€ 0,00
Prestazioni professionali (pratica edilizia) - indicative:	€ 0,00
Prestazioni professionali per stesura pratica catastale - indicative:	€ 0,00
Spese diritti catastali) - indicative:	€ 0,00
	€ 7.600,00

<b>Prezzo base d'asta LOTTO 11 al netto delle decurtazioni LIBERO</b>	<b>€ 7.600,00</b> <b>arrotondato</b>
Prezzo base d'asta LOTTO 11 al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso)	€ 0,00

**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.

**LOTTO 12**

Valore Sub 708 posto auto scoperto	€ 8.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 400,00
Spese condominiali insolute:	€ 0,00
Sanzione amministrativa - indicativa:	€ 0,00
Prestazioni professionali (pratica edilizia) - indicative:	€ 0,00
Prestazioni professionali per stesura pratica catastale - indicative:	€ 0,00
Spese diritti catastali) - indicative:	€ 0,00
	€ 7.600,00

<b>Prezzo base d'asta LOTTO 12 al netto delle decurtazioni LIBERO</b>	<b>€ 7.600,00</b> <b>arrotondato</b>
Prezzo base d'asta LOTTO 12 al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso)	€ 0,00

**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.**

**LOTTO 13**

Valore Sub 709 posto auto scoperto	€ 8.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 400,00
Spese condominiali insolute:	€ 0,00
Sanzione amministrativa - indicativa:	€ 0,00
Prestazioni professionali (pratica edilizia) - indicative:	€ 0,00
Prestazioni professionali per stesura pratica catastale - indicative:	€ 0,00
Spese diritti catastali) - indicative:	€ 0,00
	€ 7.600,00

<b>Prezzo base d'asta LOTTO 13 al netto delle decurtazioni LIBERO</b>	<b>€ 7.600,00</b> <b>arrotondato</b>
Prezzo base d'asta LOTTO 13 al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso)	€ 0,00

**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.**

**LOTTO 14**

Valore Sub 710 posto auto scoperto	€ 8.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 400,00
Spese condominiali insolute:	€ 0,00
Sanzione amministrativa - indicativa:	€ 0,00
Prestazioni professionali (pratica edilizia) - indicative:	€ 0,00
Prestazioni professionali per stesura pratica catastale - indicative:	€ 0,00
Spese diritti catastali) - indicative:	€ 0,00
	€ 7.600,00

<b>Prezzo base d'asta LOTTO 14 al netto delle decurtazioni LIBERO</b>	<b>€ 7.600,00</b> <b>arrotondato</b>
Prezzo base d'asta LOTTO 14 al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso)	€ 0,00

**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.**

**LOTTO 15**

Valore Sub 711 posto auto scoperto	€ 8.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 400,00
Spese condominiali insolute:	€ 0,00
Sanzione amministrativa - indicativa:	€ 0,00
Prestazioni professionali (pratica edilizia) - indicative:	€ 0,00
Prestazioni professionali per stesura pratica catastale - indicative:	€ 0,00
Spese diritti catastali) - indicative:	€ 0,00
	€ 7.600,00

<b>Prezzo base d'asta LOTTO 15 al netto delle decurtazioni LIBERO</b>	<b>€ 7.600,00</b> <b>arrotondato</b>
Prezzo base d'asta LOTTO 15 al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso)	€ 0,00

**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.**

**LOTTO 16**

Valore Sub 712 posto auto scoperto	€ 8.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 400,00
Spese condominiali insolute:	€ 0,00
Sanzione amministrativa - indicativa:	€ 0,00
Prestazioni professionali (pratica edilizia) - indicative:	€ 0,00
Prestazioni professionali per stesura pratica catastale - indicative:	€ 0,00
Spese diritti catastali) - indicative:	€ 0,00
	€ 7.600,00

<b>Prezzo base d'asta LOTTO 16 al netto delle decurtazioni LIBERO</b>	<b>€ 7.600,00</b>
	<b>arrotondato</b>
Prezzo base d'asta LOTTO 16 al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso)	€ 0,00

**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 e 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**

**Stima calcoli di locazione annui**

**LOTTO 1)**

Il canone di locazione pari ad euro 33.600,00 relativo all'unità immobiliare contraddistinta con il Sub. 704 è da ritenersi congruo in relazione ai valori editi dell'agenzia dell'Entrate come dalla stima sotto evidenziata.

mq. 390,00 x €. /mq. 6,5 (canone mensile) x 12 = €. 30.420,00

**11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

.....

**12. CRITICITA' DA SEGNALARE**

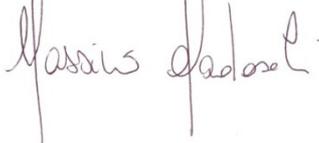
Le criticità che sono state rilevate si riferiscono alla regolarità edilizia di alcune unità immobiliari. In considerazione del frazionamento in lotti si rende necessaria la suddivisione delle contabilizzazioni dei consumi riferiti agli impianti di riscaldamento e raffrescamento per le unità immobiliare asservite da impianto centralizzato, mediante la messa in opera di contabilizzatori, in corrispondenza degli stacchi dei tubi di distribuzione di ciascun piano, per i quali non è stato possibile individuare un costo.

Il sottoscritto Dott. Massimo Madaschi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e all'Esecutato a mezzo e mail.

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, 13 dicembre '23

***l'Esperto Nominato***  
Dott. Massimo Madaschi  


**ALLEGATI MAPP. 101**

- all. 1. estratto di mappa
- all. 2. planimetrie catastali lotti 1/2/3/4/5 mapp. 101
- all. 3. visure storiche catastali terreni mapp. 101/fabbricati lotti 1/2/3/4/5 mapp. 101
- all. 4. rilievo fotografico lotti 1/2/3/4/5 mapp. 101
- all. 5. ampliamento unità immobiliare mediante la chiusura del portico e di una porzione di cortile verbale di sopralluogo (lotto 2 sub. 707)
- all. 6. conformità impianti mapp. 101
- all. 7. esito interrogazione Agenzia delle Entrate – contatti di locazione
- all. 8. certificazione notarile ex art 567 c.p.c.
- all. 9. titoli di provenienza proprietà mapp. 101
- all. 10. ispezione ipotecaria per nominativo
- all. 11. estratto PGT
- all. 12. titoli edilizi
- all. 13. quotazioni OMI
- all. 14. quotazioni Immobiliari
- all. 15. nomina e quesito conferito all'esperto
- all. 16. giuramento dell'esperto

**ALLEGATI MAPP. 32**

- all. 1. estratto di mappa
- all. 2. planimetrie catastali lotti da 6 a 16 mapp. 32
- all. 3. visure storiche catastali terreni mapp. 32/fabbricati lotti da 6 a 16 mapp. 32
- all. 4. rilievo fotografico lotti da 6 a 16 mapp. 32
- all. 5. formazione di soppalco (lotto 6 sub. 704)
- all. 6. *documenti non presenti*
- all. 7. esito interrogazione Agenzia delle Entrate – contratti di locazione
- all. 8. certificazione notarile ex art 567 c.p.c.
- all. 9. titoli di provenienza proprietà mapp. 32
- all. 10. ispezione ipotecaria per nominativo
- all. 11. estratto PGT
- all. 12. titoli edilizi
- all. 13. quotazioni OMI
- all. 14. quotazioni immobiliari
- all. 15. nomina e quesito conferito all'esperto
- all. 16. giuramento dell'esperto