

# Tribunale di Milano

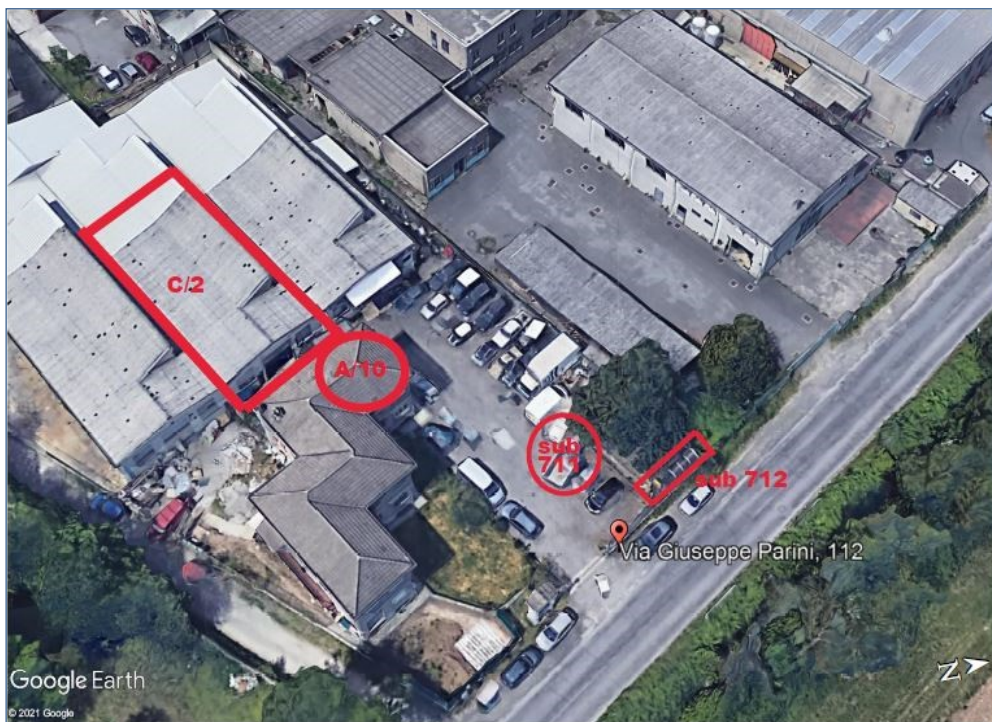
## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 2365/2016

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Simona Caterbi

### RELAZIONE DI STIMA

3 LOTTI: 2 unità immobiliari e 1 posto auto scoperto in  
Gorgonzola Via Giuseppe Parini, 112



Perito estimatore Arch. Barbara Bedogni  
Viale Cassala 34, 20143 Milano  
info@arcadstudio.it



## INDICE SINTETICO

## LOTTO 1

## Dati Catastali

## Corpo A

Beni in Gorgonzola Via Giuseppe Parini, 112

Categoria: C/2 [Locali Deposito e Magazzini]

Dati Catastali: foglio 17 particella 68 subalterno 708

## Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dal pignorato

## Contratti di locazione in essere

Nessuno

## Comproprietari

Nessuno

## Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 105.000,00

## LOTTO 2

## Dati Catastali

## Corpo A

Beni in Gorgonzola Via Giuseppe Parini, 112

Categoria: A/10 [Studi e Uffici Privati]

Dati Catastali: foglio 17 particella 84 subalterno 703

## Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dal pignorato

## Contratti di locazione in essere

Nessuno

## Comproprietari

Nessuno

## Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 104.500,00



## LOTTO 3

## Dati Catastali

## Corpo A

Beni in Gorgonzola Via Giuseppe Parini, 112

Categoria: C/6 [Autorimesse, Rimesse, Scuderie e Stalle]

Dati Catastali: foglio 17 particella 68 subalterno 711

foglio 17 particella 68 subalterno 712

## Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dal pignorato

## Contratti di locazione in essere

Nessuno

## Comproprietari

Nessuno

## Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 24.650,00



**LOTTO 001**

(Deposito)

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Gorgonzola (MI) Via Giuseppe Parini n. 112 ampio deposito posto al piano terra con accesso diretto dal cortile comune con un servizio WC. Il deposito ha altezza interna di metri 4,55 mentre il WC ha l'altezza di metri 2,40. Sono presenti finestrate a nastro tipo shed a garantire illuminazione, manca il dispositivo che permetterebbe di aprirli (almeno in parte) e a dichiarazione dell'occupante non sono mai stati aperti. Il WC è corredato da un vaso ed un lavabo l'acqua calda è fornita da un boiler elettrico. Nel locale deposito è presente un soppalco costituito da tubi Innocenti ed assito in legno in condizione precaria.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di con sede in

Nessun comproprietario

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Gorgonzola (MI). come segue: (all. 1)**

Intestati: Proprietà 1/1

dati identificativi: fg. 17 part. 68 sub. 708

dati classamento: Categoria C/2-Classe 5-Consistenza mq. 210-Superficie catastale Totale mq. 222 Rendita €. 531,43

Indirizzo: Via Parini n.° sc (ora 112) piano T

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

**1.4. Coerenze**

Del Deposito: NORD: cortile comune mapp. 68 sub 704; EST: cortile comune mapp. 68 sub 704 e altra U.I.U. mapp. 68; SUD: altra U.I.U. mapp. 68; OVEST: altra U.I.U. mapp. 68

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

Nessuna



## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Gorgonzola codice zona: D1

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

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Magazzini

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria mentre i servizi di urbanizzazione secondaria sono carenti.

L'immobile è inserito in una zona per attività industriali ed artigianali dove è alta la presenza di immobili simili la zona è poco servita dai servizi essenziali.

Principali collegamenti pubblici: a 1230 mt fermata Linea MM verde di Gorgonzola

Collegamento alla rete autostradale: a circa 4,0 Km svincolo Gorgonzola con la A58TEEM (Tangenziale Est Esterna Milano); più vicino corre la Strada Provinciale ex Strada Statale 11.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 8)

Edificio di 1 solo piano fuori terra costruito a partire dall'anno 1970

- struttura: prefabbricata gettata in opera;
- facciate: intonacata;
- accesso: portone con serranda a largo specchio automatica a scorrimento verticale in alluminio, e portoncino a lato per ingresso pedonale;
- condizioni generali dello stabile: Sufficienti;

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 8)

Capannone adibito a laboratorio e deposito con WC interno, unico ingresso costituito da ingresso pedonale costituito da porta normale e ingresso carraio a tutta altezza largo circa 3,50 mt. Con serranda elettrica a scorrimento verticale. Il WC interno è ribassato (h. 2,40) rispetto all'altezza totale ed è dotato di finestratura.

Corpo A:

Capannone:

- esposizione: Nord, Ovest;
- pareti: al rustico, il bagno ha le pareti rivestite in piastrelle di ceramica;
- pavimenti: in piastrelle di graniglia di marmo, in ceramica nel bagno;
- infissi esterni: in ferro di tipo shed in prossimità della copertura
- porta d'accesso pedonale: in alluminio
- portone carraio: a tutta altezza con serranda in alluminio a scorrimento elettrico in verticale;
- imp. elettrico: in parte sottotraccia, senza certificazione;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: non presente;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla boiler elettrico;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza;
- impianto di condizionamento: non presente;



- altezza dei locali: fino a mt. 4,55 circa;
- condizioni generali del capannone: sufficiente.

#### 2.4. Breve descrizione della zona

La zona in cui ha sede l'immobile è sita in un tratto extraurbano verso Melzo della cittadina di Gorgonzola. La zona è inserita nel PGT come Tessuto urbano per attività industriali/artigianali ai margini del Parco Agricolo sud Milano ed è disciplinata dal Piano delle Regole e dei Servizi.

#### 2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

#### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Nessuna certificazione

#### 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Nessuna certificazione

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 12/03/2021 congiuntamente al Custode Giudiziario Avvocato Vincenzo Capuano, si è potuto stabilire che i locali sono occupati dal pignorato. Si possono considerare liberi.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avvenute l'esecutato quale dante causa come verificato dalla risposta inviata a seguito di mia richiesta all'Agenzia Territoriale delle entrate effettuata tramite PEC il 05/02/2021 (all. 2)

### 4 PROVENIENZA (all. 4.)

#### 4.1. Attuali proprietari

proprietà per la quota di 1/1 dal 25/11/2008

In forza di Compravendita immobiliare in autentica Notaio in Gorgonzola Dott. Gian Luigi Laf-franchi in data 25/11/2008 rep n. 51491 racc. n. 13661 trascritto a Milano 2 in data 17/12/2008 ai nn. 196935/129245

#### 4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà con sede in Gorgonzola (MI) c.f.



08427190155 per atto di incorporazione della Società autentica Notaio in Gorgonzola Dott. Gian Luigi Laffranchi in data 30/11/1994 rep. n. 35157/5478, trascritto a Milano 2 il 16/12/1994 ai nn. 101985/63291

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 3)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Enrico Siracusano Notaio in Villafranca Tirrena (ME) alla data del 04/11/2016, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano - per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (all. 3)) alla data del 25/11/2020 e 25/01/2021 si evince:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni

Nessuno

- Misure Penali

Nessuno

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

Nessuno

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

Nessuno

Eventuali note:

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

- Iscrizioni

Ipoteca volontaria iscritta il 17/12/2008 ai nn. 196936/37632. derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Laffranchi Gian Luigi in data 25/11/2008 rep. 51492/13662

a favore

contro

Importo ipoteca € 654.000,00 di cui € 327.000,00 di capitale durata del vincolo 15 anni

Grava per la proprietà di 1/1 su - Fg. 17 mapp. 68 sub 708 (C/2)- Fg. 17 mapp. 68 sub 705 (C/6) – Fg. 17 mapp. 84 sub 703 (A/10) – Fg. 17 mapp. 84 sub 704 (fabbricato in costruzione)

Per la proprietà di ½ su Fg. 17 mapp. 68 sub 704 (fabbricato)

Restrizione beni con Scrittura privata del 28/06/2012 rep. 244054/31569 Notaio Dott. Si-locchi Maurizio annotata il 12/07/2012 nn. 71220/10711

Grava su Fg. 17 mapp. 84 sub 704 (abitazione) – Fg. 17 mapp. 68 sub 710 (C/6) derivante dall'originario Fg 17 mapp. 68 sub 705 di maggior consistenza



Decreto ingiuntivo iscritto il 12/02/2016 ai nn. 13960/2333 derivante da decreto ingiuntivo n. 495 del Tribunale di Bergamo in data 03/02/2016

a favore

contro

Importo ipoteca € 170.000,00 di cui € 123.131,14 di capitale

Grava su immobili di Gorgonzola (MI) e Pozzuolo Martesana (MI); in Gorgonzola Fg. 17 mapp. 68 sub 708 (C/2) – Fg. 17 mapp. 68 sub 711 (C/6) – Fg. 17 mapp. 68 sub 712 (area urbana) – Fg. 17 mapp. 84 sub 703 (A/10)

•• Pignoramenti

Pignoramento del 23/09/2016 rep. 45324 trascritto il 10/10/2016 ai nn. 113092/71705 contro \_\_\_\_\_ in favore di \_\_\_\_\_

per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili al Fg. 17 mapp. 68 sub 708 (C/2) – Fg. 17 mapp. 68 sub 711 (C/6) – Fg. 17 mapp. 68 sub 712 (ente urbano) – Fg. 17 mapp. 84 sub 703 (A/10); per la quota di ½ del diritto di proprietà dell'ente urbano al Fg. 17 mapp. 68 sub 704

•• Altre trascrizioni

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nel pignoramento sono presenti anche altri mappali e subalterni che però antecedentemente al pignoramento sono stati oggetto di soppressione, divisione e diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione che sono stati poi svincolati dall'ipoteca che ha generato il pignoramento.

## 6 CONDOMINIO

L'immobile non ha un'amministrazione condominiale.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che non esiste una gestione delle spese comune.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere eventuali importi a carico dell'immobile per eventuali spese comuni insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

si





## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso industriale è iniziata con Licenza Edilizia nel 1970.

Il complesso industriale di cui è parte il bene in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Garbagnate approvato con Delibera C.C. n. 17 del 23/04/2018 – Variante n. 3 al P.G.T. “ Gorgonzola 2030” il bene è in Zona Produttiva e Insedimenti di grandi impianti di servizi pubblici e privati identificata come Tessuto prevalentemente per Attività industriali e Artigianali e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

Il complesso industriale è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile non è assoggettato a vincoli:

#### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 5):

- Licenza Edilizia n. 83/70 del 09/03/1971 per costruzione di complesso industriale
- Variante alla 83/70 n. 60/71 del 11/06/1971
- Variante alle 83/70-60/71 n. 44/79 del 09/07/1979
- Agibilità del 19/05/1980
- Concessione Edilizia n. 7/94 del 02/06/1997 e successiva Variante del 02/09/1997 Trasformazione di immobile esistente in macello per bovini. La variante è redatta per riportare l'immobile a destinazione industriale
- D.I.A. n. 168/2002 prot. n. 11587 del 09/05/2002 per modifiche interne e cambio d'uso di alcuni locali al P.T. da uffici ad abitazioni richiesta dal locatario
- D.I.A. n. 203/2006 del 26/07/2006 prot. 9650 interventi di manutenzione straordinaria, recinzioni, muri di cinta, cancellata
- Variante alla 203/2006 n. 53/2007 del 12/03/2007 prot. 3184 Capannone: modifiche alla suddivisione interna ed alle aperture; palazzina: modifiche alla disposizione interna, creazione scala in c.a. e balconi esterni.
- D.I.A. n. 192/2007 del 03/07/2007 prot. 8445 Capannone: costruzione nuovi tavolati per creazione di nuovo bagno e nuove aperture; Palazzina: non viene più creata la scala interna in c.a. ma viene mantenuta la scala esterna in ferro per accedere al primo piano, modifiche ai tavolati interni
- Variante alle 192/07-53/07-206/06 n. 340/2007 del 18/12/2007 prot. 16123 Capannone: costruzione di ulteriore bagno, apertura di porta, e non viene realizzata quella che collega l'ufficio con l'esterno; Palazzina: modifica di tavolati e di alcune aperture
- Certificato Agibilità n. 20/2008 del 08/04/2008 rilasciata per immobili di Via Parini 112 identificati al Fg. 17 mappale 68 sub 704, 705, 707, 708 e fg. 17 mappale 84 sub 702, 703, 705

#### 7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo il deposito, magazzino (capannone) risultava conforme agli strumenti urbanistici ed edilizii assentiti con l'ultima pratica D.I.A. n. 340/07 del 18/12/2007 a Variante delle precedenti 192/07 e 53/07.

#### 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risultava conforme a quanto si rileva dalla scheda catastale



## 8 CONSISTENZA

## 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
capannone	mq.	222,1	100%	222,1
		222,1		222,1
		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 del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

## 9.2. Fonti d'informazione (all. 7)

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2020 – Comune di Gorgonzola zona D1 – Periferica/VILLA POMPEA, PADANA, CASCINA ANTONIETTA, TICINO che dà quotazioni per i magazzini in stato conservativo normale

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2020

Comune: Gorgonzola

Fascia/Zona: Periferica/VILLA POMPEA, PADANA, CASCINA ANTONIETTA, TICINO/D1

Valore mercato prezzo min. 500,00 / prezzo max. 600,00(Euro/m<sup>2</sup>)

Valore di locazione prezzo min. 2,8 / prezzo max. 3,4 (Euro/m<sup>2</sup> x mese)

CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO MONZA BRIANZA LODI

Periodo: 2° semestre 2020

Zona: Gorgonzola - Periferia

Capannoni nuovi o ristrutturati valore di compravendita prezzo min. 750,00 / prezzo max. 850,00 (Euro/m<sup>2</sup>)

Capannoni vecchi valore di compravendita prezzo min. 550,00 / prezzo max. 700,00 (Eu-



ro/m<sup>2</sup>)

Eventuali immobili analoghi posti in vendita nel periodo:

#### COMPARABILE 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 07/2020

Fonte d'informazione: Sviluppo impresa

Indirizzo: Via Giuseppe Parini, 94

Anno di costruzione: 1993

Descrizione: Visibilità diretta fronte S.S. 11 inserito in un contesto artigianale/industriale si propone immobile libero su tre lati composto da capannone al P.T. in ottime condizioni con tre portoni di accesso e senza pilastri altezza mt. 6,50 divisibile in due lotti e dotato di spogliatoi e servizi. Riscaldamento autonomo.

Stato: Buono/abitabile

Prezzo richiesto: € 850.000,00

Sconto trattativa: 10% = € 765.000,00 pari a 627,00 €/m<sup>2</sup>

#### COMPARABILE 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 07/2020

Fonte d'informazione: SOGIM Immobili per l'impresa

Indirizzo: Via Giuseppe Parini, 29

Anno di costruzione: 1982

Descrizione: sulla strada provinciale capannone di m<sup>2</sup>. 1200 ed uffici di m<sup>2</sup>. 120 oltre piazzale di proprietà di m<sup>2</sup>. 350; l'immobile si presenta in buone condizioni interne, completo di impianti. Riscaldamento autonomo.

Stato: Buono/abitabile

Prezzo richiesto: € 840.000,00

Sconto trattativa: 10% = € 756.000,00 pari a 573,00 €/m<sup>2</sup>

#### COMPARABILE 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 11/2020

Fonte d'informazione: Faini Case

Indirizzo: Via Cattaneo

Anno di costruzione: 1990

Descrizione: Ottimo capannone industriale di circa m<sup>2</sup>. 900 in buone condizioni di manutenzione con ingresso carraio, zona uffici e spogliatoi. Impianto a norma riscaldamento caldo/freddo e antincendio.

Stato: Buono/abitabile

Prezzo richiesto: € 540.000,00

Sconto trattativa: 10% = € 486.000,00 pari a 540,00 €/m<sup>2</sup>



## 9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Deposito/Magazzino	C/2	222,0	€ 500,00	€ 111.000,00
				€ 111.000,00

## 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

• VALORE LOTTO 001	€ 111.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.550,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 105.450,00
arrotondato	€ 105.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 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.

## 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non è locato

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile è interamente pignorato

## CRITICITÀ DA SEGNALARE

Nessuna criticità ostativa alla vendita o di rilevante impatto per la procedura



**LOTTO 002**

(Ufficio)

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****9.5. Descrizione del bene**

In Comune di Gorgonzola (MI) Via Giuseppe Parini n. 112 ufficio posto al piano primo e interrato composto da un ampio ingresso, una sala riunioni ed una zona ufficio oltre servizio finestrato al piano interrato accessibile da una comoda scala interna un vano cantina con due finestre di altezza di mt. 2,50. L'immobile dispone di due ingressi. Presenza dei soli impianti elettrico ed idraulico il riscaldamento è fornito da un camino e da una stufa a legna.

**9.6. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di

Nessun comproprietario

**9.7. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Gorgonzola (MI) come segue: (all. 1)**

Intestati: Proprietà 1/1

dati identificativi: fg. 17 part. 84 sub. 703

dati classamento: Categoria A/10-Classse 1-Consistenza 4,5 vani-Superficie catastale Totale m<sup>2</sup>. 111 Rendita €. 1440,91

Indirizzo: Via Parini n.° sc (ora 112) piano T-S1

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

**9.8. Coerenze**

dell'ufficio: NORD: Cortile comune mapp. 68 sub 704; EST: Cortile comune mapp. 68 sub 704 e altra u.i. mapp. 84; SUD: altra u.i. mapp. 68; OVEST: altra u.i. e cortile comune mapp. 68 sub 704

della cantina: NORD: Cortile comune mapp. 68 sub 704; EST: Cortile comune mapp. 68 sub 704 e altra u.i. mapp. 84; SUD: disimpegno comune mapp. 84 sub 702; OVEST: altra u.i. e cortile comune mapp. 68 sub 704

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

Nessuna



## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 10.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Gorgonzola codice zona: D1

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

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Uffici

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria mentre i servizi di urbanizzazione secondaria sono carenti.

L'immobile è inserito in una zona per attività industriali ed artigianali dove è alta la presenza di immobili industriali/laboratori/depositi la zona è poco servita dai servizi essenziali.

Principali collegamenti pubblici: a 1230 mt fermata Linea MM verde di Gorgonzola

Collegamento alla rete autostradale: a circa 4,0 Km svincolo Gorgonzola con la A58TEEM (Tangenziale Est Esterna Milano); più vicino corre la Strada Provinciale ex Strada Statale 11.

### 10.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 8)

Edificio di tre piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni costruito a partire dall'anno 1970

- struttura: c.a. e laterizi;
- facciate: intonaco;
- accesso: entrambi gli accessi sono del tipo blindati;
- scala interna: di solo accesso al piano seminterrato a rampe singola con gradini per la maggioranza rivestiti in piastrelle di ceramica;
- condizioni generali dello stabile: Buone;

### 10.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 8)

Ufficio, posto al piano 1° rialzato, composto, entrando dal lato principale prospiciente la Via Parini, da ampia zona ingresso separata dalla zona sala riunioni da un'impennata in vetro con porta scorrevole. Attraverso due passaggi ai lati della scala che conduce al seminterrato si accede alla zona ufficio ed al bagno, in questa zona si apre il secondo ingresso che avviene dalla zona opposta all'ingresso principale. Il bagno è completo di 4 elementi (doccia, vaso, bidet e lavabo). Il riscaldamento è assicurato da una stufa a legna situata nella zona ingresso-sala riunioni e da un camino situato nella zona ufficio.

Il vano cantina al piano seminterrato è dotato di due ampie finestrate. A questo spazio si accede, oltre che direttamente dalla scala interna che parte dal piano rialzato, anche attraverso una porta che si apre su una scala comune che parte dal cortile comune ed attraversa il disimpegno comune del mappale 84 sub 702.

Corpo A:

Ufficio:

- esposizione: su quattro lati;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad ha porta;
- pavimenti: in piastrelle di gres in tutto l'immobile;
- infissi esterni: in legno e vetri doppi;
- porte d'accesso: blindate;
- porte interne: in metallo e vetro;



- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: presenza di un camino e di una stufa a legna;
- acqua calda sanitaria: prodotta da boiler elettrico;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso, bidet e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,70 circa;
- condizioni generali dell'ufficio: molto trascurato utilizzato, da parecchio tempo, come deposito di materiali e macchinari.

Cantina:

- porta d'accesso dalla zona comune: in ferro;
- pavimento: piastrelle di gres;
- pareti e plafone: intonacati ed imbiancati.

10.4. Breve descrizione della zona

La zona in cui ha sede l'immobile è sita in un tratto extraurbano verso Melzo della cittadina di Gorgonzola. La zona è inserita nel PGT come Tessuto urbano per attività industriali/artigianali ai margini del Parco Agricolo sud Milano ed è disciplinata dal Piano delle Regole e dei Servizi.

10.5. Certificazioni energetiche (all. 6):

L'ufficio risulta censito al catasto energetico al n. 1510800003118 del 15/02/2018. classe Energetica "F" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 409,01 kWh/m<sup>2</sup>a

10.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Nessuna

10.7. Certificazioni di idoneità statica

Nessuna

### 3 STATO OCCUPATIVO

11.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 12/03/2021 congiuntamente al Custode Giudiziario Avvocato Vincenzo Capuano, si è potuto stabilire che i locali sono occupati dal pignorato, si possono considerare liberi.

11.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato dalla risposta inviata a seguito di mia richiesta all'Agenzia Territoriale delle entrate effettuata tramite PEC il 05/02/2021 (all. 2):



#### 4 PROVENIENZA (all. 4)

##### 12.1. Attuali proprietari

- proprietà per la quota di 1/1 dal 25/11/2008

In forza di Compravendita immobiliare in autentica Notaio in Gorgonzola Dott. Gian Luigi Laffranchi in data 25/11/2008 rep n. 51491 racc. n. 13661 trascritto a Milano 2 in data 17/12/2008 ai nn. 196935/129245

##### 12.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di per atto di incorporazione della Società autentica Notaio in Gorgonzola Dott. Gian Luigi Laffranchi in data 30/11/1994 rep. n. 35157/5478, trascritto a Milano 2 il 16/12/1994 ai nn. 101985/63291

#### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 3)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Enrico Siracusano Notaio in Villafranca Tirrena (ME) alla data del 04/11/2016, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano - per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (all. 3)) alla data del 25/11/2020 e 25/01/2021 si evince:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni  
Nessuna
- Misure Penali  
Nessuna
- Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite  
Nessuna
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso  
Nessuno

Eventuali note:

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

- Iscrizioni

Ipoteca volontaria iscritta il 17/12/2008 ai nn. 196963/37632. derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Laffranchi Gian Luigi in data 25/11/2008





rep. 51492/13662

a favore

contro

Importo ipoteca € 654.000,00 di cui € 327.000,00 di capitale durata del vincolo 15 anni

Grava per la proprietà di 1/1 su - Fg. 17 mapp. 68 sub 708 (C/2)- Fg. 17 mapp. 68 sub 705 (C/6) – Fg. 17 mapp. 84 sub 703 (A/10) – Fg. 17 mapp. 84 sub 704 (fabbricato in costruzione)

Per la proprietà di ½ su Fg. 17 mapp. 68 sub 704 (fabbricato)

Restrizione beni con Scrittura privata del 28/06/2012 rep. 244054/31569 Notaio Dott. Sicocchi Maurizio annotata il 12/07/2012 nn. 71220/10711

Grava su Fg. 17 mapp. 84 sub 704 (abitazione) – Fg. 17 mapp. 68 sub 710 (C/6) derivante dall'originario Fg 17 mapp. 68 sub 705 di maggior consistenza

Decreto ingiuntivo iscritto il 12/02/2016 ai nn. 13960/2333 derivante da decreto ingiuntivo n. 495 del Tribunale di Bergamo in data 03/02/2016

a favore

contro

Importo ipoteca € 170.000,00 di cui € 123.131,14 di capitale

Grava su immobili di Gorgonzola (MI) e Pozzuolo Martesana (MI); in Gorgonzola Fg. 17 mapp. 68 sub 708 (C/2) – Fg. 17 mapp. 68 sub 711 (C/6) – Fg 17 mapp. 68 sub 712 (area urbana) – Fg. 17 mapp. 84 sub 703 (A/10)

•• Pignoramenti

Pignoramento del 23/09/2016 rep. 45324 trascritto il 10/10/2016 ai nn. 113092/71705 contro \_\_\_\_\_ in favore di \_\_\_\_\_

per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili al Fg. 17 mapp. 68 sub 708 (C/2) – Fg. 17 mapp. 68 sub 711 (C/6) – Fg. 17 mapp. 68 sub 712 (ente urbano) – Fg. 17 mapp. 84 sub 703 (A/10); per la quota di ½ del diritto di proprietà dell'ente urbano al Fg. 17 mapp. 68 sub 704

•• Altre trascrizioni

Nessuna

13.3. Eventuali note/osservazioni

Nel pignoramento sono presenti anche altri mappali e subalterni che però antecedentemente al pignoramento sono stati oggetto di soppressione, divisione e diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione che sono stati poi svincolati dall'ipoteca che ha generato il pignoramento

6 CONDOMINIO

L'immobile non ha un'amministrazione condominiale.

14.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che non esiste una gestione delle spese comune.



Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere eventuali importi a carico dell'immobile per eventuali spese comuni insolite relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati.

14.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno

14.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata con Licenza Edilizia nel 1970.

Il complesso industriale, di cui è parte il bene in oggetto, risulta azionato da vigente PGT del Comune di Garbagnate approvato con Delibera C.C. n. 17 del 23/04/2018 – Variante n. 3 al P.G.T. “ Gorgonzola 2030” il bene è in Zona Produttiva e Insediamenti di grandi impianti di servizi pubblici e privati identificata come Tessuto prevalentemente per Attività industriali e Artigianali e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

Il complesso industriale è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile non è assoggettato a vincoli:

15.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 5):

- Licenza Edilizia n. 83/70 del 09/03/1971 per costruzione di complesso industriale
- Variante alla 83/70 n. 60/71 del 11/06/1971
- Variante alle 83/70-60/71 n. 44/79 del 09/07/1979
- Agibilità del 19/05/1980
- Concessione Edilizia n. 7/94 del 02/06/1997 e successiva Variante del 02/09/1997 Trasformazione di immobile esistente in macello per bovini. La variante è redatta per riportare l'immobile a destinazione industriale
- D.I.A. n. 168/2002 prot. n. 11587 del 09/05/2002 per modifiche interne e cambio d'uso di alcuni locali al P.T. da uffici ad abitazioni richiesta dal locatario
- D.I.A. n. 203/2006 del 26/07/2006 prot. 9650 interventi di manutenzione straordinaria, recinzioni, muri di cinta, cancellata
- Variante alla 203/2006 n. 53/2007 del 12/03/2007 prot. 3184 Capannone: modifiche alla suddivisione interna ed alle aperture; palazzina: modifiche alla disposizione interna, creazione scala in c.a. e balconi esterni.
- D.I.A. n. 192/2007 del 03/07/2007 prot. 8445 Capannone: costruzione nuovi tavolati per creazione di nuovo bagno e nuove aperture; Palazzina: non viene più creata la scala interna in c.a. ma viene mantenuta la scala esterna in ferro per accedere al primo piano, modifiche ai tavolati interni
- Variante alle 192/07-53/07-206/06 n. 340/2007 del 18/12/2007 prot. 16123 Capannone: costruzione di ulteriore bagno, apertura di porta, e non viene realizzata quella che collega l'ufficio con l'esterno; Palazzina: modifica di tavolati e di alcune aperture



- Certificato Agibilità n. 20/2008 del 08/04/2008 rilasciata per immobili di Via Parini 112 identificati al Fg. 17 mappale 68 sub 704, 705, 707, 708 e fg. 17 mappale 84 sub 702, 703, 705

#### 15.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'unità risultava conforme ad eccezione della presenza, al piano seminterrato, di una porta non presente nell'ultima pratica edilizia (D.I.A. 340/2007). Suddetta porta mette in comunicazione il piano seminterrato con il disimpegno comune identificato al mappale 84 sub 702 al quale si accede anche da una scala esterna presente nel cortile comune mappale 68 sub 704. Non si ritiene che la presenza di questa porta comporti una pratica comunale di sanatoria.

#### 15.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'ufficio al piano Terra/rialzato risultava conforme, invece la rappresentazione del seminterrato risultava non conforme a quanto indicato sulla scheda catastale

La difformità consiste nel non aver indicato, al piano seminterrato, la presenza della porta che permette l'accesso al locale anche dal disimpegno comune del mappale 84 sub 702 al quale si accede attraverso la scala che presente nel cortile comune mappale 68 sub 704.

sono regolarizzabili mediante:

nuovo scheda catastale del sub 703 da presentare con pratica DOCFA

Costi stimati: €. 500,00

## 8 CONSISTENZA

#### 16.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
ufficio	mq.	87,7	100%	87,7
cantina	mq.	46,1	50%	23,1
		133,8		110,8
		mq. lordi		mq. commerciali

## 9 STIMA

#### 17.1. Criterio di stima

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



peritale nello stato di fatto e di diritto.

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

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

#### 17.2. Fonti d'informazione (all. 7)

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2020  
– Comune di Gorgonzola zona D1 – Periferica/VILLA POMPEA, PADANA, CASCINA ANTONIETTA, TICINO che dà quotazioni per uffici in stato conservativo ottimo

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2020

Comune: Gorgonzola

Fascia/Zona: Periferica/VILLA POMPEA, PADANA, CASCINA ANTONIETTA, TICINO/D1

Valore mercato prezzo min. 1100,00 / prezzo max. 1350,00(Euro/m<sup>2</sup>)

Valore di locazione prezzo min. 5,1 / prezzo max. 6,5 (Euro/m<sup>2</sup> x mese)

CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO MONZA BRIANZA LODI

Periodo: 2° semestre 2020

Zona: Gorgonzola - Periferia

Uffici valore di compravendita prezzo min. 1050,00 / prezzo max. 1350,00 (Euro/mq)

Eventuali immobili analoghi posti in vendita nel periodo:

COMPARABILE 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 09/2020

Fonte d'informazione: Casa & Industria

Indirizzo: Via Guglielmo Marconi

Descrizione: Vicino alla Metropolitana della Linea Verde, in contesto residenziale con presenza di studi medici e professionali. L'ufficio presenta buone rifiniture, molto luminoso

Stato: Buono/abitabile

Prezzo richiesto: € 80.000,00

Sconto trattativa: 10% = € 72.000,00 pari a 720,00 €/m<sup>2</sup>

COMPARABILE 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 02/2021

Fonte d'informazione: Dama RE

Indirizzo: Vicolo Corridoni

Descrizione: in vendita ufficio/negozi con una vetrina ed un ingresso condominiale, composto da due locali e bagno, costruzione recente, riscaldamento autonomo. Zona



centrale

Stato: Ottimo/ristrutturato

Prezzo richiesto: € 115.000,00

Sconto trattativa: 10% = € 103.500,00 pari a 1.592,00 €/m<sup>2</sup>

### COMPARABILE 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 02/2021

Fonte d'informazione: Immobili Servizi Immobiliari s.a.s.

Indirizzo: Via Petrarca

Descrizione: Immobile su due livelli collegati anche da un montacarichi interno

Stato: Buono/abitabile

Prezzo richiesto: € 1.230.000,00

Sconto trattativa: 10% = € 1.107.000,00 pari a 1.695,00 €/m<sup>2</sup>

### 17.3. Valutazione LOTTO 002

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Ufficio	A/10	111,0	€ 1.000,00	€ 111.000,00
				€ 111.000,00

### 17.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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



• VALORE LOTTO 002	€ 111.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.550,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 500,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 002 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 104.950,00
arrotondato	€ 104.500,00
Prezzo base d'asta LOTTO 002 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.

#### 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non è locato

#### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile è interamente pignorato

#### CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna criticità ostativa alla vendita o di rilevante impatto per la procedura



**LOTTO 003**

(Posto Auto Scoperto)

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****17.5. Descrizione del bene**

In Comune di Gorgonzola (MI) via Giuseppe Parini n. 112 posto auto scoperto al piano terra di ampia dimensione atto a contenere tre auto, pavimentazione in asfalto come tutto il cortile comune mapp. 68 sub. 704, area urbana di accesso al giardino comune mapp. 68 sub. 704. Il posto auto è identificato sulla planimetria catastale mentre sul posto non ci sono linee che delimitano la proprietà.

**17.6. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà di

Nessun comproprietario

**17.7. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Gorgonzola come segue: (all. 1)**

Intestati: Proprietà 1/1

dati identificativi: fg. 17 part. 68 sub. 711

dati classamento: Categoria C/6-Classe 1-Consistenza 51 m<sup>2</sup>-Superficie Catastale 51 m<sup>2</sup>-Rendita €. 110,63

Indirizzo: Via Parini 112 piano T

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

dati identificativi: fg. 17 part. 68 sub. 712

dati classamento: Categoria area urbana-Consistenza 5 m<sup>2</sup>-senza rendita

Indirizzo: Via Parini 112 piano T

Dati derivanti da: Divisione del 29/03/2012 protocollo n. MI0224255 in atti dal 29/03/2012 Divisione (n. 24578.1/2012)

**17.8. Coerenze**

Sub 711: NORD: Giardino comune mapp. 68 sub 704; EST: mapp. 68 sub 710 (C/6); SUD: cortile comune mapp. 68 sub 704; OVEST: cortile comune mapp. 68 sub 704.

Sub 712: NORD: Giardino comune mapp. 68 sub 704; EST: mapp. 229; SUD: cortile comune mapp. 68 sub 704; OVEST: mapp. 68 sub 710 (C/6).

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

Nessuna



## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 18.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Gorgonzola codice zona: D1

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

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria mentre i servizi di urbanizzazione secondaria sono carenti.

L'immobile è inserito in una zona per attività industriali ed artigianali dove è alta la presenza di immobili simili la zona è poco servita dai servizi essenziali.

Principali collegamenti pubblici: a 1230 mt fermata Linea MM verde di Gorgonzola

Collegamento alla rete autostradale: a circa 4,0 Km svincolo Gorgonzola con la A58TEEM (Tangenziale Est Esterna Milano); più vicino corre la Strada Provinciale ex Strada Statale 11.

### 18.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 8)

Posto auto scoperto nel quale possono prendere posto comodamente tre auto.

- pavimentazione: asfalto;
- condizioni generali: buone;

### 18.3. Breve descrizione della zona

La zona in cui ha sede il posto auto è sita in un tratto extraurbano verso Melzo della cittadina di Gorgonzola. La zona è inserita nel PGT come Tessuto urbano per attività industriali/artigianali ai margini del Parco Agricolo sud Milano ed è disciplinata dal Piano delle Regole e dei Servizi.

### 18.4. Certificazioni energetiche:

Non è richiesta alcuna certificazione energetica.

### 18.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non sono presenti impianti

### 18.6. Certificazioni di idoneità statica

Nessuna

## 3 STATO OCCUPATIVO

### 19.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 12/03/2021 congiuntamente al Custode Giudiziario Avvocato Vincenzo Capuano, si è potuto stabilire che i locali sono occupati dal pignorato. Si possono considerare liberi.

### 19.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato dalla risposta inviata a seguito di





mia ri-chiesta all'Agenzia Territoriale delle entrate effettuata tramite PEC il 05/02/2021  
(all. 2)

#### 4 PROVENIENZA (all. 4)

##### 20.1. Attuali proprietari

proprietà per la quota di 1/1 dal 25/11/2008

In forza di Compravendita immobiliare in autentica Notaio in Gorgonzola Dott. Gian Luigi Laffranchi in data 25/11/2008 rep n. 51491 racc. n. 13661 trascritto a Milano 2 in data 17/12/2008 ai nn. 196935/129245

##### 20.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà con sede in Gorgonzola (MI) c.f. 08427190155 per atto di incorporazione della Società PARINI s.r.l. autentica Notaio in Gorgonzola Dott. Gian Luigi Laffranchi in data 30/11/1994 rep. n. 35157/5478, trascritto a Milano 2 il 16/12/1994 ai nn. 101985/63291

#### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 3)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Enrico Siracusano Notaio in Villafranca Tirrena (ME) alla data del 04/11/2016, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano - per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (all. 3)) alla data del 25/11/2020 e 25/01/2021 si evince:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni  
Nessuna
- Misure Penali  
Nessuna
- Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite  
Nessuna
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso  
Nessuna

Eventuali note:

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

- Iscrizioni

Ipoteca volontaria iscritta il 17/12/2008 ai nn. 196963/37632. derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Laffranchi Gian Luigi in data 25/11/2008 rep. 51492/13662



a favore

contro

Importo ipoteca € 654.000,00 di cui € 327.000,00 di capitale durata del vincolo 15 anni

Grava per la proprietà di 1/1 su - Fg. 17 mapp. 68 sub 708 (C/2)- Fg. 17 mapp. 68 sub 705 (C/6) – Fg. 17 mapp. 84 sub 703 (A/10) – Fg. 17 mapp. 84 sub 704 (fabbricato in costruzione)

Per la proprietà di ½ su Fg. 17 mapp. 68 sub 704 (fabbricato)

Restrizione beni con Scrittura privata del 28/06/2012 rep. 244054/31569 Notaio Dott. Sicocchi Maurizio annotata il 12/07/2012 nn. 71220/10711

Grava su Fg. 17 mapp. 84 sub 704 (abitazione) – Fg. 17 mapp. 68 sub 710 (C/6) derivante dall'originario Fg 17 mapp. 68 sub 705 di maggior consistenza

Decreto ingiuntivo iscritto il 12/02/2016 ai nn. 13960/2333 derivante da decreto ingiuntivo n. 495 del Tribunale di Bergamo in data 03/02/2016

a favore B

contro

Importo ipoteca € 170.000,00 di cui € 123.131,14 di capitale

Grava su immobili di Gorgonzola (MI) e Pozzuolo Martesana (MI); in Gorgonzola Fg. 17 mapp. 68 sub 708 (C/2) – Fg. 17 mapp. 68 sub 711 (C/6) – Fg 17 mapp. 68 sub 712 (area urbana) – Fg. 17 mapp. 84 sub 703 (A/10)

•• Pignoramenti

Pignoramento del 23/09/2016 rep. 45324 trascritto il 10/10/2016 ai nn. 113092/71705 contro in favore di

per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili al Fg. 17 mapp. 68 sub 708 (C/2) – Fg. 17 mapp. 68 sub 711 (C/6) – Fg. 17 mapp. 68 sub 712 (ente urbano) – Fg. 17 mapp. 84 sub 703 (A/10); per la quota di ½ del diritto di proprietà dell'ente urbano al Fg. 17 mapp. 68 sub 704

•• Altre trascrizioni

Nessuna

21.3. Eventuali note/osservazioni

Nel pignoramento sono presenti anche altri mappali e subalterni che però antecedentemente al pignoramento sono stati oggetto di soppressione, divisione e diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione che sono stati poi svincolati dall'ipoteca che ha generato il pignoramento.

6 CONDOMINIO

L'immobile non ha un'amministrazione condominiale.

22.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che non esiste una gestione delle spese comune.



Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere eventuali importi a carico dell'immobile per eventuali spese comuni insolite relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati.

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

Nessuno

#### 22.3. Accessibilità ai soggetti diversamente abili

Si

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata con Licenza Edilizia nel 1970.

L'area di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonata da vigente PGT del Comune di Gargagnate approvato con Delibera C.C. n. 17 del 23/04/2018 – Variante n. 3 al P.G.T. “Gorgonzola 2030” il bene è in Zona Produttiva e Insediamenti di grandi impianti di servizi pubblici e privati identificata come Tessuto prevalentemente per Attività industriali e Artigianali e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

Il complesso industriale è conforme dal punto di vista urbanistico e non è assoggettato a vincoli.

#### 23.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 5):

- Licenza Edilizia n. 83/70 del 09/03/1971 per costruzione di complesso industriale
- Variante alla 83/70 n. 60/71 del 11/06/1971
- Variante alle 83/70-60/71 n. 44/79 del 09/07/1979
- Agibilità del 19/05/1980
- Concessione Edilizia n. 7/94 del 02/06/1997 e successiva Variante del 02/09/1997 Trasformazione di immobile esistente in macello per bovini. La variante è redatta per riportare l'immobile a destinazione industriale
- D.I.A. n. 168/2002 prot. n. 11587 del 09/05/2002 per modifiche interne e cambio d'uso di alcuni locali al P.T. da uffici ad abitazioni richiesta dal locatario
- D.I.A. n. 203/2006 del 26/07/2006 prot. 9650 interventi di manutenzione straordinaria, recinzioni, muri di cinta, cancellata
- Variante alla 203/2006 n. 53/2007 del 12/03/2007 prot. 3184 Capannone: modifiche alla suddivisione interna ed alle aperture; palazzina: modifiche alla disposizione interna, creazione scala in c.a. e balconi esterni.
- D.I.A. n. 192/2007 del 03/07/2007 prot. 8445 Capannone: costruzione nuovi tavolati per creazione di nuovo bagno e nuove aperture; Palazzina: non viene più creata la scala interna in c.a. ma viene mantenuta la scala esterna in ferro per accedere al primo piano, modifiche ai tavolati interni
- Variante alle 192/07-53/07-206/06 n. 340/2007 del 18/12/2007 prot. 16123 Capannone: costruzione di ulteriore bagno, apertura di porta, e non viene realizzata quella che collega l'ufficio con l'esterno; Palazzina: modifica di tavolati e di alcune aperture
- Certificato Agibilità n. 20/2008 del 08/04/2008 rilasciata per immobili di Via Parini 112 identificati al Fg. 17 mappale 68 sub 704, 705, 707, 708 e fg. 17 mappale 84 sub 702, 703, 705



## 23.2. Conformità edilizia:

In tutte le pratiche comunali, dalla sottoscritta visionate interamente, non risultano mai essere previsti dei posti auto e pertanto non essendo mai stati licenziati non si può esprimere una conformità edilizia. Al sopralluogo questi ultimi non potevano essere giustamente identificati in quanto non segnalati a terra o in altri modi, si ritiene pertanto di NON poterli ritenere conformi.

Lo stato dei luoghi deve essere dichiarato agli uffici comunali mediante una pratica SCIA ordinaria per creazione di parcheggi a raso.

Costi stimati: €. 1.000,00

## 23.3. Conformità catastale

Al sopralluogo il posto auto non poteva essere identificato, in quanto presente sul luogo ma non chiaramente identificabile in quanto non esistono delimitazioni fisiche della proprietà o segnaletica sulla pavimentazione. Pertanto NON è esprimibile una Conformità. Per poter esprimere la conformità catastale deve essere resi visibili e misurabili.

## 8 CONSISTENZA

## 24.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa del posto auto è stata calcolata sulla sola base catastale in quanto sul posto non è identificata pertanto non è stato possibile effettuare il rilievo planimetrico (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998):

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Posto Auto	mq.	51,0	100%	51,0
area urbana	mq.	5,0		
		51,0		51,0
		mq. lordi		mq. commerciali

## 9 STIMA

## 25.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia del compendio, della vetustà, dello stato manutentivo, delle condizioni 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. Non essendo possibile trovare comparazione per posti auto neanche nelle fonti ufficiali si è assunto di valutare il posto auto con un deprezzamento di circa il 30% dei prezzi minimi espressi per i box.

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

## 25.2. Fonti d'informazione (all. 7)

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2020



– Comune di Gorgonzola zona D1 – Periferica/VILLA POMPEA, PADANA, CASCINA ANTONIETTA, TICINO che dà quotazioni per i Box in stato conservativo normale

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2020

Comune: Gorgonzola

Fascia/Zona: Periferica/VILLA POMPEA, PADANA, CASCINA ANTONIETTA, TICINO/D1

Valore mercato prezzo min. 750,00 / prezzo max. 1000,00(Euro/m<sup>2</sup>)

Valore di locazione prezzo min. 3,4 / prezzo max. 4,7 (Euro/m<sup>2</sup> x mese)

CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO MONZA BRIANZA LODI

Periodo: 2° semestre 2020

Zona: Gorgonzola - Periferia

Boxes valore di compravendita prezzo min.€. 11.500,00 / prezzo max. €. 15.500,00

Eventuali immobili analoghi posti in vendita nel periodo:

COMPARABILE 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 12/2020

Fonte d'informazione: Vendita da privato

Indirizzo: Via Michelangelo Buonarroti

Descrizione: in ottimo contesto residenziale, 10 metri in lunghezza per 2,90 metri in larghezza, cancello automatico, sito al piano terra asciuttissimo. m<sup>2</sup> 29

Stato: Ottimo/Ristrutturato

Prezzo richiesto: €. 22.500,00

Sconto trattativa: 10% = €. 20.250,00 pari a 698,00 €/m<sup>2</sup>

COMPARABILE 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 02/2021

Fonte d'informazione: Vendita da privato

Indirizzo: Via Roma, 10

Descrizione: ampio box in diritto di superficie, largo metri 2,80 profondo metri 5,65, dotato di luce e presa condominiali. m<sup>2</sup> 16

Stato: Buono/Abitabile

Prezzo richiesto: €. 13.000,00

Sconto trattativa: 10% = €. 11.700,00 pari a 731,00 €/m<sup>2</sup>

COMPARABILE 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 01/2021

Fonte d'informazione: Vendita da privato



Indirizzo: Via Michelangelo Buonarroti, 66

Descrizione: box singolo in contesto residenziale, ampio corsello con facilità di manovra, m<sup>2</sup> 16

Stato: Buono/Abitabile

Prezzo richiesto: €. 13.500,00

Sconto trattativa: 10% = €. 12.150,00 pari a 759,00 €/m<sup>2</sup>

### 25.3. Valutazione LOTTO 003

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Posto auto scoperto	C6	51,0	€ 530,00	€ 27.030,00
				€ 27.030,00

### 25.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

• VALORE LOTTO 003	€ 27.030,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 1.351,50
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 1.000,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 003 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 24.678,50
arrotondato	€ 24.650,00
Prezzo base d'asta LOTTO 003 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.



**10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

L'immobile non è locato

**11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

L'unità è interamente pignorata

**CRITICITA' DA SEGNALARE**

Nessuna criticità ostativa alla vendita o di rilevante impatto per la procedura

Il sottoscritto Arch. Barbara Bedogni dichiara di depositare telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di inviargli copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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

Con ossequio.

Milano li: 25/03/2021

l'Esperto Nominato

**Arch. BARBARA BEDOGNI**  
ORDINE ARCHITETTI PROV. MILANO N° 5280  
ALBO CONSULENTI TECNICI DEL  
TRIBUNALE DI MILANO N° 8675

**ALLEGATI**

- 1) Documenti Catasto
- 2) Documenti Agenzia delle Entrate (affitti)
- 3) Documenti Conservatoria
- 4) Atto di Provenienza
- 5) Documenti Comune
- 6) Attestato Prestazione Energetica
- 7) Bollettini e Comparabili per determinazione stima
- 8) Fotografie

