

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG 605/2024**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca**

### RELAZIONE DI STIMA

#### LOTTO 001

Unità immobiliare in Senago (MI) - Via Leonardo da Vinci 56

#### LOTTO 002

Unità immobiliari in Senago (MI) - Via Risorgimento 22

#### LOTTO 003

Unità immobiliare in Senago (MI) - Via Risorgimento 18



**INDICE SINTETICO****LOTTO 001****Dati Catastali**

Bene in: Senago (MI) - Via Leonardo da Vinci, 58

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

Dati Catastali: **foglio 15, particella 320, subalterno 702**

**Stato occupativo**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da società con titolo.

**Contratti di locazione in essere**

È presente un contratto di locazione di immobile strumentale attivo e registrato presso l'Agenzia delle Entrate avente l'esecutato quale dante causa.

**Comproprietari**

Nessuno.

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

LOTTO 001 (da libero): € 322.000,00

LOTTO 001 (da occupato): € 242.000,00

**LOTTO 002****Dati Catastali**

Bene in: Senago (MI) - Via Risorgimento, 22

Categoria: D/8 [Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni]

Dati Catastali: **foglio 14, particella 174, subalterno 706**

**Stato occupativo**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da società con titolo.

**Contratti di locazione in essere**

È presente un contratto di locazione commerciale attivo e registrato presso l'Agenzia delle Entrate avente l'esecutato quale dante causa.

**Comproprietari**

Nessuno.

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

LOTTO 002 (da libero): € 204.000,00

LOTTO 002 (da occupato): € 153.000,00

## LOTTO 003

### Dati Catastali

#### Corpo A

Bene in: Senago (MI) - Via Risorgimento, 20

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

Dati Catastali: **foglio 14, particella 174, subalterno 707**

#### Corpo B

Bene in: Senago (MI) - Via Risorgimento, 20

Categoria: C/2 [Magazzini e locali di deposito]

Dati Catastali: **foglio 14, particella 174, subalterno 6**

#### Corpo C

Bene in: Senago (MI) - Via Risorgimento, 20

Categoria: C/2 [Magazzini e locali di deposito]

Dati Catastali: **foglio 14, particella 174, subalterno 5**

#### Corpo D

Bene in: Senago (MI) - Via Risorgimento, 20

Categoria: C/2 [Magazzini e locali di deposito]

Dati Catastali: **foglio 14, particella 174, subalterno 4**

#### Corpo E

Bene in: Senago (MI) - Via Risorgimento, 20

Categoria: C/7 [Tettoie chiuse o aperte]

Dati Catastali: **foglio 14, particella 174, subalterno 703**

#### Corpo F

Bene in: Senago (MI) - Via Risorgimento, 20

Categoria: C/6 [Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse]

Dati Catastali: **foglio 14, particella 174, subalterno 702**

#### Corpo G

Bene in: Senago (MI) - Via Risorgimento, 20

Categoria: C/6 [Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse]

Dati Catastali: **foglio 14, particella 174, subalterno 701**

### Stato occupativo

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano occupati da società con titolo.

### Contratti di locazione in essere

È presente un contratto di locazione di immobile strumentale attivo e registrato presso l'Agenzia delle Entrate avente l'esecutato quale dante causa.

### Comproprietari

Nessuno.

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

LOTTO 003 (da libero): € 1.260.000,00

LOTTO 003 (da occupato): € 945.000,00

**LOTTO 001****(Capannone ad uso laboratorio al piano terra)****1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Senago (MI) in via Leonardo da Vinci n. 56, capannone industriale al piano terra della superficie commerciale di **571,50 mq**, composto da un laboratorio ad uso produttivo con uffici, spogliatoi e servizi igienici, due zone soppalcate e un cortile esclusivo; al capannone si accede dalla strada, sia con ingresso carrabile che pedonale, in via Leonardo da Vinci al numero civico 56.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di **XXXXXXX** con sede in XXXXXXX, Codice Fiscale XXXXXXXXXX.

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

Intestati: XXXXXXXXX

Proprietà: 1/1.

Dati identificativi: Foglio 15, particella 320, subalterno 702.

Dati classamento: categoria D/7, rendita catastale € 3.093,20.

Indirizzo: Via Leonardo da Vinci n. 58, piano T.

Dati derivanti da: Divisione del 13/11/2019, pratica n. MI0378257 in atti del 15/11/2019 (n. 110051.1/2019).

*La planimetria catastale del laboratorio, depositata in data 15/11/2019, non corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco, dunque non si dichiara la conformità catastale (cap. 7.3).*

**1.4. Coerenze**

Laboratorio (da nord in senso orario): proprietà di terzi (mappale 319); area di proprietà e via Leonardo da Vinci; area di proprietà e proprietà di terzi (mappali 357 e 147); proprietà di terzi (altre u.i.u.).

**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 Senago (MI).

Fascia/zona: Periferia/PERIFERIA

Destinazione: residenziale.

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

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

Importanti centri limitrofi: Milano, Monza, Arese, Meda, Saronno.

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

Traffico: locale con parcheggi sufficienti.

Principali collegamenti pubblici: di superficie a 500 m e a circa 4,0 km dalle Stazioni FS di Garbagnate Milanese e Paderno Dugnano.

Collegamento alla rete autostradale: circa 5,0 km dalla Autostrada A4 Milano-Venezia e circa 3,0 km dalla Tangenziale Nord Milano A52.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (All. 1)

Il bene fa parte di un edificio produttivo di un piano fuori terra, affacciato su strada e su area cortilizia esclusiva, avente morfologia rettangolare e tipologia di capannone industriale libero sui quattro lati, con le seguenti caratteristiche:

- Struttura in cemento armato;
- Copertura a tetto piana;
- Facciata in pannelli di cemento prefabbricato;
- Accesso: porta in ferro;
- Ascensore: assente;
- Portineria: assente;
- Condizioni stabile: sufficienti.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (All. 1)

Laboratorio ubicato al piano terra, raggiungibile dalla strada mediante portone in ferro (accesso pedonale) e cancellata in ferro (accesso carrabile), composto da un open-space ad uso produttivo, uffici, tre bagni con spogliatoi, due zone soppalcate e un'area cortilizia esclusiva.

### Laboratorio (piano terra)

- esposizione: tripla nord-sud-est;
- pareti: in pannelli di cemento prefabbricato e parzialmente in intonaco tinteggiato di colore chiaro e in piastrelle di ceramica di tonalità chiara (sino ad H=2,00m) nei bagni e negli spogliatoi;
- soffitti: in intonaco tinteggiato di colore bianco;
- pavimenti: in battuto di cemento/resina di colore grigio e in piastrelle di ceramica di colore chiaro negli spogliatoi e nei servizi igienici;
- serramenti esterni: in pvc di colore chiaro con vetri doppi;
- porta ingresso: in alluminio di colore chiaro;
- porte interne: in legno di colore noce e pvc, del tipo a battente;
- servizi igienici: attrezzati, con tazza, lavabo e doccia;
- impianto citofonico: audio;
- impianto elettrico: sottotraccia e a vista;

- impianto idrico: sottotraccia, con alimentazione diretta da rete comunale, e a vista; la rete di distribuzione è realizzata presumibilmente in tubi in polipropilene;
- impianto termico: parzialmente autonomo con caldaia e radiatori in alluminio;
- impianto gas: assente;
- impianto di condizionamento: assente;
- impianto ascensore: assente;
- acqua calda sanitaria: presente, del tipo autonomo con scaldacqua elettrico;
- altezza dei locali: circa H=6,50m;
- condizioni generali del laboratorio: sufficienti.

#### 2.4. Breve descrizione della zona

Il bene fa parte di un edificio produttivo ubicato in zona periferica della città, in un'area caratterizzata da edilizia residenziale con una bassa densità abitativa, e da edilizia industriale, con una discreta dotazione di servizi, non solo di prima necessità.

L'immobile di cui trattasi è un edificio industriale di un piano fuori terra, con morfologia rettangolare e tipologia di fabbricato libero sui quattro lati, con cortile comune, realizzato negli anni '80/90 del secolo scorso. Il traffico è normale e i parcheggi sono sufficienti; l'accesso al fabbricato avviene dalla strada in via Leonardo da Vinci al numero civico 56.

#### 2.5. Certificazioni energetiche

Non è presente alcun Attestato di Prestazione Energetica attivo e registrato presso il CEER di Regione Lombardia; tuttavia era presente la Certificazione APE n. 1520600038012 valida sino al 01/06/2022 e dunque scaduta.

#### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti.

#### 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presenti.

### 3 - STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 11/01/2025 con il Custode Giudiziario Avv. Patrizia Mattina, alla presenza dei locatari dei beni oggetto di procedura esecutiva, che hanno consentito l'accesso ai beni, è stato possibile rilevare che il bene è occupato con titolo dai conduttori, come da verbale del Custode Giudiziario redatto in pari data.

Si segnala che dal certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Cantù (CO), l'esecutato XXXXXXXXX, legale rappresentante della società esecutata, di stato civile divorziato, a far data dal XXXXXX a seguito di sentenza pronunciata dal Tribunale di Como, con matrimonio contratto con XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX a XXXXX (XXx), risulta iscritto da solo a XXXXXXXXXXXX (XX) in XXXXXXXXXXXX n. XXX; l'esecutato XXXXXXXXXXXX, socio della società esecutata, di stato civile coniugato, avendo contratto matrimonio con XXXXXXXX il XXXXXXXX a XXXXXXXX (XX), risul-

ta iscritto a XXXXXXXX (XX in XXXXXXXXXXXX n. XX con la seguente famiglia: XXXXXXXX (coniuge) (All. 5).

### 3.2. Esistenza contratti di locazione

È presente un contratto di locazione di immobile strumentale datato 31/08/2013 attivo e registrato il 19/09/2013 (data antecedente il pignoramento) presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Desio (MB) al n. 4468 serie 3 tra la società XXXXXXXX (parte locatrice) e la società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (parte conduttrice), avente durata 6+6 anni rinnovabile, con decorrenza dal 01/09/2013 e scadenza il 31/08/2019 (All. 7).

## 4 - PROVENIENZA (All. 3)

A seguito dei passaggi di proprietà qui indicati si segnala la continuità delle trascrizioni nel ventennio, così come desunto dal certificato notarile del Notaio Giovanni Picone di Lissone (MB).

### 4.1. Attuali proprietari

- **XXXXXXXXXX** con sede a XXXXXXXX (XX), Codice Fiscale XXXXXXXX (dal 02/09/2011 ad oggi), proprietà per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione stipulato il 02/09/2011 a firma del Notaio Giovanni Roncoroni di Cesano Maderno (MI) ai nn. 108818 di repertorio, 26890 di raccolta, registrato il 06/09/2011 all'Agenzia delle Entrate - Desio ai nn. 324 serie 1T, trascritto il 04/06/2025 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 78683/54288.

*Si precisa che l'immobile risulta essere pervenuto all'attuale proprietaria (dal 17/02/1998 - ante ventennio - al 02/09/2011), per acquisto dalla società XXXXXXXX, proprietà per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 17/02/1998 a firma del Notaio Ermanno Casero di Senago (MI) ai n. 68869 di repertorio e n. 10713 di raccolta, registrato il 06/03/1998 all'Agenzia delle Entrate - Desio ai nn. 4731 serie 1V, trascritto il 24/02/1998 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 12805/9424.*

## 5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 4)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio Giovanni Picone di Lissone (MB) alla data del 07/10/2024 e a seguito dell'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano 1, sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio), alla data del 11/01/2025 (All. 4) si evince che:

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

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



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

Nessuna.

• **Pignoramenti**

- **Pignoramento** del 16/05/2024, atto dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Como, repertorio n. 2558/2024, trascritto il 24/05/2024 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 67929/48798, derivante da atto esecutivo o cautelare, a favore di XXXXXXXXXX, nata il XXXXXXXX a XXX(X), codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXX.

*Tale pignoramento si riferisce anche ai beni al foglio 14, mappale 174, subalterni 4, 5, 6, 701, 702, 703, 706, 707.*

• **Altre trascrizioni**

Nessuna.

**5.3. Eventuali note/osservazioni**

Nessuna.

**6 - CONDOMINIO**

L'immobile non ha costituito Condominio e pertanto, non essendo amministrato, non è soggetto a spese condominiali né sono stati desunti dagli atti millesimi di pertinenza del laboratorio.

**6.1. Spese di gestione condominiale**

Spese ordinarie annue di gestione immobile: --

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

Spese condominiali non pagate pregresse: --

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sugli immobili: --

Cause in corso: non indicate.

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

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

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

Si precisa che all'unità immobiliare compete proporzionale quota di comproprietà sugli eventuali enti e gli spazi comuni del fabbricato intero.

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

Sì.

**7 - VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

Le caratteristiche del fabbricato originario e le tipologia edilizia-costruttiva dell'edificio riconducono alla costruzione avvenuta negli anni '80/90 del secolo scorso, come da autorizzazioni edilizie depositate presso il Comune di Senago (MI) e desunte dall'atto di provenienza, di cui in seguito.

Il fabbricato in oggetto risulta azionato da vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Senago approvato il 13/08/2014 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 11/06/2014 e successive adozioni e varianti. L'immobile, all'interno della Disciplina del Territorio del Piano delle Regole NTA, ricade nel Tessuto Urbano Consolidato e specificatamente ne "Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo di completamento" (Art. 27.3 PDR) (Tav. PR.01).

Circa le aree ed edifici a destinazione produttiva esistenti, nuovi insediamenti, nuove costruzioni e/o ristrutturazioni produttive:

- 50% minimo di Slp per spazi dedicati alla produzione;
- 50% massimo di Slp per spazi integrati di magazzinaggio;
- ammesse le destinazioni, terziario direzionale e altri servizi integrati, in quota non superiore al 20% di Slp;
- ammessa la possibilità di realizzare la residenza con un minimo di 45 mq di slp e un max di 120 mq di Slp;
- ammesse l'esposizione e la vendita diretta in quota non superiore al 20% di Slp;
- soppalchi ammessi fino al max del 30% della Slp con altezza minima, sopra e sotto, di metri 3, che non comportano slp fino al 15% della Slp totale;
- I piani interrati, senza permanenza di persone, non computano nella Slp complessiva;
- l'utilizzo degli edifici per locali d'intrattenimento, palestre, centri benessere e simili, deve essere prevista la presenza e l'adeguamento dei parcheggi al 50% della Slp con un minimo del 25%. La quota mancante tra il parcheggio realizzato e la quota del 50%, deve essere giustificata tecnicamente e monetizzata. Il permesso di costruire deve essere condizionato alla realizzazione dei parcheggi;
- Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione anche con demolizione, ampliamento e nuova costruzione nel rispetto degli indici indicati successivamente;
- Escluse le manutenzioni, gli altri interventi edilizi devono essere condizionati alla realizzazione dei parcheggi.

Indici urbanistici e parametri edilizi:

Slp massima: 1 mq/mq della Sf;

- Altezza massima (H max): m. 10 all'intradosso;
- Rapporto di copertura (Rc): 65% della superficie fondiaria (Sf);
- I volumi tecnici fuori sagoma sono ammessi se compresi nell'involucro virtuale, determinato dall'inclinata di 30° spiccata dalla sommità della recinzione all'altezza di m 2,50.
- Giudizio di sensibilità paesistica (Tav. DP 03): Classe sensibilità paesistica 1 - molto bassa.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

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

### **7.1.1. Concessione edilizia n. 233/96 del 30/06/1997**

La pratica edilizia è stata presentata dalla XXXXXXXXXXXX in data 02/10/1996 con protocollo n. 22704, rilasciata il 30/06/1997 con il n. 16087 di protocollo.

Le opere hanno riguardato "l'ampliamento di capannone industriale esistente e realizzazione di recinzione e n. 2 passi carrai".

*Si segnala che il permesso edilizio per la nuova costruzione del fabbricato industriale è stato presentato dalla XXXXXXXXXXXX in data 25/07/1983 con rilascio della concessione il 26/10/1983 al n. 266/83, variante presentata in data 06/04/1984 con rilascio della concessione il 21/06/1984 al n. 106/84 e successiva variante presentata in data 03/12/1986 con rilascio della concessione il 22/01/1987 al n. 321/86.*

La domanda di agibilità è stata presentata il 17/01/1989 con rilascio del relativo permesso il 08/02/1993 al prot. 2667 del 16/02/1993, con decorrenza dal 19/01/1993.

**7.1.2. Denuncia di Inizio Attività n. 249/97 del 23/10/1997 (1° variante alla CE)**

La pratica edilizia è stata presentata dalla XXXXXXXXXX in data 23/10/1997 con protocollo n. 25491.

Le opere hanno riguardato *"l'ampliamento di capannone industriale esistente con diversa posizione dei servizi interni, diversa distribuzione dei portoni e delle finestre nel fabbricato, non esecuzione dei soppalchi e diversa posizione della rete fognatura"*.

**7.1.3. Denuncia di Inizio Attività n. 5/98 del 13/01/1998 (2° variante alla CE)**

La pratica edilizia è stata presentata dalla XXXXXXXXXXXXXX in data 13/01/1998 con protocollo n. 765.

Le opere hanno riguardato *"l'ampliamento del capannone in progetto con schema fognatura aggiornato e riposizionamento della parete interna in posizione traslata rispetto a quella approvata"*.

Si segnala che in data 09/02/1998 è stata richiesta l'autorizzazione di abitabilità o agibilità con prot. 3126 per tutte le autorizzazioni citate.

**7.2. Conformità edilizia**

Al sopralluogo il laboratorio risultava non conforme alla planimetria allegata all'ultima autorizzazione edilizia di riferimento depositata presso il Comune di Senago, per una diversa distribuzione degli spazi interni; le difformità riguardano la presenza di nuovi vani ad uso uffici e spogliatoi al piano terra oltre a zone soppalcate, sia aperte sia coperte, adibite ad depositi ed uffici, raggiungibili mediante scale interne.

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

Costi stimati pratica edilizia: € 2.500,00 esclusi oneri e diritti fissi.

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

**7.3. Conformità catastale**

Al sopralluogo il laboratorio risultava non conforme rispetto alla planimetria catastale depositata in data 15/11/2019; le difformità sono la presenza di una diversa distribuzione degli spazi interni, con presenza di nuovi vani ad uso uffici e spogliatoi, oltre a zone soppalcate adibite ad depositi ed uffici, con scale interne.

Ciò detto, si segnala che le difformità rilevate sono sanabili mediante la presentazione di un nuovo aggiornamento DOCFA con nuova planimetria catastale, da effettuare successivamente alla eventuale regolarizzazione edilizia, se possibile; in caso di ripristino dei luoghi non sarà invece necessario aggiornare la planimetria catastale.

Costi stimati aggiornamento catastale: € 1.000,00 esclusi oneri e diritti fissi.

*Si segnala la necessità di apportare la variazione toponomastica dell'unità immobiliare con l'inserimento del numero civico 56 di Via Leonardo da Vinci.*

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

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

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

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
laboratorio	mq.	524,0	100%	524,0
soppalchi	mq.	112,0	15%	16,8
cortile	mq.	307,0	10%	30,7
		<b>943,0</b>		<b>571,5</b>
		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 dei compendi, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

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

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

Il valore di mercato è "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione" (Regolamento UE n. 575/2013 del 26/06/2013 - Art. 4, comma 1, punto 76) (European Valuation Standard EVS 2016/2020 di TEGoVA).

### 9.2. Fonti d'informazione

#### ✓ AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 1° semestre 2024

Periodo: 1° semestre 2024

Comune: Senago (MI)

Fascia/Zona: Periferica/PERIFERIA

Codice zona: D1

Microzona: 0

Superficie di riferimento: lorda

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Tipologia: Capannoni industriali

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 500,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 650,00

Tipologia: Capannoni tipici

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 500,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 750,00

Tipologia: Laboratori

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 500,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 750,00

✓ **Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia - I° Semestre 2024 - Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi, [www.piuprezzi.it](http://www.piuprezzi.it)**

Periodo: 1° semestre 2024

Provincia - Settore NORD

Zona: Periferia

Tipologia: Capannoni nuovi o ristrutturati

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 600,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 700,00

Tipologia: Capannoni vecchi

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 400,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 500,00

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

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

- Comparativo 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 18/09/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/114642787/> (Gabetti)

Descrizione: Capannone

Indirizzo: Via Leonardo da Vinci

Superfici principali e secondarie: 658mq

Stato conservativo: normale

Prezzo richiesto: € 390.000,00 pari a €/mq 592,70

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 351.500,00 pari a €/mq 533,43

- Comparativo 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 12/12/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/en/annunci/116764111/> (Gabetti)

Descrizione: Capannone

Indirizzo: Via Leonardo da Vinci

Superfici principali e secondarie: 750 mq

Stato conservativo: normale

Prezzo richiesto: € 480.000,00 pari a €/mq 640,00

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 432.000,00 pari a €/mq 576,00

- Comparativo 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 05/12/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/86729640/> (Tecnocasa)

Descrizione: Capannone

Indirizzo: Via Leonardo da Vinci

Superfici principali e secondarie: 500 mq

Stato conservativo: normali

Prezzo richiesto: € 325.000,00 pari a €/mq 650,00

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 292.500,00 pari a €/mq 585,00

Alla luce dei valori suindicati, desunti dagli osservatori immobiliari e derivanti dalle indagini di mercato, si ritiene di attribuire al bene pignorato il valore unitario di **€/mq 600,00** per la tipologia capannone ad uso laboratorio.

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

### 9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Laboratorio	D7	571,5	€ 600,00	€ 342.900,00
				<b>€ 342.900,00</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.

• <b>VALORE LOTTO 001</b>	€ 342.900,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 17.145,00
• Spese tecniche di regolarizzazione edilizia/urbanistica o ripristino dei luoghi a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.500,00
• Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 1.000,00
• Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 cpc - indicative:	€ 0,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni (LIBERO)</u></b>	€ 322.255,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 322.000,00</b>
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni (OCCUPATO)*</u></b>	€ 241.691,25
<b>arrotondato</b>	<b>€ 242.000,00</b>

\* Il valore allo stato OCCUPATO prevede una riduzione forfettaria del 25% rispetto allo stato LIBERO.

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

Il contratto di locazione di immobile strumentale, di cui al paragrafo 3.2, stabilisce al punto 4) l'importo del canone mensile di € 2.000,00 per l'unità immobiliare (A), pari dunque a € 24.000,00 annuali (con eccezione per il primo anno di locazione scontato a € 22.000,00).

Tenuto conto della superficie commerciale dell'unità immobiliare e dello stato di conservazione del bene, considerato il valore medio di €/mq 3,50 per mese (minimo €/mq 3,00 per mese - massimo €/mq 4,00 per mese) fissato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate relativo al 1° semestre 2024 (B), calcolato il valore medio individuato da una analisi sui prezzi di mercato effettuata dallo scrivente su immobili produttivi in locazione simili all'immobile pignorato (C) <https://www.immobiliare.it/annunci/97430712/>, <https://www.immobiliare.it/annunci/107459999/>, <https://www.immobiliare.it/annunci/117080469/>, si ritiene che il canone di locazione così come esposto sia congruo.

Riassunto:

(A) Canone di locazione mensile: € 2.000,00

(B) Valore di locazione mensile OMI: mq 571,50 x €/mq 3,50 = € 2.000,25

(C) Valore di locazione mensile analisi mercato: mq 571,50 x €/mq (4,50+4,70+4,44 / 3) = = mq 571,50 x €/mq 4,54 = € 2.594,61

## CRITICITA' DA SEGNALARE

Si segnala che non vi sono criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura, fermo restando la necessaria regolarizzazione edilizia, o eventuale ripristino dei luoghi, e catastale.

Il sottoscritto Arch. Fabio Ugo Ramella dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione aggiornata a mezzo P.C.T., oltre a quella già inviata al creditore precedente e all'esecutato a mezzo PEC **(All. 9)**.

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

#### ALLEGATI

Allegato 1 - Fotografie;

Allegato 2 - Documentazione catastale;

Allegato 3 - Titoli di provenienza;

Allegato 4 - Ispezioni ipotecarie;

Allegato 5 - Certificati contestuali di residenza e di famiglia;

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

Allegato 7 - Indagine presso l'Agenzia delle Entrate;

Allegato 8 - Attestato di Prestazione Energetica;

Allegato 9 - Attestazione di invio della relazione alle Parti.



**LOTTO 002****(Asilo al piano terra con locali tecnici al primo piano interrato)****1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Senago in via Risorgimento n. 22, asilo ubicato al piano terra della superficie commerciale di **310,00 mq**, composto da un ingresso, una sala pranzo, una sala attività didattiche, una sala nanna, un corridoio, un disimpegno, due servizi igienici, uno spogliatoio, una cucina, un giardino esclusivo e due locali tecnici al primo piano interrato, collegati mediante scala esterna. All'asilo si accede dalla strada, in via Risorgimento al numero civico 22, dopo aver attraversato il vialetto del giardino.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di **XXXXXXXXXX** con sede in XXXXXXXX (XX), Codice Fiscale XXXXXXXXXX.

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

Intestati: XXXXXXXXXX

Proprietà: 1/1.

Dati identificativi: Foglio 14, particella 174, subalterno 706.

Dati classamento: categoria D/8, rendita catastale € 3.375,00.

Indirizzo: Via Risorgimento n. 22, piano T-S1.

Dati derivanti da: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 - Data presentazione planimetria 31/12/2009, prot. MI1177303.

*La planimetria catastale dell'asilo, depositata in data 31/12/2009, non corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco, dunque non si dichiara la conformità catastale (cap. 7.3).*

**1.4. Coerenze**

Asilo (da nord in senso orario): Giardino di proprietà e viale Risorgimento; proprietà di terzi; stessa proprietà su due lati (altra u.i.u.).

Locali tecnici (da nord in senso orario): Intercapedine comune e scala comune; scala comune e giardino comune di proprietà; terrapieno; stessa proprietà (altra u.i.u.).

**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 Senago (MI).

Fascia/zona: Periferia/PERIFERIA

Destinazione: residenziale.

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

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

Importanti centri limitrofi: Milano, Monza, Arese, Meda, Saronno.

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

Traffico: locale con parcheggi sufficienti.

Principali collegamenti pubblici: di superficie a 500 m e a circa 4,0 km dalle Stazioni FS di Garbagnate Milanese e Paderno Dugnano.

Collegamento alla rete autostradale: circa 5,0 km dalla Autostrada A4 Milano-Venezia e circa 3,0 km dalla Tangenziale Nord Milano A52.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (All. 1)

Il bene fa parte di un edificio produttivo di un piano fuori terra, oltre piano interrato, affacciato su area cortilizia esclusiva, avente morfologia rettangolare e tipologia di capannone industriale libero sui quattro lati, con le seguenti caratteristiche:

- Struttura in cemento armato;
- Coperture a tetto piana;
- Facciata intonaco tinteggiato di colore rosso;
- Accesso: porte in ferro e alluminio/pvc;
- Ascensore: assente;
- Portineria: assente;
- Condizioni stabile: sufficienti.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (All. 1)

Asilo ubicato al piano terra, raggiungibile dalla strada mediante vialetto interno e giardino di proprietà, composto da un ingresso, una sala pranzo, una sala attività didattiche, una sala nanna, un corridoio, un disimpegno, due servizi igienici, uno spogliatoio, una cucina, un giardino esclusivo e due locali tecnici al primo piano interrato, collegati mediante scala esterna.

Asilo (piano terra):

- esposizione: unica (nord);
- pareti: in intonaco tinteggiato di varie tonalità e in piastrelle di ceramica di colore chiaro nei bagni (sino ad H=2,10m) e in cucina (H=1,60m);
- soffitto: in intonaco tinteggiato di colore chiaro;
- pavimento: in laminato effetto legno e in piastrelle di ceramica di colore chiaro e nei servizi igienici e in cucina;
- porta d'ingresso: in alluminio e vetro e in ferro del tipo a battente;
- serramenti esterni: in alluminio e vetro e in ferro, del tipo a battente;
- serramenti interni: in legno, anche con sopraluce, e in ferro, del tipo a battente;
- impianto citofonico: audio;
- impianto elettrico: sottotraccia;

- impianto idrico: sottotraccia, con alimentazione diretta da rete comunale, e a vista; la rete di distribuzione è realizzata presumibilmente in tubi in polipropilene;
- impianto termico: autonomo, con caldaia a gas (in centrale termica) e radiatori in alluminio/ghisa;
- impianto gas: presente;
- impianto di condizionamento: assente;
- impianto ascensore: assente;
- acqua calda sanitaria: presente, del tipo autonomo con caldaia a gas;
- altezza dei locali: circa H=3,00m;
- condizioni generali dell'asilo: buone.

Locali tecnici primo piano interrato):

- esposizione: unica (nord);
- pareti: in intonaco tinteggiato di colore rosso e bianco;
- soffitto: in intonaco tinteggiato di colore chiaro;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica di colore rosso;
- porta d'ingresso: in ferro, con sopraluce areato di colore scuro, del tipo a battente (centrale termica) e in ferro e vetro di colore scuro, del tipo a battente (locale contatori);
- impianto citofonico: assente;
- impianto elettrico: a vista;
- impianto termico: assente;
- impianto gas: assente;
- impianto di condizionamento: assente;
- impianto ascensore: assente;
- altezza dei locali: circa H=3,00m;
- condizioni generali dei locali tecnici: sufficienti.

## **2.4. Breve descrizione della zona**

Il bene fa parte di un edificio produttivo ubicato in zona periferica della città, in un'area caratterizzata da edilizia residenziale con una bassa densità abitativa, e da edilizia industriale, con una discreta dotazione di servizi, non solo di prima necessità.

L'immobile di cui trattasi è un edificio industriale di un piano fuori terra, con morfologia rettangolare e tipologia di fabbricato libero sui quattro lati, con cortile comune, realizzato negli anni '70 del secolo scorso.

Il traffico è normale e i parcheggi sono sufficienti; l'accesso al fabbricato avviene dalla strada in via Risorgimento al numero civico 22.

## **2.5. Certificazioni energetiche**

Non è presente alcun Attestato di Prestazione Energetica attivo e registrato presso il CEER di Regione Lombardia; tuttavia era presente la Certificazione APE N. 1520600038012 valida sino al 01/06/2022 e dunque scaduta.

## **2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non presenti.

**2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Non presenti.

### 3 - STATO OCCUPATIVO

**3.1. Detenzione del bene**

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 11/01/2025 con il Custode Giudiziario Avv. Patrizia Mattina, alla presenza dei locatari dei beni oggetto di procedura esecutiva, che hanno consentito l'accesso ai beni, è stato possibile rilevare che il bene è occupato con titolo dai conduttori, come da verbale del Custode Giudiziario redatto in pari data.

Si segnala che dal certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Cantù (CO), l'esecutato XXXXXXXXXXXX, legale rappresentante della società esecutata, di stato civile divorziato, a far data dal XXXXXXXX a seguito di sentenza pronunciata dal Tribunale di Como, con matrimonio contratto con XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX a XXXXXXXX (XX) avendo contratto matrimonio con XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX a XXXXXXXX (XX), risulta iscritto da solo a XXXXXXXX (XX) in XXXXXXXX n. XXX; l'esecutato XXXXXXXXXXXX, socio della società esecutata, di stato civile coniugato, avendo contratto matrimonio con XXXXXXXX il XXXXXXXX a XXXXXXXX (XX), risulta iscritto a XXXXXXXX (XX) in XXXXXXXX n. XX con la seguente famiglia: XXXXXXXX (coniuge) **(All. 5)**.

**3.2. Esistenza contratti di locazione**

È presente un contratto di locazione commerciale, datato 01/06/2009, attivo e registrato il 18/06/2009 (data antecedente il pignoramento), presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Desio (MB) al n. 3209 serie 3 tra la società XXXXXXXXXXXX (parte locatrice) e la società XXXXXXXXXXXX (parte conduttrice), avente durata 6+6 anni rinnovabile, con decorrenza dal 01/06/2009 e scadenza il 31/05/2015. Tale contratto è stato ceduto in data 30/12/2015, mediante comunicazione A/R-PEC alla parte locatrice, alla società XXXXXXXXXXXX con decorrenza dal 22/01/2016 **(All. 7)**.

### 4 - PROVENIENZA (All. 3)

A seguito dei passaggi di proprietà qui indicati si segnala la continuità delle trascrizioni nel ventennio, così come desunto dal certificato notarile del Notaio Giovanni Picone di Lissone (MB).

**4.1. Attuali proprietari**

- **XXXXXXXXXX** con sede a XXXXXXXX (XX), Codice Fiscale XXXXXXXX (dal 02/09/2011 ad oggi), proprietà per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione stipulato il 02/09/2011 a firma del Notaio Giovanni Roncoroni di Cesano Maderno (MI) ai nn. 108818 di repertorio, 26890 di raccolta, registrato il 06/09/2011 all'Agenzia delle Entrate - Desio ai nn. 324 serie 1T, trascritto il 04/06/2025 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 78683/54288.

**4.2. Precedenti proprietari**

- **XXXXXXXXXXXXXX**, con sede a XXXXXXXX (XX), Codice Fiscale XXXXXXXX (dal 29/09/2008 al 02/09/2011), per acquisto dalla società XXXXXXXX, proprietà per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 29/08/2008 a firma del Notaio Francesco Ruta di Cantù (CO) ai nn. 281184 di repertorio, 19914 di raccolta, registrato il 22/10/2008 all'Agenzia delle Entrate - Cantù ai nn. 5262 serie 1T, trascritto il 03/11/2008 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 166349/107278.

*Si precisa che l'atto di compravendita interessa i beni al Lotto 002 e al Lotto 003.*

- **XXXXXXXXXX** con sede a XXXXXXXX (XX), Codice Fiscale XXXXXXXX (dal 14/09/2001 - ante ventennio - al 29/09/2008), per acquisto dalla società XXXXXXXX, proprietà per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 14/09/2001 a firma del Notaio Giancarlo Orrù di Rozzano (MI) ai nn. 64145 di repertorio, 5649 di raccolta, registrato il 28/09/2001 all'Agenzia delle Entrate - Milano 5 ai nn. 31277 serie 1T, trascritto il 21/09/2001 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 100029/63889.

*Si precisa che l'atto di compravendita interessa i beni al Lotto 002 e al Lotto 003. Si segnala altresì che nel certificato notarile in atti risulta differente data e numero di registrazione (23/11/2007 ai nn. 24266 serie 1T).*

## 5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 4)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio Giovanni Picone di Lissone (MB) alla data del 07/10/2024 e a seguito dell'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano 1, sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio), alla data del 11/01/2025 (**All. 4**) si evince che:

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

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

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

- **Iscrizioni**
  - **Ipoteca volontaria attiva**, iscritta all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 il 03/05/2019 ai nn. 56206/10166, stipulata a rogito del Notaio Anita Terraneo di Cantù (CO) in data 30/04/2019, repertorio 2973/2271, derivante da concessione a garanzia di mutuo, a favore di XXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXX (XX) in XXXXXXXX n. XX, codice fiscale XXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXX.  
Importo ipoteca: € 420.000,00 di cui € 210.000,00 di capitale; durata: 8 anni.  
*Tale ipoteca si riferisce al bene al foglio 14, mappale 174, subalterni 706 e 707.*
  - **Ipoteca volontaria attiva**, iscritta all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 il 03/11/2008 ai nn. 166350/33161, stipulata a rogito del Notaio Francesco Ruta di Cantù (CO) in data 29/09/2008, repertorio 281185/19915, derivante da concessione a garanzia di mutuo, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a Cantù (CO) in XXXXXXXXXXXX n. 11, codice fiscale XXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXX.  
Importo ipoteca: € 3.200.000,00 di cui € 1.600.000,00 di capitale; durata: 15 anni.  
*Tale ipoteca si riferisce al bene al foglio 14, mappale 174, subalterno 3 (ora subalterni. 706 e 707).*
- **Pignoramenti**

- **Pignoramento** del 16/05/2024, atto dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Como, repertorio n. 2558/2024, trascritto il 24/05/2024 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 67929/48798, derivante da atto esecutivo o cautelare, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX, nata il XXXXXXXXX a XXXX (XX), codice fiscale XXXXXXXXX, contro XXXXXXXXX.

*Tale pignoramento si riferisce al bene al foglio 14, mappale 174, subalterni 4, 5, 6, 701, 702, 703, 706, 707 e al foglio 14, mappale 320, subalterno 702.*

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

## 6 - CONDOMINIO

L'immobile non ha costituito Condominio e pertanto, non essendo amministrato, non è soggetto a spese condominiali né sono stati desunti in atti millesimi di pertinenza dell'asilo.

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: --

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

Spese condominiali non pagate pregresse: --

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sugli immobili: --

Cause in corso: non indicate.

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate in sede di sopralluogo, tuttavia da verificare mediante altre eventuali indagini strutturali a norma di legge, se necessarie. Si segnala la presenza di macchie di infiltrazioni e umidità su alcune piccole porzioni del soffitto/rivestimento del corridoio.

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

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

Si precisa che agli immobili competono ogni accessorio, dipendenza, pertinenza, ragione, diritto, azione e servitù, come indicato negli atti di provenienza.

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

Sì.

## 7 - VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Le caratteristiche del fabbricato originario e le tipologia edilizia-costruttiva dell'edificio riconduce alla costruzione avvenuta agli anni '70, come da autorizzazioni edilizie depositate presso il Comune di Senago (MI), desunte dall'atto di provenienza, e di cui in seguito.

Il fabbricato in oggetto risulta azionato da vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Senago approvato il 13/08/2014 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28

del 11/06/2014 e successive adozioni e varianti. L'immobile, all'interno della Disciplina del Territorio del Piano dei Servizi, ricade nell'Area a Servizi per Categorie Esistenti e specificatamente in "Assistenza" (Art. 6.5 PDS) (Tav. PS.01).

I servizi riconducibili a tale Categoria sono esclusivamente i tre asili nido presenti (tra cui l'Asilo Nido "I primi passi", ndr) e l'Edilizia Residenziale Pubblica presente sul territorio comunale e il centro socio-educativo "L'albero del sorriso". E' di proprietà comunale anche un appartamento confiscato alla mafia, situato in via Pacinotti n. 3/d, attualmente in locazione all'Azienda consortile Comuninsieme e utilizzato per il progetto di accompagnamento adolescenziale. Un ulteriore villa confiscata alla mafia è ubicata in Via Pacinotti n. 11: il PGT (vedi Progetto del PdS successivamente) destina tale immobile al trasferimento del Centro Socio Educativo "L'albero del sorriso".

- Giudizio di sensibilità paesistica (Tav. DP 03): Classe sensibilità paesistica 1 - molto bassa.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

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

### **7.1.1. Domanda di cambio d'uso senza opere n. 120/94 del 21/07/1994**

La pratica edilizia è stata presentata dalla società XXXXXXXXXX in data 21/07/1994 con protocollo n. 17200/16, con rilascio di esito favorevole della Commissione Edilizia nella seduta n. 18 del 20/09/1994 con invio del 14/10/1994 al n. 22311 di protocollo.

Il cambio d'uso ha riguardato la *"mutazione di porzione di circa 70mq di superficie da spazio espositivo a esposizione/vendita beni"*.

*Si segnala che la porzione interessata al cambio d'uso non fa parte del lotto 002, tuttavia sono rappresentati graficamente gli spazi oggi utilizzati ad uso asilo.*

### **7.1.2. Autorizzazione per esecuzione lavori edili n. 160/74 del 10/03/1975**

La pratica edilizia è stata presentata dalla società XXXXXXXXXX in data 31/07/1974 con protocollo n. 160, rilasciata il 10/03/1975 con il n. 160/74 di protocollo.

Le opere hanno riguardato *"la variante ed aggiornamento del fabbricato industriale e la formazione di tettoie e box"*.

### **7.1.3. Autorizzazione edilizia per esecuzione lavori edili n. 100/73 del 12/07/1973**

La pratica edilizia è stata presentata dalla società XXXXXXXXXX in data 14/05/1973 con protocollo n. 100, rilasciata il 12/07/1975 con il n. 100/73 di protocollo.

Le opere hanno riguardato *"la variante al progetto approvato di cui alla pratica 189/72 (complesso industriale)"*.

### **7.1.4. Autorizzazione edilizia per esecuzione lavori edili n. 189/72 del 06/11/1972**

La pratica edilizia è stata presentata dalla società XXXXXXXXXX in data 14/09/1972 con protocollo n. 189, rilasciata il 06/11/1972 con il n. 189/72 di protocollo; la richiesta di abitabilità/agibilità è stata presentata in data 22/06/1974 con il n. 2294 di protocollo e rilasciata il 05/08/1974.

Le opere hanno riguardato *"l'esecuzione di complesso industriale e recinzione, quest'ultima da realizzarsi lungo le vie pubbliche a giorno"*.

### **7.1.5. Autorizzazione edilizia per esecuzione lavori edili n. 50/71 del 23/03/1971**

La pratica edilizia è stata presentata dalla società XXXXXXXXXX in data 23/03/1971 con protocollo n. 50, rilasciata il 23/03/1971 con il n. 50/71 di protocollo.

Le opere hanno riguardato *"nuova costruzione di palazzina uffici, capannone industriale e recinzioni"*.

### **7.1.6. Autorizzazione edilizia per esecuzione lavori edili n. 15/71 del 12/03/1971**

La pratica edilizia è stata presentata dalla società XXXXXXXXXX in data 19/02/1971 con protocollo n. 15, rilasciata il 12/03/1971 con il n. 15/71 di protocollo.

Le opere hanno riguardato *"l'esecuzione di planivolumetrico per complesso industriale"*.

*Si segnala che le pratiche sopraelencate sono relative all'edificazione originaria e varianti dell'intero corpo di fabbrica ad uso produttivo ed uffici, comprensiva anche del successivo Lotto 3; ad oggi non sono state messe a disposizione dello scrivente eventuali altre pratiche edilizie successive attestanti la nuova e attuale conformazione e destinazione d'uso.*

## **7.2. Conformità edilizia**

Al sopralluogo l'asilo risultava non conforme alla planimetria allegata all'ultima autorizzazione edilizia di riferimento depositata presso il Comune di Senago, per una diversa distribuzione degli spazi interni; le difformità riguardano la conformazione di nuovi vani, con demolizioni e costruzioni di tramezzi, ed il necessario cambio d'uso da uffici ad asilo e servizi accessori.

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

Costi stimati pratica edilizia: € 1.500,00 esclusi oneri e diritti fissi.

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

## **7.3. Conformità catastale**

Al sopralluogo l'asilo risultava non conforme rispetto alla planimetria catastale depositata in data 31/12/2009; le difformità sono una diversa distribuzione degli spazi interni, con differente morfologia del locale cucina e diverso posizionamento del vano porta, oltre a diverso dimensionamento del giardino di proprietà con differente allineamento verso sud.

Ciò detto, si segnala che le difformità rilevate sono sanabili mediante la presentazione di un nuovo aggiornamento DOCFA con nuova planimetria catastale, da effettuare successivamente alla eventuale regolarizzazione edilizia, se possibile; in caso di ripristino dei luoghi non sarà invece necessario aggiornare la planimetria catastale.

Costi stimati aggiornamento catastale: € 500,00 esclusi oneri e diritti fissi.

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

# **8 - CONSISTENZA**

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

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



Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
asilo	mq.	246,0	100%	246,0
locali tecnici	mq.	24,0	30%	7,2
cortile	mq.	568,0	10%	56,8
		<b>838,0</b>		<b>310,0</b>
		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 dei compendi, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

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

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

Il valore di mercato è "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione" (Regolamento UE n. 575/2013 del 26/06/2013 - Art. 4, comma 1, punto 76) (European Valuation Standard EVS 2016/2020 di TEGoVA).

### 9.2. Fonti d'informazione

#### ✓ AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 1° semestre 2024

Periodo: 1° semestre 2024

Comune: Senago (MI)

Fascia/Zona: Periferica/PERIFERIA

Codice zona: D1

Microzona: 0

Superficie di riferimento: lorda

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Tipologia: Capannoni industriali

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 500,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 650,00

Tipologia: Capannoni tipici

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 500,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 750,00

Tipologia: Laboratori

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 500,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 750,00

✓ **Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia - I° Semestre 2024 - Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi, [www.piuprezzi.it](http://www.piuprezzi.it)**

Periodo: 1° semestre 2024

Provincia - Settore NORD

Zona: Periferia

Tipologia: Capannoni nuovi o ristrutturati

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 600,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 700,00

Tipologia: Capannoni vecchi

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 400,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 500,00

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

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

- Comparativo 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/110437475/> (Gabetti)

Descrizione: Capannone

Indirizzo: Via dell'Artigiano

Superfici principali e secondarie: 560 mq

Stato conservativo: discreto

Prezzo richiesto: € 450.000,00 pari a €/mq 803,57

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 405.000,00 pari a €/mq 723,21

- Comparativo 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 16/11/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/107459555/> (Mazzini 17 Re)

Descrizione: Capannone

Indirizzo: Via Leonardo da Vinci

Superfici principali e secondarie: 340 mq  
 Stato conservativo: normale  
 Prezzo richiesto: € 210.000,00 pari a €/mq 617,64  
 Sconto trattativa: 10%  
 Prezzo: € 189.000,00 pari a €/mq 555,88

- Comparativo 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data rilevazione: 07/11/2024  
 Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/115764363/> (Tecnocasa)  
 Descrizione: Capannone  
 Indirizzo: Via del Lavoro  
 Superfici principali e secondarie: 280 mq  
 Stato conservativo: discreto  
 Prezzo richiesto: € 280.000,00 pari a €/mq 1.000,00  
 Sconto trattativa: 10%  
 Prezzo: € 252.000,00 pari a €/mq 900,00

Alla luce dei valori suindicati, desunti dagli osservatori immobiliari e derivanti dalle indagini di mercato, si ritiene di attribuire al bene pignorato il valore unitario di **€/mq € 700,00** per la tipologia capannone ad uso asilo.

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

### 9.3. Valutazione

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Asilo	D8	310,0	€ 700,00	€ 217.000,00
				<b>€ 217.000,00</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

• <b>VALORE LOTTO 002</b>	€ 217.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 10.850,00
• Spese tecniche di regolarizzazione edilizia/urbanistica o ripristino dei luoghi a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 1.500,00
• Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 500,00
• Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 cpc - indicative:	€ 0,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 002 al netto delle decurtazioni (LIBERO)</u></b>	€ 204.150,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 204.000,00</b>
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 002 al netto delle decurtazioni (OCCUPATO)*</u></b>	€ 153.112,50
<b>arrotondato</b>	<b>€ 153.000,00</b>

\* Il valore allo stato OCCUPATO prevede una riduzione forfettaria del 25% rispetto allo stato LIBERO.

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

Il contratto di locazione commerciale, di cui al paragrafo 3.2., stabilisce al punto 4) l'importo del canone mensile a circa € 1.583,00 per l'unità immobiliare (A), pari dunque a € 19.000,00 annuali.

Tenuto conto della superficie commerciale dell'unità immobiliare e dello stato di conservazione del bene, considerato il valore medio di €/mq 4,00 per mese (minimo €/mq 3,30 per mese - massimo €/mq 4,70 per mese) fissato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate relativo al 1° semestre 2024 (B), calcolato il valore medio individuato da una analisi sui prezzi di mercato effettuata dallo scrivente su immobili produttivi in locazione simili all'immobile pignorato (C) <https://www.immobiliare.it/annunci/97430712/>, <https://www.immobiliare.it/annunci/117533165/>, <https://www.immobiliare.it/annunci/117080469/>, si ritiene che il canone di locazione così come esposto sia congruo.

Riassunto:

- (A) Canone di locazione mensile: € 1.583,00
- (B) Valore di locazione mensile OMI: mq 310,00 x €/mq 4,00 = € 1.240,00
- (C) Valore di locazione mensile analisi mercato: mq 310,00 x €/mq (4,50+5,95+4,44 / 3) = mq 310,00 x €/mq 4,96 = € 1.537,60

## CRITICITA' DA SEGNALARE

Si segnala che non vi sono criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura, fermo restando la necessaria regolarizzazione edilizia, o eventuale ripristino dei luoghi, e catastale.

Il sottoscritto Arch. Fabio Ugo Ramella dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione aggiornata a mezzo P.C.T., oltre a quella già inviata al creditore precedente e all'esecutato a mezzo PEC **(All. 9)**.

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

#### ALLEGATI

Allegato 1 - Fotografie;

Allegato 2 - Documentazione catastale;

Allegato 3 - Titoli di provenienza;

Allegato 4 - Ispezioni ipotecarie;

Allegato 5 - Certificati contestuali di residenza e di famiglia;

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

Allegato 7 - Indagine presso l'Agenzia delle Entrate;

Allegato 8 - Attestato di Prestazione Energetica;

Allegato 9 - Attestazione di invio della relazione alle Parti.

**LOTTO 003**

**(Capannone ad uso laboratorio al piano terra con deposito e spogliatoi  
al primo piano interrato oltre deposito e tettoie di pertinenza)**

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

In Comune di Senago in via Risorgimento n. 18, capannone industriale al piano terra della superficie commerciale di **2.217,90 mq**, composto da un laboratorio ad uso produttivo con ufficio espositivo, tettoia chiusa, spogliatoi e servizi igienici, area soppalcata, centrale termica, ripostigli, oltre deposito e spogliatoi al primo piano interrato e un cortile esclusivo; al capannone si accede dalla strada, sia con ingresso carrabile che pedonale, in via Risorgimento al numero civico 18.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di **XXXXXXXXXX** con sede in XXXXXXXX (XX), Codice Fiscale XXXXXXXXXX.

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

Intestati: XXXXXXXX.

Proprietà: 1/1.

Dati identificativi: Foglio 14, particella 174, subalterno 707.

Dati classamento: categoria D/7, rendita catastale € 9.286,00.

Indirizzo: Via Risorgimento n. 20, piano T-S1.

Dati derivanti da: Variazione del 31/12/2009 - Pratica MI1177303 per cambio di destinazione, fusione, frazionamento, diversa distribuzione (n. 250989.1/2009).

*La planimetria catastale del laboratorio, dell'ufficio espositivo e del deposito, depositata in data 31/12/2009, non corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco, dunque non si dichiara la conformità catastale (cap. 7.3).*

**1.4. Coerenze**

Laboratorio (da nord in senso orario): Cortile comune, stessa proprietà (altra u.i.u.) e viale Risorgimento; proprietà di terzi; cortile comune e stessa proprietà (altre u.i.u.); cortile comune e proprietà di terzi.

Deposito (da nord in senso orario): Cortile comune; stessa proprietà (altra u.i.u.); terrapieno su due lati.

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

Nessuna.

**CORPO B**

#### 1.6. Descrizione del bene

In Comune di Senago in via Risorgimento n. 18, magazzino al piano terra della superficie commerciale di **35,00 mq**, composto da un vano adibito a deposito; al magazzino si accede dalla strada in via Risorgimento al numero civico 18, dopo aver attraversato il cortile comune.

#### 1.7. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di **XXXXXXXX** con sede in **XXXXXXXX (XX)**, Codice Fiscale **XXXXXXXXXXXX**.

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

Intestati: **XXXXXXXX**

Proprietà: 1/1.

Dati identificativi: Foglio 14, particella 174, subalterno 6.

Dati classamento: categoria C/2, classe 3, consistenza 31 mq, superficie totale catastale 35 mq, rendita catastale € 54,43.

Indirizzo: Via Risorgimento n. 20, piano T.

Dati derivanti da: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 - Data presentazione planimetria 08/02/1988, prot. 61017.

*La planimetria catastale del magazzino, depositata in data 08/02/1988, non corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco, dunque non si dichiara la conformità catastale (cap. 7.3).*

#### 1.9. Coerenze

Magazzino (da nord in senso orario): Cortile comune; stessa proprietà (altra u.i.u.); proprietà di terzi; cortile.

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

Nessuna.

### CORPO C

#### 1.11. Descrizione del bene

In Comune di Senago in via Risorgimento n. 18, magazzino al piano terra della superficie commerciale di **50,00 mq**, composto da un vano adibito a deposito; al magazzino si accede dalla strada in via Risorgimento al numero civico 18, dopo aver attraversato il cortile comune.

#### 1.12. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di **XXXXXXX** con sede in **XXXXXX (MI)**, Codice Fiscale **XXXXXXXXXX**.

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

Intestati: **XXXXXXXXXX**

Proprietà: 1/1.

Dati identificativi: Foglio 14, particella 174, subalterno 5.

Dati classamento: categoria C/2, classe 3, consistenza 46 mq, superficie totale catastale 50 mq, rendita catastale € 80,77.

Indirizzo: Via Risorgimento n. 20, piano T.

Dati derivanti da: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 - Data presentazione planimetria 08/02/1988, prot. 61017.

*La planimetria catastale del magazzino, depositata in data 08/02/1988, non corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco, dunque non si dichiara la conformità catastale (cap. 7.3).*

#### 1.14. Coerenze

Magazzino (da nord in senso orario): Cortile comune; stessa proprietà (altra u.i.u.); proprietà di terzi; stessa proprietà (altra u.i.u.).

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

Nessuna.

### CORPO D

#### 1.16. Descrizione del bene

In Comune di Senago in via Risorgimento n. 18, magazzino al piano terra della superficie commerciale di **85,00 mq**, composto da un vano adibito a deposito; al magazzino si accede dalla strada in via Risorgimento al numero civico 18, dopo aver attraversato il cortile comune.

#### 1.17. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di **XXXXXXX**, con sede in XXXXXXXX (XX), Codice Fiscale XXXXXXXXX.

#### 1.18. Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Senago (All. 2)

Intestati: XXXXXXXXX.

Proprietà: 1/1.

Dati identificativi: Foglio 14, particella 174, subalterno 4.

Dati classamento: categoria C/2, classe 3, consistenza 80 mq, superficie totale catastale 84 mq, rendita catastale € 140,48.

Indirizzo: Via Risorgimento n. 20, piano T.

Dati derivanti da: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 - Data presentazione planimetria 08/02/1988, prot. 61017.

*La planimetria catastale del magazzino, depositata in data 08/02/1988, non corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco, dunque non si dichiara la conformità catastale (cap. 7.3).*

#### 1.19. Coerenze

Magazzino (da nord in senso orario): Cortile comune; stessa proprietà (altra u.i.u.); proprietà di terzi; stessa proprietà (altra u.i.u.).



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

Nessuna.

**CORPO E**

**1.21. Descrizione del bene**

In Comune di Senago in via Risorgimento n. 18, tettoia aperta al piano terra della superficie commerciale di **235,00 mq**, composto da diverse tipologie di tettoie aperte separate, tutte adibite a deposito; alla tettoia si accede dalla strada in via Risorgimento al numero civico 18, dopo aver attraversato il cortile comune.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di **XXXXXXXXXX** con sede in **XXXXXXX (XX)**, Codice Fiscale **XXXXXXXXXX**.

**1.23. Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Senago (All. 2)**

Intestati: **XXXXXXXXXX**

Proprietà: 1/1.

Dati identificativi: Foglio 14, particella 174, subalterno 703.

Dati classamento: categoria C/2, classe U, consistenza 228 mq, superficie totale catastale 233 mq, rendita catastale € 153,08.

Indirizzo: Via Risorgimento n. 20, piano T.

Dati derivanti da: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 - Data presentazione planimetria 17/10/1996, prot. 221451.

*La planimetria catastale della tettoia, depositata in data 17/10/1996, non corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco, dunque non si dichiara la conformità catastale (cap. 7.3).*

**1.24. Coerenze**

Tettoia (da nord in senso orario): Cortile comune; stessa proprietà (altra u.i.u.); proprietà di terzi; stessa proprietà (altra u.i.u.).

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

Nessuna.

**CORPO F**

**1.26. Descrizione del bene**

In Comune di Senago in via Risorgimento n. 18, il corpo al piano terra risulta non esistente, dunque della superficie commerciale di **0,00 mq**, e l'area libera, derivante da probabile demolizione del corpo, è compresa nel cortile comune del compendio; a tale area si accede dalla strada in via Risorgimento al numero civico 18, dopo aver attraversato il cortile comune.

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

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

XXXXXXXXX. con sede in XXXXXXXX (XX), Codice Fiscale XXXXXXXX.

**1.28. Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Senago (All. 2)**

Intestati: XXXXXXXXXXXX

Proprietà: 1/1.

Dati identificativi: Foglio 14, particella 174, subalterno 702.

Dati classamento: categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, superficie totale catastale 12 mq, rendita catastale € 30,88.

Indirizzo: Via Risorgimento n. 20, piano T.

Dati derivanti da: Variazione del 21/06/2018 - Pratica n. MI0269067 protocollo NSD n. aggiornamento planimetrico (n. 91993.1/2018) - Data presentazione planimetria 17/10/1996, prot. 221451.

*La planimetria catastale del box, depositata in data 17/10/1996, non corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco, dunque non si dichiara la conformità catastale (cap. 7.3).*

**1.29. Coerenze**

Box (da nord in senso orario): Stessa proprietà (altra u.i.u.); cortile comune su tre lati.

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

Nessuna.

**CORPO G**

**1.31. Descrizione del bene**

In Comune di Senago in via Risorgimento n. 18, il corpo al piano terra risulta non esistente, dunque della superficie commerciale di **0,00 mq**, e l'area libera, derivante da probabile demolizione, è compresa nel cortile comune del compendio; a tale area si accede dalla strada in via Risorgimento al numero civico 18, dopo aver attraversato il cortile comune.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXX (XX), Codice Fiscale XXXXXXXXXX.

**1.33. Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Senago (All. 2)**

Intestati: XXXXXXXXXXXX

Proprietà: 1/1.

Dati identificativi: Foglio 14, particella 174, subalterno 701.

Dati classamento: categoria C/6, classe 3, consistenza 60 mq, superficie totale catastale 62 mq, rendita catastale € 142,54.

Indirizzo: Via Risorgimento n. 20, piano T.

Dati derivanti da: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 - Data presentazione planimetria 17/10/1996, prot. 221451.

*La planimetria catastale del box, depositata in data 17/10/1996, non corrisponde allo sta-*

to di fatto rilevato in loco, dunque non si dichiara la conformità catastale (cap. 7.3).

#### 1.34. Coerenze

Box (da nord in senso orario): Cortile comune su due lati; proprietà di terzi; stessa proprietà (altra u.i.u.).

#### 1.35. 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 Senago (MI).

Fascia/zona: Periferia/PERIFERIA

Destinazione: residenziale.

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

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

Importanti centri limitrofi: Milano, Monza, Arese, Meda, Saronno.

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

Traffico: locale con parcheggi sufficienti.

Principali collegamenti pubblici: di superficie a 500 m e a circa 4,0 km dalle Stazioni FS di Garbagnate Milanese e Paderno Dugnano.

Collegamento alla rete autostradale: circa 5,0 km dalla Autostrada A4 Milano-Venezia e circa 3,0 km dalla Tangenziale Nord Milano A52.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (All. 1)

I beni fanno parte di un edificio produttivo di un piano fuori terra, oltre piano interrato, affacciato su area cortilizia esclusiva, avente morfologia rettangolare e tipologia di capannone industriale libero sui quattro lati, con le seguenti caratteristiche:

- Struttura in cemento armato e ferro;
- Coperture a tetto piana (magazzino) e inclinata (laboratorio e tettoia);
- Facciata intonaco tinteggiato di colore rosso e in cemento a vista e blocchi di cls tinteggiati di colore beige (laboratorio) e in cls a vista (magazzino);
- Accesso: porte e portoni in ferro e alluminio/pvc;
- Ascensore: assente;
- Portineria: assente;
- Condizioni stabile: sufficienti.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (All. 1)

#### CORPO A

Laboratorio ubicato al piano terra, raggiungibile dalla strada mediante cancellata in ferro (accesso carrabile e pedonale) e portone in ferro, composto da un laboratorio ad uso produttivo con una tettoia chiusa, una zona ad uso ufficio esposizione con spogliatoio e servizi igienici, un deposito, un'area soppalcata, raggiungibile mediante scala interna, una centrale termica, un ripostiglio, servizi igienici, un cortile esclusivo e un deposito con spogliatoio e servizi igienici al primo piano interrato, raggiungibile mediante scala interna.

#### Laboratorio (piano terra)

- esposizione: tripla nord-sud-est;
- pareti: in blocchi di cls, in intonaco tinteggiato di colore chiaro e in piastrelle di ceramica di colore chiaro nei bagni (sino ad H=2,10m);
- soffitto: in cemento armato prefabbricato e in intonaco tinteggiato di colore chiaro;
- pavimento: in battuto di cemento tipo industriale e in piastrelle di ceramiche di colore chiaro e scuro negli uffici espositivi, nel deposito e nei servizi igienici;
- porta/portoni d'ingresso: in ferro del tipo scorrevole e a battente;
- serramenti esterni: in ferro e vetro di colore chiaro, del tipo fisso e a battente;
- serramenti interni: in legno e in ferro, del tipo a battente;
- servizi igienici: attrezzati, con tazza e lavabo;
- impianto citofonico: audio;
- impianto elettrico: sottotraccia e a vista;
- impianto idrico: sottotraccia, con alimentazione diretta da rete comunale, e a vista; la rete di distribuzione è realizzata presumibilmente in tubi in polipropilene;
- impianto termico: autonomo, con caldaia a gas, con radiatori in alluminio/ghisa (solo zone ufficio e depositi);
- impianto gas: assente;
- impianto di condizionamento: presente (solo zone ufficio), con unità interne/esterne;
- impianto ascensore: assente;
- acqua calda sanitaria: presente, del tipo autonomo con caldaia a gas;
- altezza dei locali: varia, circa H=5,00m, circa H=3,70m tettoia chiusa, deposito e uffici
- condizioni generali del laboratorio: sufficienti.

#### Deposito e spogliatoi (primo piano interrato):

- esposizione: unica (nord);
- pareti: in intonaco tinteggiato di colore bianco e in piastrelle di ceramica di colore bianco negli spogliatoi e nei bagni (sino ad H=2,10m);
- soffitto: in intonaco tinteggiato di colore chiaro;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica di colore rosso;
- serramenti esterni: in alluminio e vetro di colore grigio e in ferro di colore grigio;
- serramenti interni: in legno, anche con sopraelevazione, e in ferro, del tipo a battente;
- servizi igienici: attrezzati, con tazza e lavabo;
- impianto citofonico: assente;
- impianto elettrico: sottotraccia e a vista;
- impianto idrico: sottotraccia, con alimentazione diretta da rete comunale, e a vista; la rete di distribuzione è realizzata presumibilmente in tubi in polipropilene;
- impianto termico: autonomo, con caldaia a gas, con radiatori in ghisa;

- impianto gas: assente;
- impianto di condizionamento: assente;
- impianto ascensore: assente;
- acqua calda sanitaria: presente, del tipo autonomo con caldaia a gas;
- altezza dei locali: circa H=3,00m.
- condizioni generali del deposito: mediocre.

## **CORPO B**

Magazzino ubicato al piano terra adibito a deposito, raggiungibile dalla strada mediante cancellata in ferro (accesso carrabile pedonale), composto da un vano con due portoni in ferro d'ingresso, tuttavia collegato mediante aperture con i Corpi C e D.

### Magazzino (piano terra)

- esposizione: unica (nord);
- pareti: in intonaco tinteggiati di colore bianco;
- soffitti: in intonaco tinteggiato di colore bianco;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica di colore chiaro;
- porta ingresso: in ferro di colore grigio;
- impianto elettrico: a vista;
- impianto termico: assente e/o non funzionante;
- impianto gas: assente;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: circa H=2,50m;
- condizioni generali del magazzino: sufficienti.

## **CORPO C**

Magazzino ubicato al piano terra adibito a deposito, raggiungibile dalla strada mediante cancellata in ferro (accesso carrabile pedonale), composto da un vano con tre portoni in ferro d'ingresso, tuttavia collegato mediante aperture con i Corpi B e D.

### Magazzino (piano terra)

- esposizione: unica (nord);
- pareti: in intonaco tinteggiati di colore bianco;
- soffitti: in intonaco tinteggiato di colore bianco;
- pavimenti: in battuto di cemento;
- porta ingresso: in ferro di colore grigio;
- impianto elettrico: a vista;
- impianto termico: assente e/o non funzionante;
- impianto gas: assente;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: circa H=2,50m;
- condizioni generali del magazzino: sufficienti.

**CORPO D**

Magazzino ubicato al piano terra adibito a deposito, raggiungibile dalla strada mediante cancellata in ferro (accesso carrabile pedonale), composto da un vano con cinque portoni in ferro d'ingresso, tuttavia collegato mediante aperture con i Corpi B e C.

Magazzino (piano terra)

- esposizione: unica (nord);
- pareti: in intonaco tinteggiati di colore bianco;
- soffitti: in intonaco tinteggiato di colore bianco;
- pavimenti: in battuto di cemento;
- porta ingresso: in ferro di colore grigio;
- impianto elettrico: a vista;
- impianto termico: assente e/o non funzionante;
- impianto gas: assente;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: circa H=2,50m;
- condizioni generali del magazzino: sufficienti.

**CORPO E**

Tettoia aperta ubicata al piano terra adibita a deposito, raggiungibile dalla strada mediante cancellata in ferro (accesso carrabile pedonale), composto da tre strutture separate aventi strutture in ferro con coperture in lamiera/pannelli plastici del tipo grecati.

Magazzino (piano terra)

- esposizione: unica (nord);
- pareti/soffitti: in pannelli/lamiera plastiche;
- pavimenti: in battuto di cemento;
- altezza dei locali: varia, da circa H=2,70m a circa 4,00m;
- condizioni generali della tettoia: mediocre.

**CORPI F - G**

Tali corpi, destinati ad autorimesse, risultano non esistenti, con buona probabilità a seguito di demolizione, e pertanto fanno parte del cortile comune del compendio, in medio-crisi di conservazione.

**2.4. Breve descrizione della zona**

Il bene fa parte di un edificio produttivo ubicato in zona periferica della città, in un'area caratterizzata da edilizia residenziale con una bassa densità abitativa, e da capannoni industriali, con una discreta dotazione di servizi, non solo di prima necessità.

L'immobile di cui trattasi è un edificio industriale di un piano fuori terra, con morfologia rettangolare e tipologia di fabbricato libero sui quattro lati, con cortile comune, realizzato presumibilmente negli anni '70 del secolo scorso.

Il traffico è normale e i parcheggi sono sufficienti; l'accesso al fabbricato avviene dalla strada in via Risorgimento al numero civico 18.

**2.5. Certificazioni energetiche**

È presente la Certificazione APE N. 1520600005920, relativa al Corpo A (Classe Energetica "E" - Eph 402,27 kWh/m²a) registrata in data 12/02/2020 al CEER di Regione Lombardia e avente scadenza il 12/02/2030 **(All. 8)**.

**2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non presenti.

**2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Non presenti.

**3 - STATO OCCUPATIVO****3.1. Detenzione del bene**

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 11/01/2025 con il Custode Giudiziario Avv. Patrizia Mattina, alla presenza dei locatari dei beni oggetto di procedura esecutiva, che hanno consentito l'accesso ai beni, è stato possibile rilevare che i beni sono occupati con titolo dai conduttori, come da verbale del Custode Giudiziario redatto in pari data.

Si segnala che dal certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Cantù (CO), l'esecutato XXXXXXXXXX, legale rappresentante della società esecutata, di stato civile divorziato, a far data dal XXXXX a seguito di sentenza pronunciata dal Tribunale di Como, con matrimonio contratto con XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX a Cantù (CO), risulta iscritto da solo a XXXXXXXXXXXX (XX) in XXXXXXXX n. XXX; l'esecutato XXXXXXXXXX, socio della società esecutata, di stato civile coniugato, avendo contratto matrimonio con XXXXXXXXXX il XXXXXXXX a XXXXXXXXXXXX (XX), risulta iscritto a XXXXX (XX) in XXXXXXXX n. XX con la seguente famiglia: XXXXXXXXXXXX (coniuge) **(All. 5)**.

**3.2. Esistenza contratti di locazione**

È presente un contratto di locazione di immobile strumentale, datato 25/02/2020, attivo e registrato il 28/02/2020 (data antecedente il pignoramento), presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Saronno (VA) al n. 878 serie 3T tra la società XXXXXXXXXX (parte locatrice) e la società XXXXXXXXXX (parte conduttrice), avente durata 6+6 anni rinnovabili, con decorrenza dal 01/03/2020 e scadenza il 28/02/2026 **(All. 7)**.

**4 - PROVENIENZA (All. 3)**

A seguito dei passaggi di proprietà qui indicati si segnala la continuità delle trascrizioni nel ventennio, così come desunto dal certificato notarile del Notaio Giovanni Picone di Lissone (MB).

**4.1. Attuali proprietari**

- **XXXXXXX** con sede a XXXXXXXXXX (XX), Codice Fiscale XXXXXXXXXX (dal 02/09/2011 ad oggi), proprietà per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione stipulato il 02/09/2011 a firma del Notaio Giovanni Roncoroni di Cesano Maderno (MI) ai nn. 108818 di repertorio, 26890 di raccolta, registrato il 06/09/2011 all'Agenzia delle Entrate - Desio ai nn. 324 serie 1T, trascritto il 04/06/2025 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 78683/54288.

**4.2. Precedenti proprietari**

- **XXXXXXXXXXXX** con sede a XXXXXXXXX (XX), Codice Fiscale XXXXXXXXXX, (dal 29/09/2008 al 02/09/2011) per acquisto dalla società XXXXXXXXXX, proprietà per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 29/08/2008 a firma del Notaio Francesco Ruta di Cantù (CO) ai nn. 281184 di repertorio, 19914 di raccolta, registrato il 22/10/2008 all'Agenzia delle Entrate - Cantù ai nn. 5262 serie 1T, trascritto il 03/11/2008 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 166349/107278.

*Si precisa che l'atto di compravendita interessa i beni al Lotto 002 e al Lotto 003.*

- **XXXXXXXXXXXX**, con sede a XXXXXXXXX (XX), Codice Fiscale XXXXXXXXXX, (dal 14/09/2001 - ante ventennio - al 29/09/2008) per acquisto dalla società XXXXXXXXXX, proprietà per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 14/09/2001 a firma del Notaio Giancarlo Orrù di Rozzano (MI) ai nn. 64145 di repertorio, 5649 di raccolta, registrato il 28/09/2001 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 31277 serie 1T, trascritto il 21/09/2001 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 100029/63889.

*Si precisa che l'atto di compravendita interessa i beni al Lotto 002 e al Lotto 003. Si segnala altresì che nel certificato notarile in atti risulta differente data e numero di registrazione (23/11/2007 ai nn. 24266 serie 1T).*

## 5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 4)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio Giovanni Picone di Lissone (MB) alla data del 07/10/2024 e a seguito dell'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano 1, sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio), alla data del 11/01/2025 **(All. 4)** si evince che:

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

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

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

- **Iscrizioni**
  - **Ipoteca volontaria attiva**, iscritta all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 il 03/05/2019 ai nn. 56206/10166, stipulata a rogito del Notaio Anita Terraneo di Cantù (CO) in data 30/04/2019, repertorio 2973/2271, derivante da concessione a garanzia di mutuo, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXX (XX) in XXXXXXXXX n. XX, codice fiscale XXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXX  
Importo ipoteca: € 420.000,00 di cui € 210.000,00 di capitale; durata: 8 anni.  
*Tale ipoteca si riferisce al bene al foglio 14, mappale 174, subalterni 706 e 707.*
  - **Ipoteca volontaria attiva**, iscritta all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 il 03/11/2008 ai nn. 166350/33161, stipulata a rogito del Notaio Francesco Ruta di Cantù (CO) in data 29/09/2008, repertorio 281185/19915, derivante da concessione a garanzia di mutuo, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXX (XX) in XXXXXXXXX n. XX,



codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXXX

Importo ipoteca: € 3.200.000,00 di cui € 1.600.000,00 di capitale; durata: 15 anni.

*Tale ipoteca si riferisce al bene al foglio 14, mappale 174, subalterno 3 (ora subalterni 706 e 707).*

- **Pignoramenti**

- **Pignoramento** del 16/05/2024, atto dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Como, repertorio n. 2558/2024, trascritto il 24/05/2024 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 67929/48798, derivante da atto esecutivo o cautelare, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX, nata il XXXXXXXX a XXXXXXXX (XX), codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXX.

*Tale pignoramento si riferisce al bene al foglio 14, mappale 174, subalterni 4, 5, 6, 701, 702, 703, 706, 707 e al foglio 14, mappale 320, subalterno 702.*

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

## 6 - CONDOMINIO

L'immobile non ha costituito Condominio e pertanto, non essendo amministrato, non è soggetto a spese condominiali né sono stati desunti in atti millesimi di pertinenza del laboratorio e degli accessori.

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: --

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

Spese condominiali non pagate pregresse: --

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sugli immobili: --

Cause in corso: non indicate.

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

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

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

Si precisa che agli immobili competono ogni accessorio, dipendenza, pertinenza, ragione, diritto, azione e servitù, come indicato negli atti di provenienza.

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

Si.

## 7 - VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Le caratteristiche dei fabbricati originari e le tipologia edilizia-costruttiva degli edifici riconducono alla costruzione avvenuta agli anni '70 del secolo scorso, come da autorizzazioni edilizie depositate presso il Comune di Senago (MI), desunte dall'atto di provenienza, e di cui in seguito.

Il fabbricato in oggetto risulta azionato da vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Senago approvato il 13/08/2014 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 11/06/2014 e successive adozioni e varianti. L'immobile, all'interno della Disciplina del Territorio del Piano delle Regole NTA, ricade nel Tessuto Urbano Consolidato e specificatamente ne "Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo di completamento" (Art. 27.3 PDR) (Tav. PR.01).

Circa le aree ed edifici a destinazione produttiva esistenti, nuovi insediamenti, nuove costruzioni e/o ristrutturazioni produttive:

- 50% minimo di SIp per spazi dedicati alla produzione;
- 50% massimo di SIp per spazi integrati di magazzinaggio;
- ammesse le destinazioni, terziario direzionale e altri servizi integrati, in quota non superiore al 20% di SIp;
- ammessa la possibilità di realizzare la residenza con un minimo di 45 mq di slp e un max di 120 mq di SIp;
- ammesse l'esposizione e la vendita diretta in quota non superiore al 20% di SIp;
- soppalchi ammessi fino al max del 30% della SIp con altezza minima, sopra e sotto, di metri 3, che non comportano slp fino al 15% della SIp totale;
- I piani interrati, senza permanenza di persone, non computano nella SIp complessiva;
- l'utilizzo degli edifici per locali d'intrattenimento, palestre, centri benessere e simili, deve essere prevista la presenza e l'adeguamento dei parcheggi al 50% della SIp con un minimo del 25%. La quota mancante tra il parcheggio realizzato e la quota del 50%, deve essere giustificata tecnicamente e monetizzata. Il permesso di costruire deve essere condizionato alla realizzazione dei parcheggi;
- Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione anche con demolizione, ampliamento e nuova costruzione nel rispetto degli indici indicati successivamente;
- Escluse le manutenzioni, gli altri interventi edilizi devono essere condizionati alla realizzazione dei parcheggi.

Indici urbanistici e parametri edilizi:

Slp massima: 1 mq/mq della Sf;

- Altezza massima (H max): m. 10 all'intradosso;
- Rapporto di copertura (Rc): 65% della superficie fondiaria (Sf);
- I volumi tecnici fuori sagoma sono ammessi se compresi nell'involucro virtuale, determinato dall'inclinata di 30° spiccata dalla sommità della recinzione all'altezza di m 2,50.
- Giudizio di sensibilità paesistica (Tav. DP 03): Classe sensibilità paesistica 1 - molto bassa.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

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

### **7.1.1. Concessione edilizia in sanatoria n. 29/C del 30/08/2000**

La pratica edilizia è stata presentata dalla società XXXXXXXXXX in data 21/02/1995 con protocollo n. 3993, rilasciata il 30/08/2000 con il n. 23329 di protocollo del 05/10/2000; la richiesta di abitabilità/agibilità è stata presentata in data 24/01/2001 con il n. 2294 di protocollo.

Le opere hanno riguardato la "realizzazione di deposito ad uso produttivo".

### **7.1.2. Denuncia di Inizio Attività n. 193/96 del 31/07/1996**

La pratica edilizia è stata presentata dalla società XXXXXXXXXX in data 31/07/1996 con protocollo n. 18333, con richiesta di integrazione del 16/09/1966 al n. 20936 di protocollo.

Le opere hanno riguardato il "rifacimento della copertura del locale annesso al re-

parto produzione".

#### **7.1.3. Domanda di cambio d'uso senza opere n. 120/94 del 21/07/1994**

La pratica edilizia è stata presentata dalla società XXXXXXXXXX in data 21/07/1994 con protocollo n. 17200/16, con rilascio di esito favorevole della Commissione Edilizia nella seduta n. 18 del 20/09/1994 con invio del 14/10/1994 al n. 22311 di protocollo.

Il cambio d'uso ha riguardato la "mutazione di porzione di circa 70mq di superficie da spazio espositivo a esposizione/vendita beni".

#### **7.1.4. Concessione edilizia n. 181/90 del 12/12/1990**

La pratica edilizia è stata presentata dalla società XXXXXXX in data 04/10/1990 con protocollo n. 19416/16, rilasciata il 12/12/1990 con il n. 22600 di protocollo.

Le opere hanno riguardato la "realizzazione di locale contatori".

#### **7.1.5. Concessione edilizia in sanatoria n. 223/c del 24/01/1989**

La pratica edilizia è stata presentata dalla società XXXXXXXXXX in data 28/03/1986 con protocollo n. 4116, rilasciata il 24/01/1989 con il n. 223/C di protocollo.

Le opere hanno riguardato la "realizzazione di deposito per ricovero materiale e automezzi in difformità alla Concessione Edilizia n. 88/82 rilasciata il 11/05/1982".

#### **7.1.6. Autorizzazione per esecuzione lavori edili n. 160/74 del 10/03/1975**

La pratica edilizia è stata presentata dalla società XXXXXXXXXX in data 31/07/1974 con protocollo n. 160, rilasciata il 10/03/1975 con il n. 160/74 di protocollo.

Le opere hanno riguardato "la variante ed aggiornamento del fabbricato industriale e la formazione di tettoie e box".

#### **7.1.7. Autorizzazione edilizia per esecuzione lavori edili n. 100/73 del 12/07/1973**

La pratica edilizia è stata presentata dalla società XXXXXXXXXX in data 14/05/1973 con protocollo n. 100, rilasciata il 12/07/1975 con il n. 100/73 di protocollo.

Le opere hanno riguardato "la variante al progetto approvato di cui alla pratica 189/72 (complesso industriale". ed aggiornamento del fabbricato industriale e la formazione di tettoie e box".

#### **7.1.8. Autorizzazione edilizia per esecuzione lavori edili n. 189/72 del 06/11/1972**

La pratica edilizia è stata presentata dalla società XXXXXXXXXX in data 14/09/1972 con protocollo n. 189, rilasciata il 06/11/1972 con il n. 189/72 di protocollo; la richiesta di abitabilità/agibilità è stata presentata in data 22/06/1974 con il n. 2294 di protocollo e rilasciata il 05/08/1974.

Le opere hanno riguardato "l'esecuzione di complesso industriale e recinzione, quest'ultima da realizzarsi lungo le vie pubbliche a giorno".

#### **7.1.9. Autorizzazione edilizia per esecuzione lavori edili n. 50/71 del 23/03/1971**

La pratica edilizia è stata presentata dalla società XXXXXXXXXX in data 23/03/1971 con protocollo n. 50, rilasciata il 23/03/1971 con il n. 50/71 di protocollo.

Le opere hanno riguardato "nuova costruzione di palazzina uffici, capannone industriale e recinzioni".

#### **7.1.10. Autorizzazione edilizia per esecuzione lavori edili n. 15/71 del 12/03/1971**

La pratica edilizia è stata presentata dalla società XXXXXXXXXX in data 19/02/1971 con protocollo n. 15, rilasciata il 12/03/1971 con il n. 15/71 di protocollo.

Le opere hanno riguardato "l'esecuzione di planivolumetrico per complesso industriale".

## 7.2. Conformità edilizia

### CORPO A

Al sopralluogo il laboratorio al piano terra e interrato risultava non conforme alla planimetria allegata all'ultima autorizzazione edilizia di riferimento depositata presso il Comune di Senago, per una diversa distribuzione degli spazi; le difformità riguardano la differente morfologia e suddivisione del laboratorio, con nuovi tramezzi e differenti vani porta e/o aperture murarie, ampliamento della tettoia chiusa con nuovi vani e servizi igienici, zona soppalcata, presenza nell'ufficio esposizione di scala interna di accesso alla zona uffici e spogliatoio.

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

Costi stimati pratica edilizia: € 2.500,00 esclusi oneri e diritti fissi.

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

### CORPO B

Al sopralluogo il magazzino risultava non conforme alla planimetria allegata all'ultima autorizzazione edilizia di riferimento depositata presso il Comune di Senago, per una diversa distribuzione degli spazi interni; la difformità riguarda una differente morfologia con collegamento all'unità adiacente del corpo C.

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

Costi stimati pratica edilizia: € 1.500,00 esclusi oneri e diritti fissi.

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

### CORPO C

Al sopralluogo il magazzino risultava non conforme alla planimetria allegata all'ultima autorizzazione edilizia di riferimento depositata presso il Comune di Senago, per una diversa distribuzione degli spazi interni; la difformità riguarda una differente morfologia con collegamento alle unità adiacenti dei corpi B e D.

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

Costi stimati pratica edilizia: compresi con Corpi B e D.

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

### CORPO D

Al sopralluogo il magazzino risultava non conforme alla planimetria allegata all'ultima autorizzazione edilizia di riferimento depositata presso il Comune di Senago, per una diversa distribuzione degli spazi interni; la difformità riguarda una differente morfologia con collegamento all'unità adiacente del corpo C.

Ciò detto, si rileva che la difformità è regolarizzabile mediante la presentazione di una pratica edilizia a sanatoria per opere interne al SUE del Comune di Senago e successivo rilascio

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

Costi stimati pratica edilizia: compresi con Corpi B e C.

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

## **CORPO E**

Al sopralluogo la tettoia risultava non conforme alla planimetria allegata all'ultima autorizzazione edilizia di riferimento depositata presso il Comune di Senago, per una diversa struttura e distribuzione degli spazi; la difformità riguarda una differente morfologia e posizionamento.

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

Costi stimati pratica edilizia: € 1.000,00 esclusi oneri e diritti fissi.

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

## **CORPI F-G**

Al sopralluogo le autorimesse risultavano non conformi rispetto alle planimetrie allegate all'ultima autorizzazione edilizia di riferimento depositata presso il Comune di Senago in quanto demolite.

Ciò detto, si rileva è necessario provvedere alla comunicazione di tali demolizioni al SUE del Comune di Senago e/o agli Enti competenti, secondo le procedure previste dalle PA e nel rispetto di tutte le norme edilizie, d'igiene e di settore, con eventuale corresponsione di oneri se dovuti, da determinarsi a cura del Comune e/o degli Enti competenti.

Gli immobili non sono conformi dal punto di vista edilizio.

## **7.3. Conformità catastale**

### **CORPO A**

Al sopralluogo il laboratorio al piano terra e interrato risultava non conforme rispetto alla planimetria catastale depositata in data 31/12/2009; le difformità sono una diversa distribuzione degli spazi interni, con differente morfologia e suddivisione del laboratorio, con nuovi tramezzi e differenti vani porta e/o aperture murarie, ampliamento della tettoia chiusa con nuovi vani e servizi igienici, zona soppalcata, presenza nell'ufficio esposizione di scala interna di accesso alla zona uffici e spogliatoio, e il diverso dimensionamento del giardino di proprietà con ampliamento sul fronte est a confine con altre proprietà verso sud.

Ciò detto, si segnala che le difformità rilevate sono sanabili mediante la presentazione di un nuovo aggiornamento DOCFA con nuova planimetria catastale, da effettuare successivamente alla eventuale regolarizzazione edilizia, se possibile; in caso di ripristino dei luoghi non sarà invece necessario aggiornare la planimetria catastale.

*Si segnala la necessità di apportare la variazione toponomastica delle unità immobiliare con l'inserimento del numero civico 18 di Via Risorgimento.*

Costi stimati aggiornamento catastale: € 1.000,00 esclusi oneri e diritti fissi.

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

### **CORPO B**

Al sopralluogo il magazzino risultava non conforme rispetto alla planimetria catastale deposi-

tate in data 08/02/1988; la difformità è una diversa distribuzione degli spazi interni, con differente morfologia, in quanto l'unità immobiliare è attualmente collegata al Corpo C mediante apertura muraria.

Ciò detto, si segnala che la difformità rilevata è sanabile mediante la presentazione di un nuovo aggiornamento DOCFA con nuova planimetria catastale, da effettuare successivamente alla eventuale regolarizzazione edilizia, se possibile; in caso di ripristino dei luoghi non sarà invece necessario aggiornare la planimetria catastale.

*Si segnala la necessità di apportare la variazione toponomastica delle unità immobiliare con l'inserimento del numero civico 18 di Via Risorgimento.*

Costi stimati aggiornamento catastale: € 250,00 esclusi oneri e diritti fissi.

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

### **CORPO C**

Al sopralluogo il magazzino risultava non conforme rispetto alla planimetria catastale depositata in data 08/02/1988; la difformità è una diversa distribuzione degli spazi interni, con differente morfologia, in quanto l'unità immobiliare è attualmente collegata al Corpo B, mediante apertura muraria, e al Corpo D mediante demolizione di tramezzo esistente.

Ciò detto, si segnala che la difformità rilevata è sanabile mediante la presentazione di un nuovo aggiornamento DOCFA con nuova planimetria catastale, da effettuare successivamente alla eventuale regolarizzazione edilizia, se possibile; in caso di ripristino dei luoghi non sarà invece necessario aggiornare la planimetria catastale.

*Si segnala la necessità di apportare la variazione toponomastica delle unità immobiliare con l'inserimento del numero civico 18 di Via Risorgimento.*

Costi stimati aggiornamento catastale: € 250,00 esclusi oneri e diritti fissi.

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

### **CORPO D**

Al sopralluogo il magazzino risultava non conforme rispetto alla planimetria catastale depositata in data 08/02/1988; la difformità è una diversa distribuzione degli spazi interni, con differente morfologia, in quanto l'unità immobiliare è attualmente collegata al Corpo C mediante demolizione di tramezzo esistente.

Ciò detto, si segnala che la difformità rilevata è sanabile mediante la presentazione di un nuovo aggiornamento DOCFA con nuova planimetria catastale, da effettuare successivamente alla eventuale regolarizzazione edilizia, se possibile; in caso di ripristino dei luoghi non sarà invece necessario aggiornare la planimetria catastale.

*Si segnala la necessità di apportare la variazione toponomastica delle unità immobiliare con l'inserimento del numero civico 18 di Via Risorgimento.*

Costi stimati aggiornamento catastale: € 250,00 esclusi oneri e diritti fissi.

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

### **CORPO E**

Al sopralluogo la tettoia aperta risultava non conforme rispetto alla planimetria catastale depositata in data 17/10/1996; la difformità è una diversa morfologia dell'unità immobiliare.

Ciò detto, si segnala che le difformità rilevate sono sanabili mediante la presentazione di un nuovo aggiornamento DOCFA con nuova planimetria catastale, da effettuare successivamente alla eventuale regolarizzazione edilizia, se possibile; in caso di ripristino dei luoghi non sarà invece necessario aggiornare la planimetria catastale.

*Si segnala la necessità di apportare la variazione toponomastica delle unità immobiliare con l'inserimento del numero civico 18 di Via Risorgimento.*

Costi stimati aggiornamento catastale: € 250,00 esclusi oneri e diritti fissi.

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

## CORPI F - G

Al sopralluogo le autorimesse risultavano non conformi rispetto alle planimetrie catastali depositate in data 17/10/1996 in quanto assenti, oggetto di demolizione.

Ciò detto, si segnala che le difformità rilevate sono sanabili mediante l'aggiornamento delle mappe catastali con eliminazione dei subalterni e delle relative planimetrie, da effettuare successivamente alla eventuale comunicazione agli Enti Competenti.

Costi stimati aggiornamento catastale: € 500,00 esclusi oneri e diritti fissi.

Gli immobili non sono conformi dal punto di vista 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 dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
<b>Corpo A (sub. 707)</b>				
laboratorio	mq.	1.711,0	100%	1.711,0
tettoia chiusa	mq.	264,0	100%	264,0
deposito S1	mq.	105,0	50%	52,5
soppalco	mq.	162,0	15%	24,3
cortile	mq.	1.653,0	10%	165,3
<b>Corpo B (sub. 6)</b>				
magazzino	mq.	35,0	100%	35,0
<b>Corpo C (sub. 5)</b>				
magazzino	mq.	50,0	100%	50,0
<b>Corpo D (sub. 4)</b>				
magazzino	mq.	85,0	100%	85,0
<b>Corpo E (sub. 703)</b>				
tettoia	mq.	235,0	25%	58,8
<b>Corpo F (sub. 701)</b>				
autorimessa	mq.	0,0	100%	0,0
<b>Corpo G (sub. 702)</b>				
autorimessa	mq.	0,0	100%	0,0
		<b>4.300,0</b>		<b>2.445,9</b>
		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 dei compendi, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

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

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

Il valore di mercato è "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione" (Regolamento UE n. 575/2013 del 26/06/2013 - Art. 4, comma 1, punto 76) (European Valuation Standard EVS 2016/2020 di TEGoVA).

## 9.2 Fonti d'informazione

✓ **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 1° semestre 2024**

Periodo: 1° semestre 2024

Comune: Senago (MI)

Fascia/Zona: Periferica/PERIFERIA

Codice zona: D1

Microzona: 0

Superficie di riferimento: lorda

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Tipologia: Capannoni industriali

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 500,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 650,00

Tipologia: Capannoni tipici

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 500,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 750,00

Tipologia: Laboratori

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 500,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 750,00

Tipologia: Magazzini

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 500,00



Valore mercato prezzo massimo: €/mq 750,00

Tipologia: Box

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 650,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.000,00

✓ **Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia - I° Semestre 2024 - Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi, [www.piuprezzi.it](http://www.piuprezzi.it)**

Periodo: 1° semestre 2024

Provincia - Settore NORD

Zona: Periferia

Tipologia: Capannoni nuovi o ristrutturati

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 600,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 700,00

Tipologia: Capannoni vecchi

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 400,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 500,00

Tipologia: Boxes

Valore mercato prezzo minimo: € 13.000,00

Valore mercato prezzo massimo: € 14.000,00

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

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

- Comparativo 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 12/12/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/en/annunci/116764111/> (Gabetti)

Descrizione: Capannone

Indirizzo: Via Leonardo da Vinci

Superfici principali e secondarie: 750 mq

Stato conservativo: normale

Prezzo richiesto: € 480.000,00 pari a €/mq 640,00

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 432.000,00 pari a €/mq 576,00

- Comparativo 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 17/09/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/103529000/> (Intrum Italiyi)

Descrizione: Capannone

Indirizzo: Via San Giuseppe

Superfici principali e secondarie: 444 mq

Stato conservativo: normale

Prezzo richiesto: € 240.000,00 pari a €/mq 540,54

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 216.000,00 pari a €/mq 486,48

- Comparativo 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 05/12/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/86729640/> (Tecnocasa)

Descrizione: Capannone

Indirizzo: Via Leonardo da Vinci

Superfici principali e secondarie: 500 mq

Stato conservativo: normali

Prezzo richiesto: € 325.000,00 pari a €/mq 650,00

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 292.500,00 pari a €/mq 585,00

Alla luce dei valori suindicati, desunti dagli osservatori immobiliari e derivanti dalle indagini di mercato, si ritiene di attribuire al bene pignorato il valore unitario di **€ 550,00** per la tipologia capannone ad uso laboratorio ed **€ 500,00** per la tipologia magazzino.

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

### 9.3 Valutazione LOTTO 003

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Laboratorio (Corpo A)	D7	2.217,1	€ 550,00	€ 1.219.405,00
Magazzino (Corpo B)	C2	35,0	€ 500,00	€ 17.500,00
Magazzino (Corpo C)	C2	50,0	€ 500,00	€ 25.000,00
Magazzino (Corpo D)	C2	85,0	€ 500,00	€ 42.500,00
Tettoia (Corpo E)	C7	58,8	€ 500,00	€ 29.400,00
Autorimessa (Corpo F)	C6	0,0	€ 900,00	€ 0,00
Autorimessa (Corpo G)	C6	0,0	€ 900,00	€ 0,00

**€ 1.333.805,00**

#### 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.

• <b>VALORE LOTTO 003</b>	€ 1.333.805,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 66.690,25
• Spese tecniche di regolarizzazione edilizia/urbanistica o ripristino dei luoghi a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 5.000,00
• Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.500,00
• Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 cpc - indicative:	€ 0,00

**Prezzo base d'asta LOTTO 003 al netto delle decurtazioni (LIBERO)** € 1.259.614,75  
arrotondato € 1.260.000,00

**Prezzo base d'asta LOTTO 003 al netto delle decurtazioni (OCCUPATO)\*** € 944.711,06  
arrotondato € 945.000,00

\* Il valore allo stato OCCUPATO prevede una riduzione forfettaria del 25% rispetto allo stato LIBERO.

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

Il contratto di locazione commerciale, di cui al paragrafo 3.2., stabilisce al punto 4) l'importo del canone mensile a circa € 5.333,00 per l'unità immobiliare (A), pari dunque a € 64.000,00 annuali (con eccezione per il primo anno di locazione scontato a € 27.000,00 e per il secondo anno di locazione scontato a € 60.000,00).

Tenuto conto della superficie commerciale dell'unità immobiliare e dello stato di conservazione del bene, considerato il valore minimo di €/mq 3,00 per mese (minimo €/mq 3,00 per mese - massimo €/mq 4,00 per mese) fissato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate relativo al 1° semestre 2024 (B), calcolato il valore medio individuato da una analisi sui prezzi di mercato effettuata dallo scrivente su immobili produttivi in locazione simili all'immobile pignorato (C) <https://www.immobiliare.it/annunci/97430712/>, <https://www.immobiliare.it/annunci/107459999/>, <https://www.immobiliare.it/annunci/117080469/>, si ritiene che il canone di locazione così come esposto non sia congruo ed il giusto prezzo di locazione è quantificato in almeno € 7.350,00/mese.

Riassunto:

- (A) Canone di locazione mensile: € 5.333,00
- (B) Valore di locazione mensile OMI: mq 2.445,90 x €/mq 3,00 = € 7.337,70
- (C) Valore di locazione mensile analisi mercato: mq 2.445,90 x €/mq (4,50+4,70+4,44 / 3) = mq 2.445,90 x €/mq 4,54 = € 11.104,38

**CRITICITA' DA SEGNALARE**

Si segnala che non vi sono criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura, fermo restando la necessaria regolarizzazione edilizia, o eventuale ripristino dei luoghi, e catastale.

Il sottoscritto Arch. Fabio Ugo Ramella dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione aggiornata a mezzo P.C.T., oltre a quella inviata al creditore procedente e all'esecutato a mezzo PEC **(All. 9)**.

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

**ALLEGATI**

Allegato 1 - Fotografie;

Allegato 2 - Documentazione catastale;

Allegato 3 - Titoli di provenienza;

Allegato 4 - Ispezioni ipotecarie;

Allegato 5 - Certificati contestuali di residenza e di famiglia;

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

Allegato 7 - Indagine presso l'Agenzia delle Entrate;

Allegato 8 - Attestato di Prestazione Energetica;

Allegato 9 - Attestazione di invio della relazione alle Parti.

Con osservanza.

Milano, lì 12/06/2025

I'Esperto Nominato  
Arch. Fabio Ugo Ramella