

TRIBUNALE DI MILANO

III Sez. Civile

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni**

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 1325/2018

contro

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 5.03.2019 ore 12,15

RELAZIONE DI STIMA

Comune di Gorgonzola - Via Carlo Cattaneo n.15/17

LOTTO 1: Capannone a destinazione artigianale/industriale con annesso cortile sul lato Sud (fg.16, mapp.221)

LOTTO 2: Capannone a destinazione artigianale/industriale con annesso cortile sul lato Sud (fg.16, mapp.216 graffato mapp.220, sub.5001)



LOTTO 1:
fg.16, mapp.221



LOTTO 2:
fg.16, mapp.216 graffato mapp.220, sub.5001

Esperto alla stima: **Arch. Diego Emilio Fiore**
Codice fiscale FRIDML61T18F205Y
Studio in Via Morosini 29 - Milano
Telefono 025517075
Email: df@fbarchit.it
Pec diego.fiore@pct.pecopen.it

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

LOTTO 1

Bene in: Gorgonzola – Via Carlo Porta / Via Carlo Cattaneo n.15/17

Categoria: C/3 [Laboratori per arti e mestieri]

Dati Catastali: foglio 16, particella 221

LOTTO 2

Bene in: Gorgonzola – Via Carlo Porta / Via Carlo Cattaneo n.15/17

Categoria: D8 [Fabbricati costruiti per specifiche esigenze commerciali]

Dati Catastali: foglio 16, particella 216 graffata alla particella 220, subalterno 5001

Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 23.11.2018 gli immobili sono stati resi accessibili dal Sig. _____ del Sig. _____ legale rappresentate della _____ attuale locataria dei beni in oggetto.

Contratti di locazione in essere

Contratto N.461 Serie 3T stipulato in data 1.01.2018 e registrato in data 30.01.2018 a/F della Soc. “ _____ ”, nella persona del legale rappresentate Sig. _____, con validità dall’1.01.2018 al 31.12.2023.

Comproprietari

Nessuno.

Conformità edilizia

LOTTO 1: Non conforme

LOTTO 2: Non conforme

Conformità catastale

LOTTO 1: Non conforme

LOTTO 2: Non conforme

Prezzo al netto delle decurtazioni

LOTTO 1:

libero: € 295.932,00

occupato: € 221.949,00

LOTTO 2:

libero: € 712.274,35

occupato: € 534.205,76

VALORE DELL’INTERO COMPENDIO: libero: € 1.008.206,35

VALORE DELL’INTERO COMPENDIO: occupato: € 756.154,76

BENI IN GORGONZOLA VIA CARLO PORTA / VIA CARLO CATTANEO N.15/17

LOTTO 1

Capannone a destinazione artigianale/industriale con annesso cortile sul lato Sud (fg.6, mapp.221)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Descrizione giuridica del bene

In Comune di Gorgonzola, a parte del "LOTTO A" del complesso di capannoni a schiera con accesso da Via Carlo Porta e dalla Strada Vicinale di Rafredo, capannone a destinazione artigianale-industriale, contraddistinto dal numero interno 10/b con accesso da Via Carlo Cattaneo n. 15/17, composto da un'unica campata con annessi due uffici e doppi servizi interni nonché cortile interno sul lato Sud, in parte recintato.

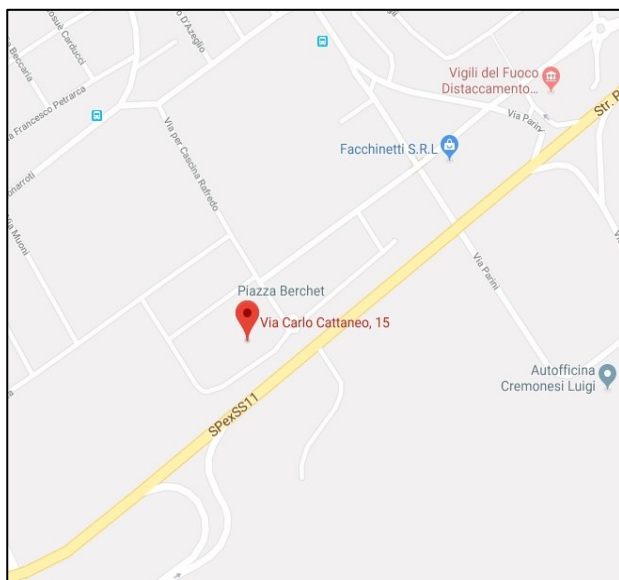


Fig. 1: Inquadramento territoriale



Fig. 2: Vista aerea - Lotto 1

1.2 Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 di– Piena Proprietà;

Eventuali comproprietari: **Nessuno**

1.3 Identificato al catasto Fabbricati

Intestazione:

..... piena proprietà per 1/1.

Dati identificativi: Foglio 16, particella 221, indirizzo VIA CARLO CATTANEO n. 15 n. 17 piano: T, comune Gorgonzola, categoria C/3, classe 4, consistenza 450 mq, superficie catastale Totale: 474 m² - rendita Euro 1.278,23

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/09/2002 derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/09/2002 protocollo n. 710599 in atti dal 23/09/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 45653.1/2002);

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/10/1985 derivante da: VARIAZIONE del 30/10/1985 in atti dal 06/04/1999 CLASSAMENTO - FINALIZZATO 98/99 (n. 41449.1/1985);

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/10/1985 derivante da: VARIAZIONE del 30/10/1985 in atti dal 15/03/1995 MIGLIORE IDENTIFICAZIONE CATASTALE (n. 41449/1985);

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/04/1991 derivante da: VARIAZIONE del 23/04/1991 in atti dal 23/07/1991 CLASSAMENTO (n. C00870/1990).

1.4 Confini

Capannone al mappale 217, capannone e cortile esclusivo al mappale 222, Via Carlo Cattaneo, capannone e cortile esclusivo al mappale 220.

(ALL. 1 – Ispezione ipotecaria sull'immobile (fg.16, mapp.221); ALL. 2 - Visura storica per subalterno (fg.16, mapp.221); ALL. 3 - Planimetria catastale (fg.16, mapp.221), ALL. 4 - Videomap/estratto di mappa)

2. DETENZIONE DEL BENE

2.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 23.11.2018 alla presenza del custode giudiziario del bene Avv. Daniela Sartore, gli immobili sono stati resi accessibili dal Sig., legale rappresentate della Soc. "....." (debitrice esecutata) e del Sig....., legale rappresentate della Soc. ".....", attuale locataria degli immobili.

2.2 Esistenza contratti di locazione

Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale II di Milano – Ufficio Territoriale di Milano 3, si è appurato che la Soc. "....." relativamente agli immobili in oggetto, risultava essere dante causa in contratto di locazione in essere. In particolare:

- Contratto N. 461 Serie 3T stipulato in data 1.01.2018 e registrato in data 30.01.2018 a/F della Soc. ".....", nella persona del legale rappresentate Sig., con validità dall'1.01.2018 al 31.12.2023.
Canone annuo: Euro 14.400,00.

N.B.: Oggetto del presente contratto di locazione sono entrambi gli immobili di cui ai Lotti 1 e 2.

(ALL. 5 - Contratto N. 461 Serie 3T dell'1.01.2018)

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

3.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 3.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.
- 3.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.
- 3.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.
- 3.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

3.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

13.2.1 Iscrizioni

Ipoteca volontaria a favore di **Società Cooperativa** contro
.....

derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario Notaio Dott. Gianemilio Franchini del 25.05.2007 rep. nn. 76426/15998 - **iscritta a Milano 2 in data 1.06.2007 ai nn. 82930/21969.**

Importo ipoteca: Euro 1.750.000,00

Importo capitale: Euro 1.000.000,00

N. B.: Si rileva che l'ipoteca di cui sopra colpisce, oltre ai beni oggetto della presente procedura anche bene estraneo, catastalmente identificato al fg.16, mapp. 222.

In merito alla trascrizione sopra citata risulta inoltre trascritta:

- **Annotazione per restrizione dei beni** oggetto di pignoramento derivante da atto Notaio Dott. Ovidio De Napoli del 18.10.2016 n. 84900/22661 e **trascritta a Milano 2 in data 26.10.2016 ai nn. 121011/21583.**

Con l'annotazione di cui sopra si cancellava l'ipoteca limitatamente al bene censito al catasto edilizio al fg.16, mapp.222.

Ipoteca volontaria a favore di..... **Soc. Coop. a r.l.** contro
.....derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario Notaio Dott. Gian Luigi Laffranchi del 26.11.2004 rep. nn. 48610/11652 - **iscritta a Milano 2 in data 16.12.2004 ai nn. 182299/43192.**

Importo ipoteca: Euro 300.000,00

Importo capitale: Euro 150.000,00

N. B.: Si rileva che l'ipoteca di cui sopra colpisce il solo bene catastalmente identificato al fg.16, mapp. 221 (Lotto 1 della presente relazione di stima).

12.2.2 Pignoramenti

- Pignoramento a favore di contro
- Derivante da: atto giudiziario del 15.06.2018 n. 22472

Trascritto a Milano 2 in data 28.06.2018 ai nn. 85111/56357.

N. B.: Si rileva che il pignoramento di cui sopra colpisce tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva.

- Pignoramento a favore di contro
- Derivante da: atto giudiziario del 15.05.2012 n. 8717

Trascritto a Milano 2 in data 1.06.2012 ai nn. 55456/37690.

N. B.: Si rileva che il pignoramento di cui sopra colpisce, oltre ai beni oggetto della presente procedura anche bene estraneo catastalmente identificato al fg.16, mapp. 222.

In merito alla trascrizione di cui sopra risulta inoltre trascritta:

- **Annotazione per restrizione dei beni** oggetto di pignoramento derivante da atto giudiziario del 17.09.2016 n. 1807 e **trascritta a Milano 2 in data 20.03.2017 ai nn. 31561/5399.**

Con l'annotazione di cui sopra si cancellava il pignoramento trascritto in data 1.06.2012 ai nn. 55456/37690 limitatamente al bene censito al catasto edilizio al fg.16, mapp.222.

12.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

12.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: da verifiche effettuate dalla scrivente null'altro da segnalare, salvo errori ed omissioni.

12.3 Misure Penali: Nessuna.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1 Spese di gestione dell'immobile

Non è presente alcun amministratore per lo stabile di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente procedura.

4.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

4.3 Attestazione Prestazione Energetica

Attestato di prestazione energetica **PRESENTE.**

Classe energetica G: consumo energetico per la climatizzazione invernale pari a 248,116 KWh/ m²a

N.B.: Da verifiche telematiche effettuate dallo scrivente, risulta redatto Attestato di Prestazione Energetica depositato al CEER (Catasto Energetico Edifici Regionale) 13.04.2016 con codice identificativo 15108-000141/16 e valido fino al 13.04.2026. Si precisa che l'APE in oggetto risulta redatto per immobile identificato al Fg. 16, Mapp. 221, Sub. 1 simulando l'impianto di climatizzazione invernale in quanto assente all'interno del capannone industriale.

(ALL. 6 - Attestato di Prestazione Energetica fg.16, mapp.221 (Fac-Simile)

4.4 Certificazioni di conformità degli impianti: Non rilevati.**5. PROVENIENZA****5.1 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI****Proprietari attuali:**

Immobiliare - proprietà per la quota di 1/1 in forza dei seguenti titoli:

- in forza di scrittura privata in autentica Notaio Dott. Gian Luigi Laffranchi in data 18.06.2003 rep nn. 47357/10931 - **trascritta a Milano 2 in data 7.07.2003 ai nn. 102978/61949**, “..... acquistava la quota di 1/2 del bene identificato al fg. 16, mapp. 221 dalla Soc. _____
“.....”

N.B.: In merito all'atto sopra citato si specifica che lo stesso è suddiviso in due parti, trascritte con differenti numeri di repertorio. La vendita del bene al fg.16, mapp.221 (Lotto 1 della presente relazione di stima) è contenuta nel “secondo luogo” del suddetto atto mentre con il “primo luogo” si acquistava il bene al fg.6, mapp.216 graffato mapp.220, sub.5001 (Lotto 2 della presente relazione di stima);

sull'atto si specifica altresì che all'immobile competono le quote di comproprietà indivisa in ragione di 30.54 millesimi sulle seguenti porzioni:

- aree pertinenziali adibite a strade private all'interno del complesso di capannoni a schiera contraddistinte al mappale 202, al quale sono stati incorporati i mappali 118 1/3 e 225;
- appezzamento di terreno pertinenziale da destinare alla Via Carlo Porta e Via Ralfredo per la formazione del piazzale Comune da cedere al Comune di Gorgonzola, contraddistinto al mappale 201 al quale sono stati uniti i mappali 118 1/7 – 224 e 228;
- le cabine Enel insistenti sui mappali 235 e 255.

(ALL. 7 - Atto Notaio Laffranchi del 18.06.2003 rep. 47357/10931)

- in forza di scrittura privata in autentica Notaio Dott. Gian Luigi Laffranchi in data 26.11.2004 rep nn. 48609/11651 – registrato a Gorgonzola il 15.12.2004 n. 4204 Serie 1T - **trascritta a Milano 2 in data 16.12.2004 ai nn. 182298/95506** l' “..... acquistava la restante quota di 1/2 del bene identificato al fg. 16, mapp. 221 (Lotto 1 della presente relazione di stima) dai Sig.ri (proprietà per la quota di 1/4) e(proprietà per la quota di 1/4).

N.B.: Sull'atto si specifica altresì che all'immobile competono le quote di comproprietà indivisa in ragione di 30.54 millesimi sulle seguenti porzioni:

- aree pertinenziali adibite a strade private all'interno del complesso di capannoni a schiera contraddistinte al mappale 202, al quale sono stati incorporati i mappali 118 1/3 e 255;

- appezzamento di terreno pertinenziale da destinare alla Via Carlo Porta e Via Rafredo per la formazione del piazzale Comune da cedere al Comune di Gorgonzola, contraddistinto al mappale 201 al quale sono stati uniti i mappali 118 1/7 – 224 e 228;
- le cabine Enel insistenti sui mappali 235 e 225.

(ALL. 8 - Atto Notaio Laffranchi del 26.11.2004 rep. 48609/11651)

N.B.: Si rileva inoltre, come indicato nell'ispezione ipotecaria in atti, che:

- in forza di scrittura privata in autentica Notaio Dott. Riccardo Bandi del 19.12.2006 rep nn. 10734, trascritta a Milano 2 in data 9.01.2007 ai nn. 3877/1991, "Immobiliare" cambiava la propria sede sociale da Gorgonzola a Covo;
- in forza di scrittura privata in autentica Notaio Dott. Riccardo Bandi del 19.12.2006 rep nn. 10734, trascritta a Milano 2 in data 9.01.2007 ai nn. 3878/1992, l' ".....cambiava denominazione in "....."

Proprietari precedenti: - proprietà per la quota di 1/2, - proprietà per la quota di 1/4 e - proprietà per la quota di 1/4 **dal 28.03.1995.**

- in forza di atto a rogito Notaio Dott. Gian Luigi Laffranchi in data 28.03.1995 rep nn. 35769/5672 – registrato a Milano il 13.04.1995 al n. 8343 Serie 1V - **trascritto a Milano 2 in data 13.04.1995 ai nn. 33029/20375.**

N.B.: Con l'atto di cui sopra la vendeva la propria quota di proprietà del bene in oggetto (fg.16, mapp.221) pari a 1/3 alla Soc. che acquisiva la quota di 1/6 ed ai Sig.ri che ne acquistavano la quota indivisa di 1/6 (1/12 ciascuno).

Si specifica che la Soc. risultava già proprietaria del bene in oggetto per la quota di 1/3 ed i Sig.ri ne erano proprietari per la quota indivisa di 1/3 (1/6 ciascuno) per acquisto fattone in data 19.11.1993 dalla Soc."

Proprietari precedenti:- proprietà per la quota di 1/3, - proprietà per la quota di 1/3, - proprietà per la quota di 1/6 e - proprietà per la quota di 1/6 **dal 19.11.1993 al 13.04.1995.**

- in forza di atto a rogito Notaio Dott. Carlo Maria Giovenzasca in data 19.11.1993 rep nn. 104529/9080 – registrato a Monza il 6.12.1993 - trascritto a Milano 2 in data 18.12.1993 ai nn. 92969/62799.

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA/CATASTALE

6.1 PRATICHE EDILIZIE

- **Concessione Edilizia N. 130/80 del 7.01.1981**

Intestazione: Soc.

La Concessione edilizia veniva rilasciata in data 7.01.1981 a seguito di domanda presentata in data 29.10.1980 relativamente alla costruzione di capannoni industriali con struttura prefabbricata.

- Visti i verbali di ispezioni in data 21.12.1982 e 9.09.1983 eseguite dall'Ufficiale Sanitario, risultava completata la realizzazione del complesso di capannoni a schiera composto da 19 lotti di capannoni e relativi accessori (uffici e servizi), per il quale si attestava la conformità delle opere autorizzate con C.E. n.130/80 e successive varianti rispetto al R.E. del Comune di Gorgonzola;
- visto il certificato di collaudo delle opere in c.a. in data 1.10.1983, depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Milano con nota n. 39791 del 18.10.1983;
- visto il certificato di collaudo delle opere in c.a. precompresso in data 11.12.1982, depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Milano con nota n. 30621 del 15.12.1982;

in data 19.09.1983 il Comune di Gorgonzola autorizzava l'agibilità dei capannoni.

(ALL. 9 – C.E. N. 130/80 del 7.01.1981 e Autorizz. agibilità del 19.09.1983)

- **Concessione Edilizia in variante N. 119/81 del 26.10.1981**

Intestazione: Soc.

La Concessione edilizia in variante veniva rilasciata in data 26.10.1981 a seguito di domanda presentata in data 30.09.1981 relativamente alla costruzione di recinzione e cabina E.N.E.L.

(ALL. 10 – C. E. in variante N. 119/81 del 26.10.1981)

- **Concessione Edilizia in variante N. 122/82 del 10.11.1982**

Intestazione: Soc.

La Concessione edilizia in variante veniva rilasciata in data 10.11.1982 a seguito di domanda presentata in data 6.10.1982 relativamente alla realizzazione di opere in variante alla C.E. N.11/82 del 29.06.1982.

N.B.: Lo scrivente segnala che nel corso della visura atti effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Gorgonzola non è stata reperita la C.E. n. 11/82 di cui la C.E. n. 122/82 di cui sopra risulta essere una variante. Come tuttavia indicato nell'atto di provenienza del bene (Atto Notaio Laffranchi del 26.11.2004 rep. 48609/11651) la C.E. n. 11/82 riguardava la variazione dei soppalchi ad uso deposito.

(ALL. 11 - C. E. in variante N. 122/82 del 10.11.1982 e Tavole allegate)

- **Concessione Edilizia N. 94/83 del 2.04.1984**

Intestazione: Soc.

La Concessione edilizia veniva rilasciata in data 2.04.1984 a seguito di domanda presentata in data 30.08.1983 relativamente alla realizzazione di uffici e servizi igienici all'interno del capannone distinto al fg. 16, mapp.221.

- Visti i verbali di ispezioni in data 5.12.1984 eseguite dall'Ufficiale Sanitario con i quali si attestava la conformità delle opere autorizzate con la C.E. n. 84/93 del 2.04.1984,

in data 6.02.1985 il Comune di Gorgonzola autorizzava l'agibilità del capannone da adibirsi unicamente a deposito.

(ALL. 12 - C. E. N. 94/83 del 2.04.1984, Tavole alleg. e Autorizz. agibilità del 6.02.1985)

- **Autorizzazione edilizia in sanatoria N. 178/91/a del 27.03.1992**

Intestazione: Sig.

L'autorizzazione in sanatoria veniva rilasciata in data 27.03.1992 a seguito di domanda presentata in data 5.11.1991 – Prot. 23591 relativamente alla realizzazione di fabbricato per cabina elettrica.

(ALL. 13 – Autorizz. edilizia in sanatoria N. 178-91-a del 27.03.1992 e Tavole allegate)

- **Autorizzazione edilizia in sanatoria N. 90/94/a del 13.07.1994**

Intestazione: Soc.

L'autorizzazione in sanatoria veniva rilasciata in data 13.07.1994 a seguito di domanda presentata in data 10.05.1994 – Prot. 23591 relativamente alla realizzazione di recinzione interna tra i Lotti 1 e 2 della presente e formazione di nuova porta esterna sul prospetto del Lotto 1.

(ALL. 14 – Autorizz. edilizia in sanatoria N. 90/94/a del 13.07.1994 e Tavole allegate)

6.2 Conformità edilizia

Per l'immobile in oggetto non si dichiara la conformità edilizia.

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 23.11.2018 sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nei disegni allegati alla C.E. N. 94/83 del 2.04.1984. In particolare:

Capannone:

- il capannone adibito a magazzino è dotato di due aperture interne (la prima dotata di porta per attraversamento pedonale e di portone avvolgibile in pvc, apribile elettricamente per attraversamento con carrelli elevatori per movimentazione e sollevamento pallets, la seconda dotata di pannelli traslucidi in pvc), che collegano il Lotto 1 (magazzino) con il Lotto 2 (mappale 216 sub. 5001 graffato con mappale 220);
- il corpo adibito a servizi ha distribuzione interna parzialmente differente da quanto rappresentato (servizio igienico collegato a locale doccia);
- dal locale rappresentato come "archivio", mediante muratura di separazione e porta in metallo, si accede a scala in ferro, accessibile anche direttamente dal locale

“ufficio”, che collega con la copertura del corpo uffici e servizi; la copertura, piana e priva di parapetto e balaustra di sicurezza, è adibita a deposito e non è rappresentata in planimetria in quanto priva di qualsiasi requisito che ne attribuisca s.l.p;

- sul prospetto esterno, in posizione antistante il portone di accesso sino al cancello carraio della recinzione, è stata realizzata ampia tettoia metallica a copertura parziale del cortile recintato, la suddetta tettoia realizzata pressoché in aderenza a lotto diverso ed estraneo (particella 223), non è sanabile in quanto non rispetta le distanze minime di legge con la proprietà confinante (5 m).

Il tutto come rappresentato in **Fig. 3 e 4**.

Cabina Elettrica:

- la cabina elettrica posta a cavallo tra le aree destinate a parcheggio dei due Lotti (Lotto 1 particella 221 e Lotto 2 particella 216 sub. 5001 graffata con particella 220) risulta più ampia rispetto a quanto indicato nelle planimetrie allegate all'Autorizzazione edilizia in sanatoria N. 178/91/a del 27.03.1992 (ALL. 12); in particolare la cabina elettrica risulta di lunghezza maggiore (quasi del doppio) rispetto a quanto sanato; inoltre la cabina elettrica non è censita al catasto dei fabbricati del Comune di Gorgonzola e non è inserita nella mappa vigente.

Regolarizzabili mediante

Riguardo ai collegamenti attualmente esistenti tra i Lotti 1 e 2, in previsione di vendita separata dei due lotti, si rende necessario prevedere la realizzazione di porzioni di tavolati interni, uguali all'esistente in blocchi di calcestruzzo vibro-compresso, in corrispondenza dei portoni interni esistenti per rendere autonomi i lotti; si dovrà inoltre smantellare la scala che conduce alla copertura del blocco servizi-archivio-deposito e la tettoia metallica a copertura parziale del cortile anteriore recintato; si renderà inoltre necessario presentare pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato per le modifiche interne rilevate; il costo delle opere edili per la realizzazione delle porzioni di tavolato si stimano in importo pari ad **Euro 1.500,00 circa** ed a **Euro 2.000,00 circa** per lo smantellamento della scala e della tettoia, mentre il costo per la presentazione della pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato si stima in un minimo di **Euro 2.000,00** a cui dovrà essere aggiunta la sanzione pari ad **Euro 1.000,00** (importo minimo), fatte salve diverse eventuali future disposizioni degli organi competenti e dei preposti uffici del Comune.

Per quanto riguarda le difformità dimensionali riscontrate nella cabina elettrica si renderà necessario presentare pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato; il costo per la prestazione professionale si stima in un minimo di **Euro 1.500,00** a cui dovrà essere aggiunta la sanzione pari ad **Euro 1.000,00** (importo minimo), fatte salve diverse eventuali future disposizioni degli organi competenti e dei preposti uffici del Comune.

Il suddetto importo (relativo alla cabina elettrica) dovrà essere suddiviso al 50% tra i due Lotti (**Lotto 1 Euro 1.250,00, Lotto 2 Euro 1.250,00**).

Oneri Totali: Euro 7.750,00

N.B.: i costi indicati sono da considerarsi di larga massima e pertanto suscettibili di possibili variazioni.

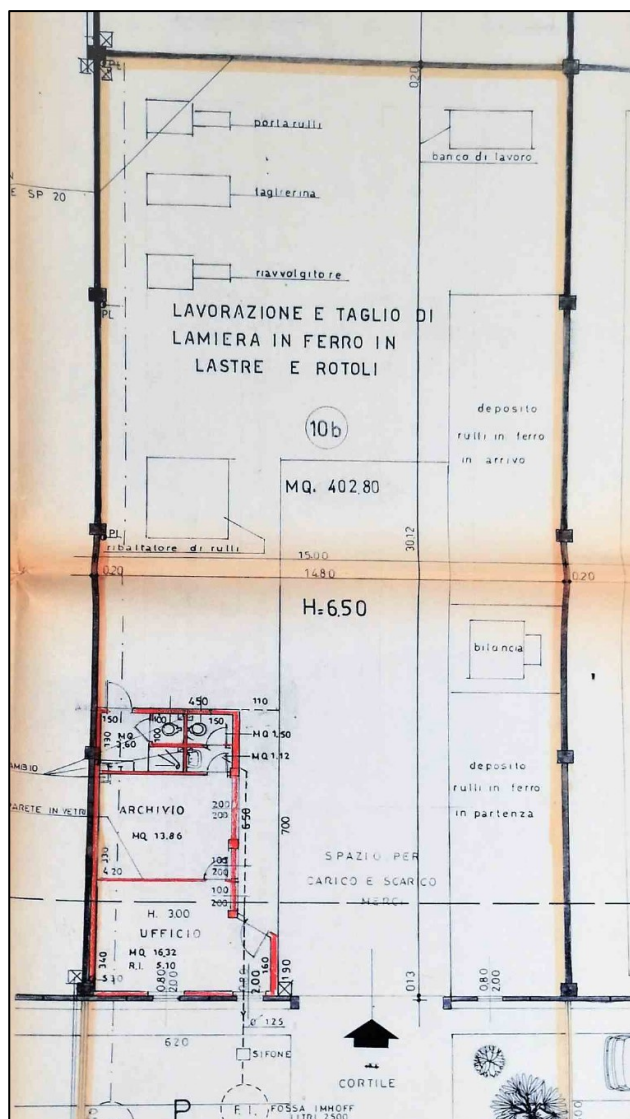


Fig. 3: Planimetria allegata C.E.
N. 84/93 del 2.04.1984

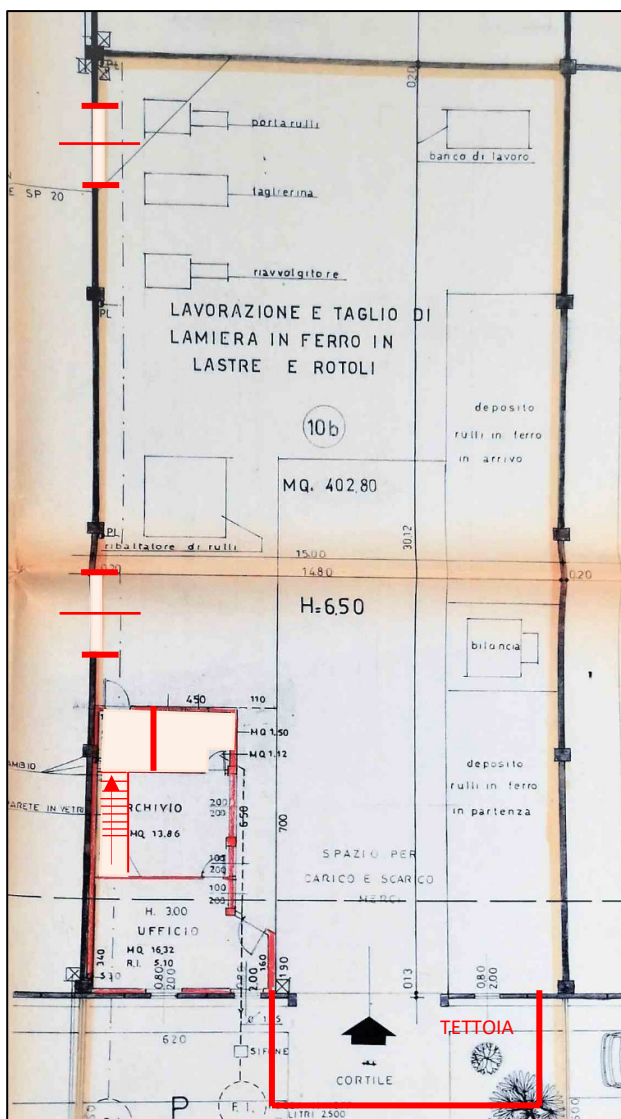


Fig. 4: Modifiche alla data
del sopralluogo 23.11.2018

6.3 Conformità catastale

Per l'immobile in oggetto non si dichiara la conformità catastale.

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 23.11.2018 sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 30.10.1985.

Le difformità rilevate sono analoghe a quelle già descritte nel Capitolo 6.2 "Conformità edilizia", al quale integralmente si rimanda. Si segnala altresì che catastalmente il fabbricato risulta avere Cat. D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni); si rileva una discrepanza con quanto indica l'agibilità rilasciata in data 16.12.1987, dove l'immobile viene definito "artigianale". Si deve pertanto prevedere la rettifica catastale da D/8 a C/3.

Si segnala inoltre che la cabina elettrica ubicata tra le aree esterne a parcheggio dei due lotti non risulta censita catastalmente né inserita in mappa.

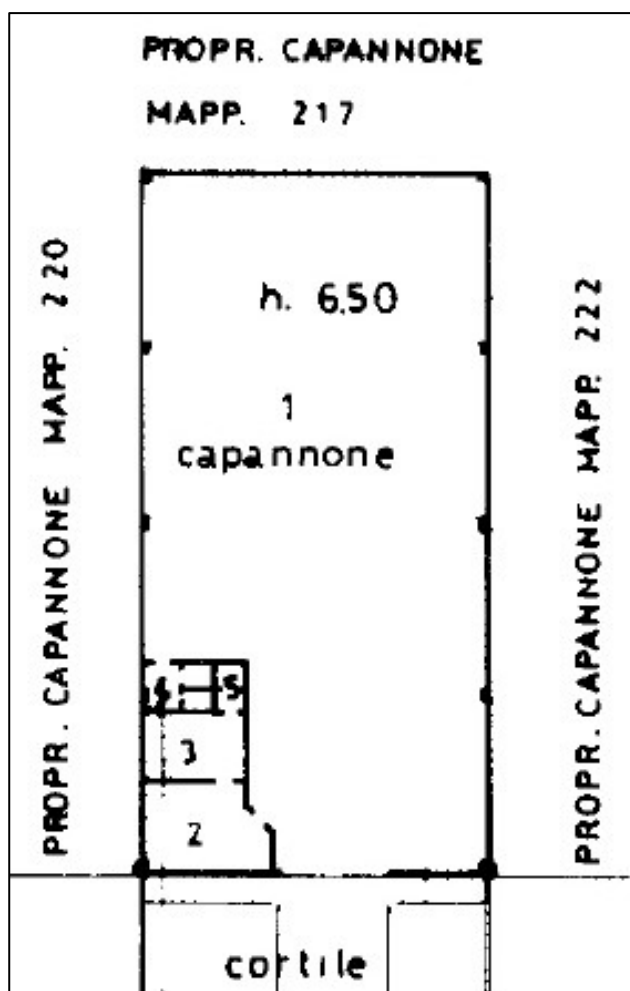


Fig.5: Planimetria catastale del 30.10.1985

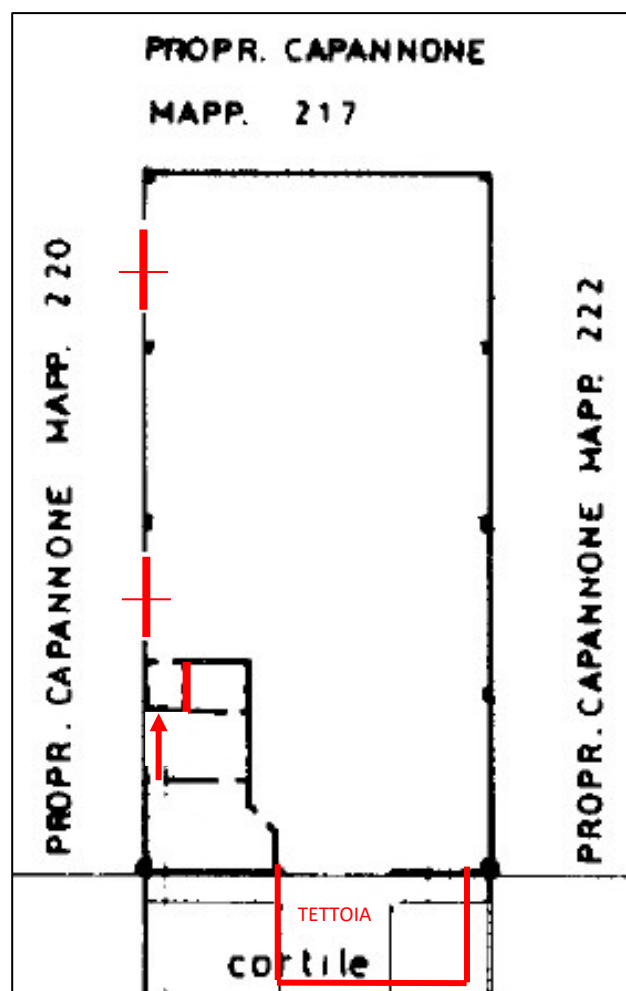


Fig. 6: Modifiche alla data del sopralluogo 23.11.2018

Regolarizzabili mediante

Aggiornamento mappa catastale (tipo mappale e/o frazionamento)

- rilievo strumentale plani-altimetrico della cabina elettrica e di tutti i manufatti necessari all'inserimento in mappa della cabina stessa;
- rilievo plani-altimetrico dei Punti Fiduciali secondo le richieste dell'Agencia delle Entrate - Ufficio Territorio;
- verifica, compilazione, elaborazione dei dati e predisposizione del tipo d'aggiornamento con il programma Pregeo 10, secondo la vigente normativa;
- accesso presso il Comune di Gorgonzola per il deposito del tipo ai sensi del DPR 380/2001 art. 30 comma 5;
- trasmissione del tipo mappale all'Agencia delle Entrate - Ufficio Territorio per la necessaria approvazione.

Costo previsto: Euro 1.400,00 (compresi diritti catastali)

il suddetto importo dovrà essere suddiviso al 50% tra i due Lotti (Lotto 1 = Euro 700,00, Lotto 2 = Euro 700,00).

Pratiche catasto fabbricati

- rilievo capannone Lotto 1 e rilievo cabina elettrica e stesura informatizzata planimetrie;
- rilievo cabina elettrica;
- compilazione documenti tecnici DOCFA per capannone Lotto 1 e cabina elettrica;
- trasmissione pratiche all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territorio per approvazione.

Costo previsto: Euro 700,00 (compresi diritti catastali) **per capannone Lotto 1**

Costo previsto: Euro 400,00 (compresi diritti catastali per cabina elettrica)

il suddetto importo - relativo alla cabina elettrica - dovrà essere suddiviso al 50% tra i due Lotti (Lotto 1 Euro = 200,00, Lotto 2 = Euro 200,00).

Oneri Totali: Euro 1.600,00

N.B.: i costi indicati sono da considerarsi di larga massima e pertanto suscettibili di possibili variazioni.

6.4 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Approvato con delibera n. 63 del 28.07.2011 - Avviso di approvazione definitiva del 4.01.2012 pubblicato sul BURL. n.1 Variante n. 3 approvato con delibera n. 17 del 23.04.2018 pubblicato sul sul BURL. n.41 in data 10.10.2018
Zona	D1 - Tessuto urbano per attività industriali/artigianali. Vincoli: Fascia di rispetto elettrodotti e cabine elettriche

7. DESCRIZIONE DEI BENI

Descrizione LOTTO 1

Capannone a destinazione artigianale/industriale con annesso cortile e porz. cortile esclusivo sul lato Sud (fg.16, mapp.221)

7.1 Descrizione generale

In Comune di Gorgonzola, a parte del "LOTTO A2 Porzione 10 b" del complesso di capannoni a schiera con accesso da Via Carlo Porta e dalla Strada Vicinale di Rafredo, capannone a destinazione artigianale-industriale, contraddistinto dal numero interno 10/b con accesso da Via Carlo Cattaneo, composto da un'unica campata con annessi due uffici e doppi servizi interni nonché cortile interno sul lato Sud, in parte recintato e in parte esterno alla recinzione.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: zona a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/produttive

Servizi offerti dalla zona: Asilo nido in Via degli Abeti, scuola elementare in Via Molino Vecchio; scuola media in Via G. Mazzini, supermercato "Lidl" sulla SP13, farmacia in Via Villa Pompea.

Principali collegamenti pubblici: Bus linee Z403 – Z407 – Z411 e Z419 – 450 metri circa; Metropolitana MM2 – Gorgonzola – 1.8 Km circa.

7.2 Descrizione del fabbricato



Fig. 7: Vista del portone d'accesso al capannone.



Fig. 8: Cortile e cortile esclusivo

L'immobile oggetto della presente procedura è parte di maggior complesso edilizio industriale, costituito da capannone con area a cortile antistante recintata e porzione di cortile esclusivo esterno alla delimitazione destinato a parcheggi, sino alle siepi di demarcazione con la strada (Via Carlo Cattaneo). Il complesso è dotato di cabina elettrica esterna, comune alle altre porzioni immobiliari ed è posta tra il Lotto 1 e il Lotto 2, priva di identificazione catastale (non censita).

L'accesso al Lotto 1 avviene dalla Via Carlo Cattaneo.

Il fabbricato è stato realizzato a seguito di rilascio di C.E. 130/80 del 7.01.1981 e successive varianti.

E' costituito da n. 1 piano fuori terra ed ha una superficie lorda pari a mq. 455,00 circa, comprendente il corpo interno a ufficio e servizi.

Il cortile di proprietà comprensivo di cortile esclusivo, delimitato da siepi che lo separano dalla strada, ha una superficie complessiva di circa mq. 297,00.

Stato di manutenzione generale del fabbricato: buono.

7.3 Descrizione del lotto 1

Il capannone, costituito da un piano fuori terra, è dotato al suo interno da corpo destinato ad ufficio, archivio e servizi igienici, con vano scala metallico che collega con la copertura piana del corpo medesimo.

Il fabbricato presenta struttura portante fuori terra in cemento armato precompresso, a una sola campata; i pilastri in cemento armato vibrato (C.A.V.), le travi di copertura poste longitudinalmente rispetto all'andamento rettangolare del corpo di fabbrica sono in cemento armato precompresso (C.A.P.) le pareti verticali perimetrali, anch'esse in pannelli di c.a., sono prefabbricate mentre le murature poste a separazione con i capannoni confinanti sono realizzate in blocchi di calcestruzzo vibrato con fughe stilate; la copertura è mista, in parte a falde inclinate e interposti lucernari in lastre ondulate in poliestere traslucido e in parte a shed con finestroni a fascia e illuminazione diretta. L'altezza interna del capannone è pari a m. 6,60 (sotto trave); la copertura all'intradosso è costituita da tegoli in cemento.

Il capannone è dotato di portone a separazione con il cortile esterno di tipo scorrevole a pacchetto, in ferro, con inserita porta ad apertura manuale; le finestre lato cortile (del corpo ad uso ufficio) sono realizzate in alluminio anodizzato con inferriate. E' presente altresì ulteriore porta vetrata in alluminio, in corrispondenza del corpo ad uso ufficio, che collega direttamente con il cortile.

La pavimentazione è di tipo industriale; la superficie dei pavimenti è realizzata a spolvero superficiale di quarzo con finitura eseguita meccanicamente, compresa la formazione dei giunti. Le murature interne poste a separazione dell'ufficio interno e dei servizi, e quelle poste a separazione delle porzioni attigue, sono realizzate in blocchi di calcestruzzo vibrato con fughe stilate.

L'ufficio interno con locale ad uso archivio è ubicato in prossimità del portone d'accesso sul lato sinistro del capannone; le porte d'ingresso e le porte di collegamento interne sono in alluminio anodizzato e vetri; analoghe sono le finestre lato capannone. Sia dall'ufficio che dal locale archivio si accede a scala in ferro, che collega con la copertura del corpo uffici e servizi; la copertura, piana e priva di parapetto e balaustra di sicurezza, è adibita a deposito e non è rappresentata in planimetria in quanto priva di qualsiasi requisito che ne attribuisca s.l.p. Unito al corpo precedente vi è corpo adibito a servizi collegato ai vani ad uso ufficio mediante porta interna e dotato anche di porta separata nel retro, che collega direttamente con il capannone.

Il capannone internamente è dotato di due aperture interne che collegano il Lotto 1 (magazzino, oggetto della presente descrizione) con il Lotto 2 (mappale 216 sub. 5001 graffato con mappale 220), la prima apertura è dotata di porta in ferro con anta unica a battente per attraversamento pedonale e, affiancato, portone avvolgibile in pvc, apribile elettricamente, per attraversamento con carrelli elevatori per movimentazione e sollevamento pallets, la seconda è dotata di pannelli traslucidi in pvc.

All'esterno il fabbricato è dotato di tettoia aperta in pannelli di sandwich in alluminio, retta da pilastri in ferro.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali

Copertura condizioni: **buone (intradosso)**
 Il capannone presenta copertura mista in tegoli prefabbricati con interposti lucernari in lastre ondulate in poliestere traslucido e in parte a shed con finestroni a fascia e illuminazione diretta; manto di copertura non visionato.

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
 Il capannone si compone di corpo prefabbricato con struttura in travi e pilastri in c.a. precompresso.

Componenti edilizie e costruttive

Recinzione esterna condizioni: **normali**
 Il cortile antistante il fabbricato presenta recinzione in acciaio zincato sul lato Sud rivolto verso Via Cattaneo e a confine con l'attiguo corpo a Est. L'accesso carraio al cortile esclusivo destinato a parcheggi, esterno alla recinzione, è delimitato da siepi a confine con la strada d'accesso al lotto.

Portone di ingresso condizioni: **buone**
 tipologia: **di tipo scorrevole a pacchetto**, in ferro, con inserita porta ad apertura manuale.

Infissi esterni materiale: **alluminio con inferriate** condizioni: **normali**
 - Note: infissi esterni in alluminio verniciato. Le finestre del fabbricato industriale aggettanti sull'esterno sono quelle presenti nel corpo uffici e sono protette esternamente da grate in ferro. Si rileva altresì la presenza, all'interno del capannone, di lucernari in ondolit e finestre a fascia nella parte a shed.

Infissi interni condizioni: **normali**
 - Note: Le porte interne al capannone industriale che collegano con Lotto 2 sono: la prima, pedonale, è porta in ferro con anta unica a battente e affiancato portone avvolgibile in pvc, per attraversamento carrelli elevatori, la seconda è dotata di pannelli traslucidi in pvc.
 Le porte e le finestre dei locali destinati ad uffici aggettanti all'interno del capannone sono in alluminio con vetri.

Pareti esterne condizioni: **buone** - Il capannone presenta tamponamento in pannelli prefabbricati in c.a..

Pavim. esterna condizioni: **normali**
 Il cortile interno delimitato da recinzione e quello esterno (parcheggi) sono in asfalto.

Pavim. interna condizioni: **normali**
 Il capannone industriale presenta pavimentazione in pastina di cemento. Corpo uffici e bagno: pavimentazione in piastrelle di ceramica.

Rivestimenti interni	ubicazione: bagno condizioni: insufficienti I bagni e i locali antibagno con accesso dal capannone industriale presentano rivestimento in piastrelle di ceramica fino ad h pari a 1,60 metri; le restanti porzioni di pareti risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco. Uno dei servizi igienici è dotato di lavabo in ceramica nel locale antibagno e wc in ceramica bianca; l'altro è dotato di doccia.
Rivestimento	ubicazione: ufficio condizioni: sufficienti I locali ufficio e archivio presentano pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco. Le pareti interne del capannone sono in blocchetti di cls vibrato.
Scala interna	posizione: a rampa singola condizioni: sufficienti La scala interna in ferro collega l'ufficio con la copertura piana del corpo medesimo.
Impianti	
Termico	assente. Il vecchio sistema di riscaldamento che serviva il capannone destinato a magazzino non è funzionante.
Elettrico	L'impianto è esterno inserito in canali in ferro. Certificazioni non rilevate.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza – LOTTO 1

La superficie commerciale è calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, Capo II art. 3 All. C. per unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T); è stata altresì calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Capannone (mapp.221)	sup lorda di pavimento	Mq. 455,00	1,00	Mq. 455,00
Porz. di cortile recintato	sup lorda di pavimento	Mq. 78,75	0,10	Mq. 7,87
Cortile esclusivo a parcheggio (detratto 50% sup cabina elettrica)	sup lorda di pavimento	Mq. 218,25	0,10	Mq. 21,82
		Mq. 752,38		Mq. 484,69

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzaria.

Nella valutazione è ricompreso il valore del cortile in quanto parte comune dei tre lotti.

Sulla scorta di quanto precede, il sottoscritto per l'indicazione del valore ha considerato l'ubicazione dell'immobile, la tipologia del fabbricato e il suo sistema costruttivo, la dotazione di impianti e il grado di finitura e manutenzione del fabbricato e del bene, del piano e delle esposizioni e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene medesimo, nello stato di fatto e di diritto come rilevato alla data del sopralluogo.

Nella formazione del giudizio di stima è stato adottato il procedimento sintetico-comparativo considerato più adatto e affidabile per l'individuazione del più probabile valore di mercato per il bene in esame.

A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Camera di Commercio di Milano e Lodi" e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano.

Infine si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore e della notevole contrazione dei valori che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie.

9.2 Fonti di informazione

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2; Ufficio tecnico del Comune di Gorgonzola.

9.3 Parametri estimativi

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- Borsa Immobiliare Camera di commercio Milano/Lodi) – 2° semestre 2018;
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2018.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

**(Borsa immobiliare camera di commercio) Gorgonzola - Zona: Periferia
Capannoni vecchi (€/mq)**

VALORE DI COMPRAVENDITA

prezzo min. 600,00 / prezzo max. 750,00

(OMI) GORGONZOLA – Fascia /zona: Periferica/VILLA POMPEA, PADANA, CASCINA ANTONIETTA, TICINO

Codice zona: D1 - Microzona catastale n. 0

Capannoni industriali - Stato: Normale

Valore Mercato (Euro/mq): prezzo min. 600,00 / prezzo max. 750,00

Valore di locazione (Euro/mq x mese): prezzo min. 3,5 / prezzo max. 4,4

Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web da agenzie immobiliari.

Tutto dà premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare la piena proprietà dell'unità immobiliare di cui al presente Lotto, come descritta, non comodamente divisibile, valutata per la sua attuale intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie, nello stato di fatto di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, la cui ricerca non è inclusa, peraltro, nell'incarico ricevuto) e della immediatezza e particolarità della vendita giudiziaria.

Pertanto, il seguente più probabile valore venale attuale è espresso a corpo e non a misura.

9.4 Valutazione LOTTO 1

Capannone a destinazione artigianale/industriale con accesso da Via Carlo Cattaneo n 15/17 con annesso cortile e porz. cortile esclusivo sul lato Sud (fg.16, mapp.221

Stima sintetica comparativa

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Capannone/magazzino (mapp.221)	Mq. 455,00	€ 650,00	€ 295.750,00
Porz. di cortile recintato	Mq. 7,87	€ 650,00	€ 5.115,50
Cortile esclusivo a parcheggio (detratto 50% sup cabina elettrica)	Mq. 21.82	€ 650,00	€ 14.183,00

Stima sintetica comparativa	€ 315.048,50
conteggio enti comuni aumento del 2.00%	€ 6.300,97
Valore corpo	€ 321.349,47
Valore complessivo intero	€ 321.349,47
Valore complessivo diritto e quota	€ 321.349,47

9.5 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

(min.5%): Euro 16.067,47

Rimborso di spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita Euro 00,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia (tenuto conto dei costi di presentazione di pratica edilizia) Euro 7.750,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: Euro 1.600,00

9.6 Prezzo base d'asta del LOTTO 1

Valore intero LOTTO 1: Euro € 321.349,47

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": Euro 295.932,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": Euro 221.949,00

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Considerato che dall'analisi della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate risulta che in Comune di Gorgonzola – zona periferica/ Periferica/VILLA POMPEA, PADANA, CASCINA ANTONIETTA, TICINO – Codice Zona D1 – i valori di locazione dei capannoni industriali sono pari a un minimo di 3,5 ed a un massimo 4,4 Euro/mq x mese; considerato inoltre che la superficie lorda omogeneizzata dei due lotti è pari a mq. 1.570,25, risulta che il **canone annuo congruo minimo** è pari ad **Euro 65.950,50.**

Pertanto il canone annuo indicato nel contratto N.461 Serie 3T stipulato in data 1.01.2018 e registrato in data 30.01.2018, pari ad Euro 14.400,00 (per la locazione entrambi i lotti), non risulta congruo.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso/ricorre il caso.

* * * * *

BENI IN GORGONZOLA VIA CARLO PORTA / VIA CARLO CATTANEO N.15/17

LOTTO 2

Capannone a destinazione artigianale/industriale con annesso cortile sul lato Sud (fg.6, mapp.216 graffato mapp.220, sub.5001).

12 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

12.1 Descrizione giuridica del bene

In Comune di Gorgonzola, a parte del "LOTTO A" del complesso di capannoni a schiera con accesso da Via Carlo Porta e dalla Strada Vicinale di Rafredo, capannone a destinazione artigianale-industriale, composta da due vani con servizi igienici ed annesso cortile in confine meridionale in parte recintato e contraddistinto dai numeri interni 9/a e 9/b.

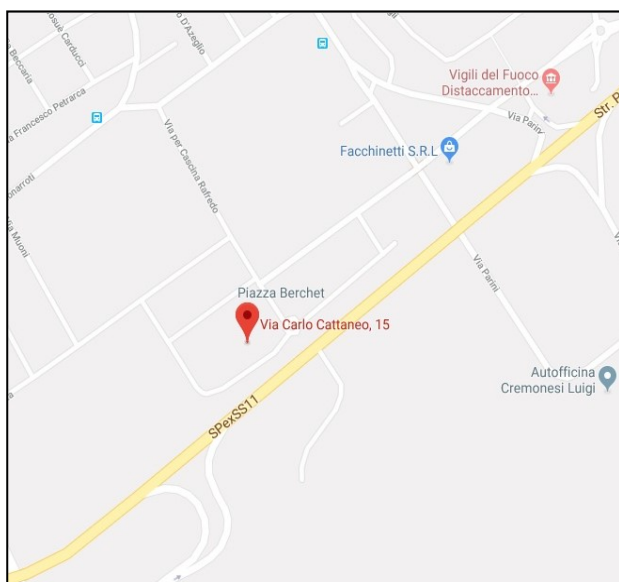


Fig.9: Inquadramento territoriale



Fig. 10: Vista aerea - Lotto 2

12.2 Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 di con sede in – Piena Proprietà;

Eventuali comproprietari: **Nessuno**

12.3 Identificato al catasto Fabbricati

Intestazione:

..... con sede in....., piena proprietà per 1/1.

Dati identificativi: Foglio 16, particella 216 graffata alla particella 220, subalterno 5001, indirizzo VIA CARLO PORTA piano: T, comune Gorgonzola, categoria D/8, rendita Euro 5.640,00

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/11/2018 derivante da: VARIAZIONE del 23/11/2018 protocollo n. MI0455941 in atti dal 23/11/202018 ABB. PLAN. SCHEDA 46001 20/05/1987 (n. 154097.1/2018).

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/04/2004 derivante da: VARIAZIONE del 20/05/1987 protocollo n. MI0235482 in atti dal 09/04/2004 CONVENZIONE COMUNE - A. T. (n. 46001.1/1987).

12.4 Confini

Strada privata al mappale 202, capannone al mappale 217, capannone e cortile al mappale 221, strada privata al mappale 202, cortile e capannone al mappale 215.

(ALL. 15 – Ispezione ipotecaria sull’immobile (Sub.5001); ALL. 16 - Visura storica per subalterno (Sub.5001); ALL. 17 - Planimetria catastale (Sub.5001), ALL. 4 - Videomap/estratto di mappa)

13. DETENZIONE DEL BENE

13.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 23.11.2018 alla presenza del custode giudiziario del bene Avv. Daniela Sartore, gli immobili sono stati resi accessibili dal Sig. legale rappresentate della Soc. “..... (debitrice esecutata) e del Sig.

Torriani Giuseppe, legale rappresentate della Soc., attuale locataria degli immobili.

13.2 Esistenza contratti di locazione

Da verifiche effettuate presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale II di Milano – Ufficio Territoriale di Milano 3, si è appurato che la Soc. “.....” relativamente agli immobili in oggetto, risultava essere dante causa in contratto di locazione in essere. Nello specifico:

- Contratto N.461 Serie 3T stipulato in data 1.01.2018 e registrato in data 30.01.2018 a/F della Soc. “....., nella persona del legale rappresentate Sig., con validità dall’1.01.2018 al 31.12.2023. Canone annuo: Euro 14.400,00.

N.B.: oggetto del presente contratto di locazione sono entrambi gli immobili di cui ai Lotti 1 e 2.

(ALL. 5 - Contratto N.461 Serie 3T dell’1.01.2018)

14 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

14.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

14.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

14.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

14.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

14.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

14.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

14.2.1 Iscrizioni

Ipoteca volontaria a favore di contro
derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario Notaio Dott. Gianemilio Franchini del 25.05.2007 rep. nn. 76426/15998 - **iscritta a Milano 2 in data 1.06.2007 ai nn. 82930/21969.**

Importo ipoteca: Euro 1.750.000,00

Importo capitale: Euro 1.000.000,00

N. B.: Si rileva che l'ipoteca di cui sopra colpiva, oltre ai beni oggetto della presente procedura anche bene estraneo, catastalmente identificato al fg.16, mapp. 222.

In merito alla trascrizione di cui sopra risulta inoltre trascritta:

- **Annotazione per restrizione dei beni** oggetto di pignoramento derivante da atto Notaio Dott. Ovidio De Napoli del 18.10.2016 n. 84900/22661 e **trascritta a Milano 2 in data 26.10.2016 ai nn. 121011/21583.**

Con l'annotazione di cui sopra si cancellava l'ipoteca limitatamente al bene censito al catasto edilizio al fg.16, mapp.222.

14.2.2 Pignoramenti

- Pignoramento a favore di contro

Derivante da: atto giudiziario del 15.06.2018 n. 22472

Trascritto a Milano 2 in data 28.06.2018 ai nn. 85111/56357.

N. B.: Si rileva che il pignoramento di cui sopra colpisce tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva.

- Pignoramento a favore dicontro

Derivante da: atto giudiziario del 15.05.2012 n. 8717

Trascritto a Milano 2 in data 1.06.2012 ai nn. 55456/37690.

N. B.: Si rileva che il pignoramento di cui sopra colpiva, oltre ai beni oggetto della presente procedura anche bene estraneo catastalmente identificato al fg.16, mapp. 222.

In merito alla trascrizione di cui sopra risulta inoltre trascritta:

- **Annotazione per restrizione dei beni** oggetto di pignoramento derivante da atto giudiziario del 17.09.2016 n. 1807 e **trascritta a Milano 2 in data 20.03.2017 ai nn. 31561/5399.**

Con l'annotazione di cui sopra si cancellava il pignoramento trascritto in data 1.06.2012 ai nn. 55456/37690 limitatamente al bene censito al catasto edilizio al fg.16, mapp.222.

14.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

14.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: da verifiche effettuate dalla scrivente null'altro da segnalare, salvo errori ed omissioni.

14.3 Misure Penali: Nessuna.

15 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

15.1 Spese di gestione dell'immobile

Non è presente alcun amministratore per lo stabile di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente procedura.

15.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

15.3 Attestazione Prestazione Energetica

Attestato di prestazione energetica NON PRESENTE.

N.B.: Per l'immobile in oggetto non risulta redatto alcun Attestato di Prestazione Energetica. Per effetto del D.d.u.o - Decreto dirigenziale unità operativa 18.01.2016 n. 224 (Integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto 6480 del 30.07.2015) punto 1 (Obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica) - punto 1.1 - l'APE non risulta necessario e non sussiste l'obbligo di allegazione. Lo scrivente si rende tuttavia disponibile a redigere successivamente il certificato e si rimette alle disposizioni dell'III.mo Giudice nel merito.

15.4 Certificazioni di conformità degli impianti: Non rilevati.

16 PROVENIENZA

16.1 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietari attuali: - proprietà per la quota di 1/1 **dal 18.06.2003 ed attuali proprietari:**

In forza di scrittura privata in autentica Notaio Dott. Gian Luigi Laffranchi in data 18.06.2003 rep nn. 47357/10931 - **trascritta a Milano 2 in data 7.07.2003 ai nn. 102977/61948**

N.B.: In merito all'atto di cui sopra si specifica che lo stesso è suddiviso in due parti, trascritte con differenti numeri di repertorio. La vendita del bene al fg.6, mapp.216 graffato mapp.220, sub.5001 (Lotto 2 della presente relazione di stima) è contenuta nel "primo luogo" del suddetto atto mentre con il "secondo luogo" si acquistava il bene al fg.16, mapp.221 (Lotto 1 della presente relazione di stima).

Sull'atto si specifica altresì che, all'immobile competono le seguenti quote di comproprietà:

- quota di comproprietà indivisa in ragione di 163.35 millesimi sull'appezzamento di terreno pertinenziale contraddistinto al mappale 119 del fg. 16 posta tra il capannone in oggetto e la strada statale 11. Detto appezzamento di terreno è

gravato da servitù di passaggio di futura diramazione ANAS ed è considerata fascia di rispetto stradale inedificabile;

- quota di comproprietà indivisa in ragione di 271.90 millesimi sulla fossa settica con i capannoni 2/A, 3/B, 8, posta nel tratto di strada privata a mappale 202 ubicata tra i lotti A) e B). In detta fossa settica il capannone in oggetto ha diritto di scarico e concorre nella sua gestione, pulizia e manutenzione.

Alla proprietà venduta compete inoltre l'uso esclusivo del marciapiede lato Nord, in quanto sullo stesso si trovano i contatori di acqua e metano.

- quota di comproprietà indivisa in ragione di 53.53 millesimi sulle seguenti porzioni:
 - aree pertinenziali adibite a strade private all'interno del complesso di capannoni a schiera contraddistinte al mappale 202, al quale sono stati incorporati i mappali 118 1/3 e 225;
 - appezzamento di terreno pertinenziale da destinare alla Via Carlo Porta e Via Ralfredo per la formazione del piazzale Comune da cedere al Comune di Gorgonzola, contraddistinto al mappale 201 al quale sono stati uniti i mappali 118 1/7 – 224 e 228;
 - le cabine Enel insistenti sui mappali 235 e 255.

(ALL. 7 - Atto Notaio Laffranchi del 18.06.2003 rep. 47357/10931)

N.B.: Si rileva altresì che, come riportato nell'ispezione ipotecaria contenuta in atti:

- in forza di scrittura privata in autentica Notaio Dott. Riccardo Bandi del 19.12.2006 rep nn. 10734, trascritta a Milano 2 in data 9.01.2007 ai nn. 3877/1991, l' "....." cambiava la propria sede sociale da Gorgonzola a Covo;
- in forza di scrittura privata in autentica Notaio Dott. Riccardo Bandi del 19.12.2006 rep nn. 10734, trascritta a Milano 2 in data 9.01.2007 ai nn. 3878/1992, l' "....." cambiava denominazione in "....."

Proprietari precedenti: Grafiche Torriani S.R.L. - proprietà per la quota di 1/1 **dal 10.05.1991 al 7.07.2003.**

In forza di scrittura privata in autentica Notaio Dott.ssa Aminta Mele in data 10.05.1991 rep nn. 12409/432 – registrato a Monza il 21.05.1991 al n. 3407 Serie 2V - **trascritta a Milano 2 in data 13.05.1991 ai nn. 39583/29953.**

17. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA/CATASTALE

17.1 PRATICHE EDILIZIE

- **Concessione Edilizia N. 130/80 del 7.01.1981**

Intestazione: Soc.

La Concessione edilizia veniva rilasciata in data 7.01.1981 a seguito di domanda presentata in data 29.10.1980 relativamente alla costruzione di capannoni industriali con struttura prefabbricata.

- Visti i verbali di ispezioni in data 21.12.1982 e 9.09.1983 eseguite dall'Ufficiale Sanitario, risultava completata la realizzazione del complesso di capannoni a schiera composto da 19 lotti di capannoni e relativi accessori (uffici e servizi), per il quale si attestava la conformità delle opere autorizzate con C.E. n.130/80 e successive varianti rispetto al R.E. del Comune di Gorgonzola;
- visto il certificato collaudo delle opere in c.a. in data 1.10.1983, depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Milano con nota n. 39791 del 18.10.1983;
- visto il certificato collaudo delle opere in c.a. precompresso in data 11.12.1982, depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Milano con nota n. 30621 del 15.12.1982;

in data 19.09.1983 il Comune di Gorgonzola autorizzava l'agibilità dei capannoni.
(ALL. 9 – C. E. N. 130/80 del 7.01.1981 e Autorizz. di agibilità del 19.09.1983)

- **Concessione Edilizia in variante N. 119/81 del 26.10.1981**

Intestazione: Soc.

La Concessione edilizia in variante veniva rilasciata in data 26.10.1981 a seguito di domanda presentata in data 30.09.1981 relativamente alla costruzione di recinzione e cabina E.N.E.L.

(ALL. 10 – C. E. in variante N. 119/81 del 26.10.1981)

- **Concessione Edilizia in variante N. 122/82 del 10.11.1982**

Intestazione:l.

La Concessione edilizia in variante veniva rilasciata in data 10.11.1982 a seguito di domanda presentata in data 6.10.1982 relativamente alla realizzazione di opere in variante alla C.E. N.11/82 del 29.06.1982.

N.B.: Lo scrivente segnala che nel corso della visura atti effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Gorgonzola non è stata reperita la C.E. n. 11/82 di cui la C.E. n. 122/82 di cui sopra risulta essere una variante. Come però riportata sull'atto di provenienza del bene (Atto Notaio Laffranchi del 26.11.2004 rep. 48609/11651) la C.E. n. 11/82 riguardava la variazione dei soppalchi ad uso deposito.

(ALL. 11 - Concessione Edilizia in variante N. 122/82 del 10.11.1982 + Tavole allegate)

- **Autorizzazione edilizia in sanatoria N. 178/91/a del 27.03.1992**

Intestazione: Sig.

L'autorizzazione in sanatoria veniva rilasciata in data 27.03.1992 a seguito di domanda presentata in data 5.11.1991 – Prot. 23591 relativamente alla realizzazione di fabbricato per cabina elettrica.

(ALL. 13 – Autorizz. edilizia in sanatoria N. 178-91-a del 27.03.1992 e Tavole allegate)

- **Autorizzazione edilizia in sanatoria N. 90/94/a del 13.07.1994**

Intestazione:

L'autorizzazione in sanatoria veniva rilasciata in data 13.07.1994 a seguito di domanda presentata in data 10.05.1994 – Prot. 23591 relativamente alla

realizzazione di recinzione interna tra i Lotti 1 e 2 della presente.

(ALL. 14 – Autorizz. edilizia in sanatoria N. 90/94/a del 13.07.1994 e Tavole allegate)

- **Concessione Edilizia N. 117/86 dell'1.10.1986**

Intestazione: Sig.

La Concessione edilizia veniva rilasciata in data 1.10.1986 a seguito di domanda presentata in data 14.07.1986 relativamente alla divisione di un capannone industriale con formazione di wc (fg.16 – mappali 216 - 220)

Tra le condizioni subordinate al rilascio si specifica che *“la copertura dei nuovi servizi – spogliatoi non potrà essere agibile e praticabile”*

Alla C.E. di cui sopra è seguita:

Variante rilasciata in data 25.05.1987 a seguito di richiesta presentata l'1.04.01987 per volturazione dell'intestatario della C.E. da Locatelli a Faster Srl

(ALL. 18 - Concessione Edilizia N. 117/86 dell'1.10.1986 + Tavole allegate)

- **Concessione Edilizia in variante N. 71/87 del 21.05.1987**

Intestazione:

La Concessione edilizia in variante veniva rilasciata in data 21.05.1987 a seguito di domanda presentata in data 14.07.1986 relativamente alla realizzazione di opere in variante alla C.E. N. 117/86 dell'1.10.1986.

In data 16.12.1987 il Comune di Gorgonzola autorizzava l'agibilità dell'edificio artigianale specificando che *“sulla soletta di copertura dei servizi/spogliatoi non dovrà in alcun modo essere depositato materiale di alcun genere”*.

(ALL. 19 - Concessione Edilizia in variante N. 71/87 del 21.05.1987 + Tavole allegate e Autorizzazione di agibilità del 16.12.1987)

17.2 Conformità edilizia

Per l'immobile in oggetto non si dichiara la conformità edilizia.

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 23.11.2018 sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nei disegni allegati alla C.E. N. 71/87 del 21.05.1987. Si premette che il capannone è diviso in due comparti che di seguito verranno denominati **comparto sud** con accesso da Via Carlo Cattaneo (accesso principale) e **comparto nord** con accesso dalla strada interna Via Gadda; le difformità rilevate sono di seguito indicate.

Capannone comparto sud:

- All'interno del capannone, al di sopra della soletta di copertura del blocco servizi e spogliatoi (ubicato nel lato sud del capannone a destra del portone d'ingresso), è stato realizzato un blocco uffici raggiungibile tramite scala in ferro; tali uffici sono realizzati con pareti perimetrali (verso l'interno del capannone) e tramezzature interne in elementi prefabbricati leggeri, costituite da struttura in alluminio anodizzato e pannellature in laminato e vetri (pareti mobili). La Concessione edilizia in variante n. 71/87 del 21.05.1987 e la successiva autorizzazione di agibilità del 16.12.1987 prescriveva esplicitamente che *“sulla soletta di copertura dei servizi/spogliatoi non dovrà in alcun modo essere depositato materiale di alcun genere”*.

- All'interno del lato sud capannone, a sinistra del portone d'ingresso, è stato realizzato un vano tecnico contenente centrale termica e impianto di riscaldamento a servizio del capannone; il locale è dotato di due livelli ed è realizzato in blocchi di calcestruzzo vibrato con fughe stilate.
- Nella parete est a separazione con il Lotto 1 sono presenti due aperture (la prima dotata di porta per attraversamento pedonale e portone avvolgibile in pvc, apribile elettricamente per attraversamento con carrelli elevatori per movimentazione e sollevamento pallets, la seconda dotata di pannelli traslucidi in pvc); le due aperture collegano il Lotto 1 (magazzino) con il Lotto 2 (mappale 216 sub. 5001 graffato con mappale 220).
- Nella parete interna posta a separazione tra il comparto sud e il comparto nord del capannone è presente un ampio portone metallico ad apertura scorrevole.

Capannone comparto nord:

- All'interno del comparto nord del capannone, per tutta la superficie interna, è stato realizzato ampio soppalco (solaio in lamiera grecata su pilastri e travi in ferro, a formare secondo livello interno (piano terra e piano primo); al piano terra l'ambiente è stato suddiviso da una muratura in blocchi portanti di calcestruzzo vibrato con fughe stilate, con formazione di due vasti ambienti: il primo (lunghezza pari a mt. 15,10 circa, larghezza pari a mt. 3,50 circa avente altezza interna di circa 3,40 mt.), a cui si accede tramite il portone metallico scorrevole precedentemente descritto, è utilizzato come deposito e zona di passaggio.

Sul fondo (lato nord) della parete divisoria è presente una porta che collega la seconda ampia porzione al piano terra (lunghezza pari a mt. 15,10 circa, larghezza pari a mt. 10,93 circa e avente altezza interna al controsoffitto di circa 3,30 mt.). In questo secondo ambiente adibito a laboratorio grafico, è presente una bussola a separazione con il portone di accesso nord al capannone (realizzata in pareti mobili simili a quelle utilizzate nel blocco uffici), il blocco servizi (autorizzato nella C.E. a variante n. 71/87 del 21.05.1987) e una scala in ferro (di disegno e dimensioni differenti rispetto a quella autorizzata) che conduce al primo piano del comparto nord (non autorizzato); al primo piano è presente la medesima bussola a separazione con il portone di accesso nord al capannone, di misure pari a circa mt. 14,80 x 15,10 adibito anch'esso a laboratorio grafico e un piccolo ufficio (adibito ad archivio) ubicato sopra il blocco servizi; il piccolo ufficio, realizzato con pareti mobili, risulta autorizzato con C.E. a variante n. 71/87 del 21.05.1987.

Complessivamente la realizzazione del blocco uffici nel comparto sud e la realizzazione del soppalco nel comparto nord ha prodotto un aumento di s.l.p. (non assentita nella C.E. a variante n. 71/87 del 21.05.1987) pari a **mq. 239,60** circa.

Il tutto come rappresentato in **Fig. 11 e 12**.

Cabina elettrica:

- la cabina elettrica posta a cavallo tra le aree destinate a parcheggio dei due Lotti (Lotto 1 particella 221 e Lotto 2 particella 216 sub. 5001 graffata con particella 220) risulta più ampia rispetto a quanto indicato nelle planimetrie allegata all'Autorizzazione edilizia in sanatoria N. 178/91/a del 27.03.1992 (ALL. 12); in particolare la cabina elettrica risulta più lunga pressoché del doppio rispetto a quanto

sanato; inoltre la cabina elettrica non risulta censita al catasto dei fabbricati del Comune di Gorgonzola e non inserita nella mappa vigente.

Regolarizzabili mediante

Considerando che l'indice di Utilizzazione Fondiaria (Uf) prevista nel PGT vigente per le zone **D1** con destinazione **IND** (industriali artigianali) è pari a **1,00 mq/mq** e che la superficie complessiva dei mappali 216 e 220 graffiati del Fg. 16 al netto del 50% della superficie occupata dalla cabina elettrica è di **circa 1.112,00 mq**; considerando inoltre che la somma tra la SLP assentita da C.E. (pari a circa 813,00 mq) e la superficie realizzata in eccedenza (pari a circa 239,60 mq) è di **circa 1.054,60 mq**; considerando infine che tali interventi non hanno comportato incremento del Rapporto di Copertura, il sottoscritto ritiene che le difformità riscontrate all'interno del capannone (comparti sud e nord) siano regolarizzabili mediante:

- presentazione di pratica edilizia in sanatoria (previo rilievo dei mappali e del capannone) a firma di tecnico abilitato

Costo stimato minimo Euro 3.500,00

- presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità completa di tutti i documenti richiesti dalla normativa attualmente in vigore tra cui: - attestazione di asseverazione delle condizioni di sicurezza; - documentazione relativa al collaudo statico opere strutturali; - documentazione relativa al rispetto delle norme sulle barriere architettoniche; - documentazione catastale aggiornata; - documentazione relativa alla sicurezza degli impianti (quali certificazioni di conformità e collaudo aggiornati); - documentazione relativa al rispetto delle norme prevenzione incendi (D.P.R. 1/8/2011 n° 151); - documentazione relativa all'anagrafe delle unità immobiliari

Costo stimato minimo Euro 3.500,00

a cui dovranno essere aggiunti **Euro 6.359,00** di oneri di **Urbanizzazione primaria**, **Euro 5.247,00** di oneri di **Urbanizzazione secondaria** e **Euro 2.305,00** di oneri per **Smaltimento Rifiuti**.

Il tutto fatte salve diverse eventuali future disposizioni degli organi competenti e dei preposti uffici del Comune.

Per quanto riguarda le difformità dimensionali riscontrate nella cabina elettrica si renderà necessario presentare pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato; il costo per la prestazione professionale si stima in un minimo di **Euro 1.500,00** a cui dovrà essere aggiunta la sanzione pari ad **Euro 1.000,00** (importo minimo), fatte salve diverse eventuali future disposizioni degli organi competenti e dei preposti uffici del Comune.

Il suddetto importo (relativo alla cabina elettrica) dovrà essere suddiviso al 50% tra i due Lotti (Lotto 1 = Euro 1.250,00, Lotto 2 = Euro 1.250,00).

Oneri Totali: Euro 22.161,00

N.B.: i costi indicati sono da considerarsi di larga massima e pertanto suscettibili di possibili variazioni.

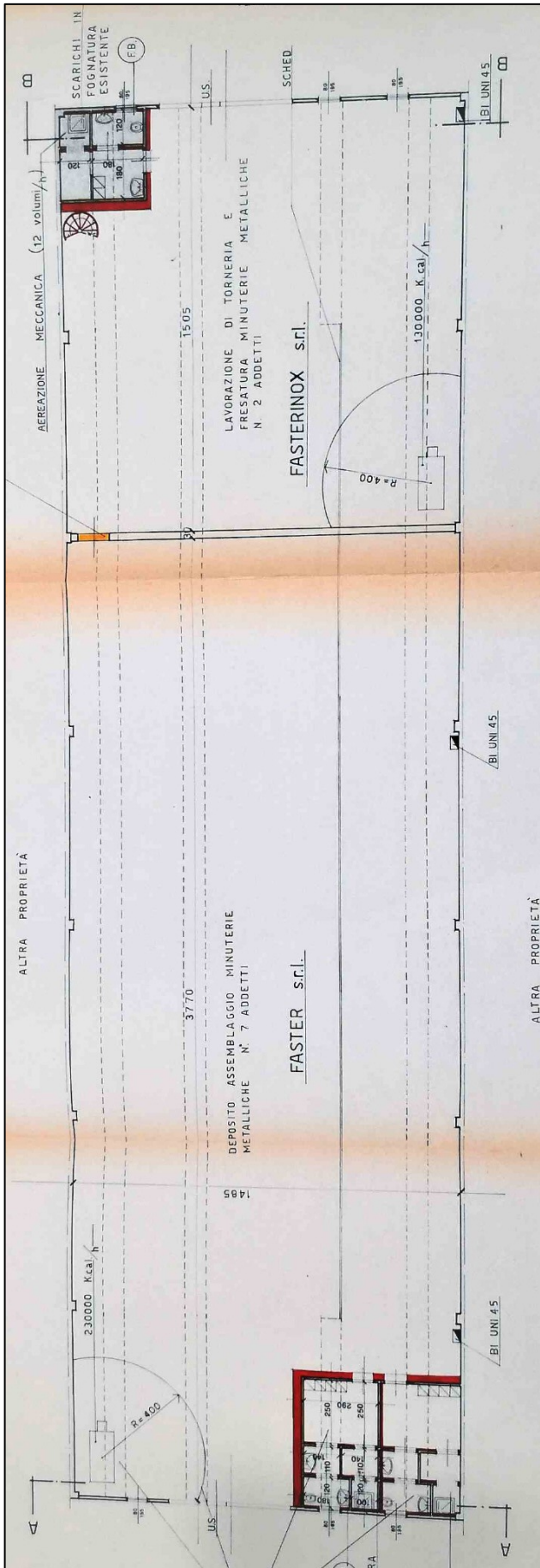


Fig.11: Planimetria allegata C.E.
N. 71/87 del 21.05.1987

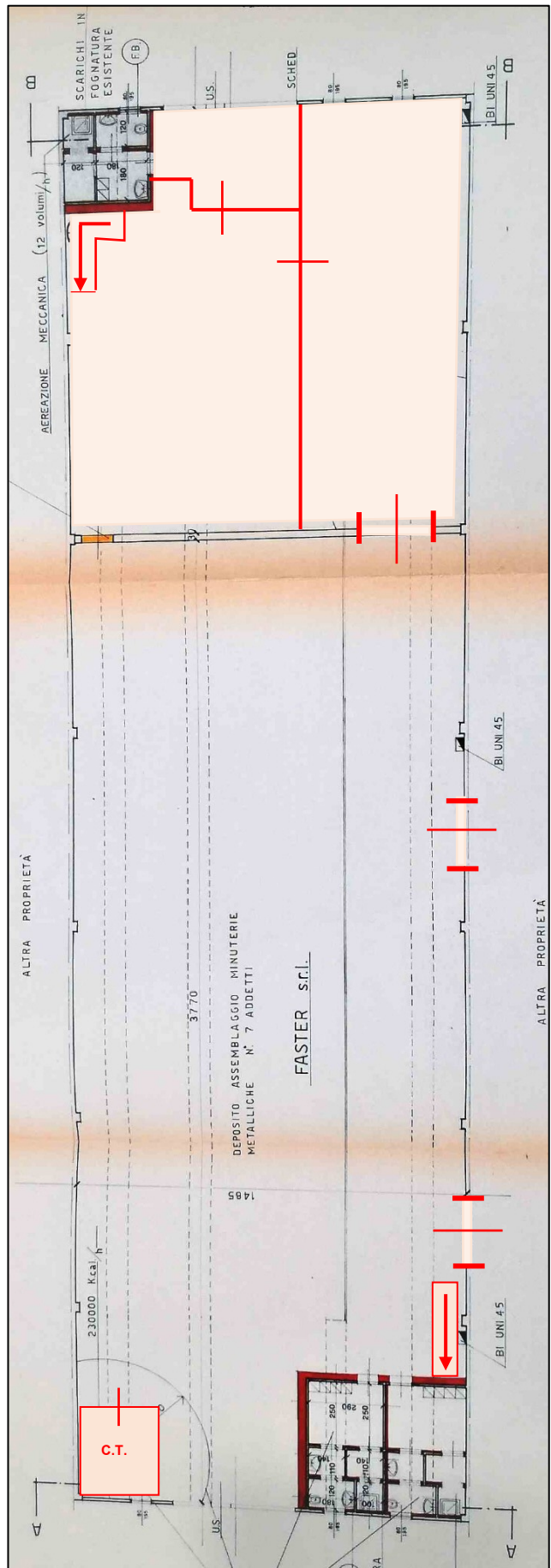


Fig. 12: Modifiche alla data
del sopralluogo 23.11.2018

17.3 Conformità catastale

Per l'immobile in oggetto non si dichiara la conformità catastale.

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 23.11.2018 sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 17.05.1987.

Le difformità rilevate sono analoghe a quelle già descritte nel Capitolo 17.2 "Conformità edilizia", al quale integralmente si rimanda. Si segnala altresì che catastalmente il fabbricato risulta avere Cat. C/3 (laboratori per arti e mestieri); si rileva una discrepanza con quanto indica l'agibilità rilasciata in data 6.02.1985, dove viene specificamente indicato che "il capannone dovrà essere destinato unicamente a deposito".

Si segnala inoltre che la cabina elettrica ubicata a cavallo delle aree esterne a parcheggio dei due lotti non risulta censita catastalmente né inserita in mappa.

Regolarizzabili mediante

Aggiornamento mappa catastale (tipo mappale e/o frazionamento)

- rilievo strumentale plani-altimetrico della cabina elettrica e di tutti i manufatti necessari all'inserimento in mappa della cabina stessa;
- rilievo plani-altimetrico dei Punti Fiduciali secondo le richieste dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio;
- verifica, compilazione, elaborazione dei dati e predisposizione del tipo d'aggiornamento con il programma Pregeo 10, secondo la vigente normativa;
- accesso presso il Comune di Gorgonzola per il deposito del tipo ai sensi del DPR 380/2001 art. 30 comma 5;
- trasmissione del tipo mappale all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio per la necessaria approvazione.

Costo previsto: Euro 1.400,00 (compresi diritti catastali)

il suddetto importo dovrà essere suddiviso al 50% tra i due Lotti (**Lotto 1 = Euro 700,00, Lotto 2 = Euro 700,00**).

Pratiche catasto fabbricati

- rilievo capannone Lotto 2 e rilievo cabina elettrica e stesura informatizzata planimetrie;
- rilievo cabina elettrica;
- compilazione documenti tecnici DOCFA per capannone Lotto 2 e cabina elettrica;
- trasmissione pratiche all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territorio per approvazione.

Costo previsto: Euro 1.000,00 (compresi diritti catastali) **per capannone Lotto 2**

Costo previsto: Euro 400,00 (compresi diritti catastali per cabina elettrica)

il suddetto importo - relativo alla cabina elettrica - dovrà essere suddiviso al 50% tra i due Lotti (**Lotto 1 Euro = 200,00, Lotto 2 = Euro 200,00**).

Oneri Totali: Euro 1.900,00

N.B.: i costi indicati sono da considerarsi di larga massima e pertanto suscettibili di possibili variazioni.

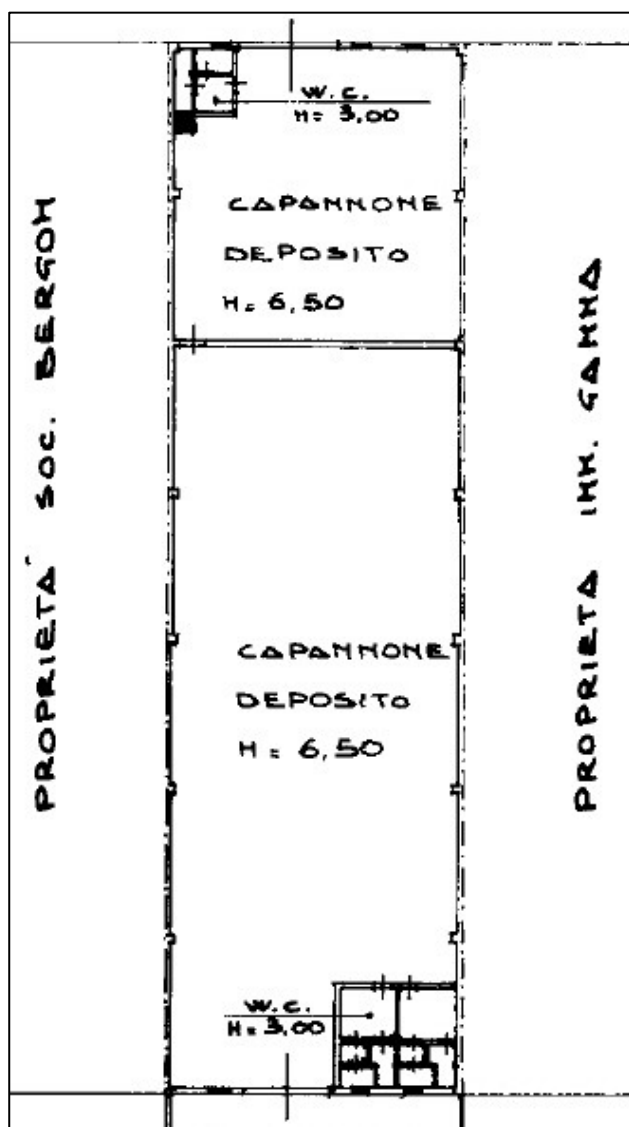


Fig.13: Planimetria catastale del 13.05.1987

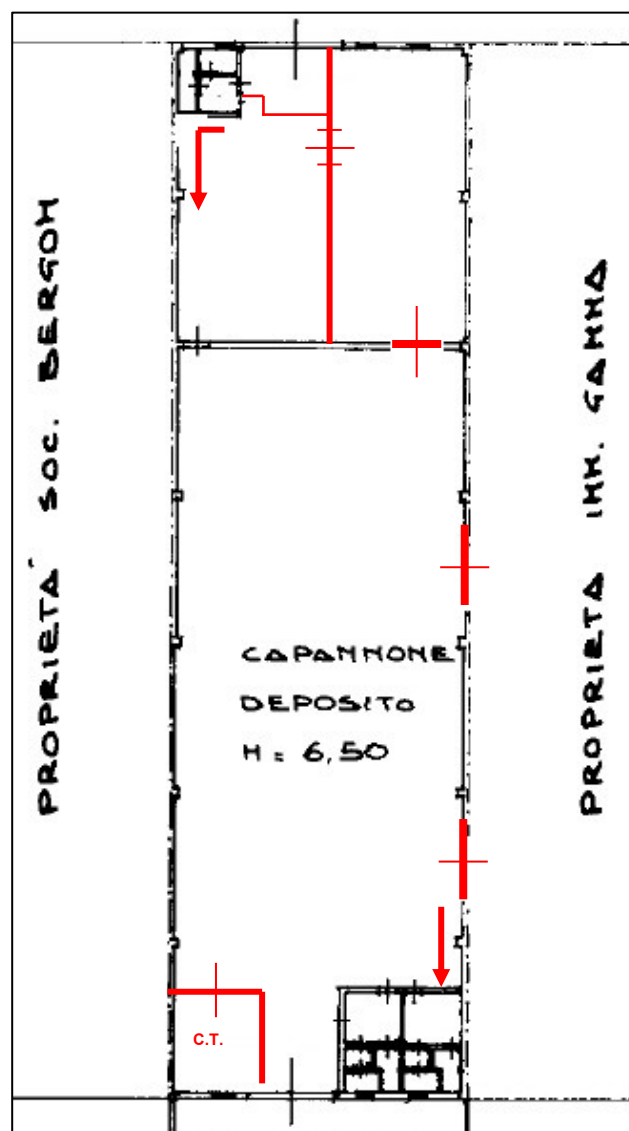


Fig. 14: Modifiche alla data del sopralluogo 23.11.2018

17.4 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Approvato con delibera n. 63 del 28.07.2011 - Avviso di approvazione definitiva del 4.01.2012 pubblicato sul BURL. n.1 Variante n. 3 approvata con delibera n. 17 del 23.04.2018 pubblicato sul sul BURL. n.41 in data 10.10.2018
Zona	D1 - Tessuto urbano per attività industriali/artigianali. Vincoli: Fascia di rispetto elettrodotti e cabine elettriche

18. DESCRIZIONE DEI BENI

Descrizione LOTTO 2

Capannone a destinazione artigianale/industriale con annesso cortile sul lato Sud (fg.16, mapp.216 graffato mapp.220, sub.5001)

18.1 Descrizione generale

In Comune di Gorgonzola, a parte del "LOTTO A" del complesso di capannoni a schiera con accesso da Via Carlo Porta e dalla Strada Vicinale di Rafredo, capannone a destinazione artigianale-industriale, composta da due vani con servizi igienici ed annesso cortile in confine meridionale in parte recintato e contraddistinto dai numeri interni 9/a e 9/b.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: zona a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/produttive

Servizi offerti dalla zona: Asilo nido in Via degli Abeti, scuola elementare in Via Molino Vecchio; scuola media in Via G. Mazzini, supermercato "Lidl" sulla SP13, farmacia in Via Villa Pompea.

Principali collegamenti pubblici: Bus linee Z403 – Z407 – Z411 e Z419 – 450 metri circa; Metropolitana MM2 – Gorgonzola – 1.8 Km circa.

18.2 DESCRIZIONE DEL FABBRICATO



Fig. 15: Vista del portone d'accesso al capannone.



Fig. 16: Cortile e cortile esclusivo

L'immobile oggetto della presente procedura è parte di maggior complesso edilizio industriale, costituito da capannone con area a cortile antistante recintata e porzione di cortile esclusivo esterno alla delimitazione destinato a parcheggi, sino

alle siepi di demarcazione con la strada (Via Carlo Cattaneo). Il complesso è dotato di cabina elettrica esterna, comune alle altre porzioni immobiliari ed è posta tra il Lotto 1 e il Lotto 2, priva di identificazione catastale (non censita).

L'accesso al Lotto 2 avviene dalla Via Carlo Cattaneo (ingresso principale) e dalla Via Gadda (ingresso secondario ubicato sul fronte nord).

Il fabbricato è stato realizzato a seguito di rilascio di C.E. 130/80 del 7.01.1981 e successive varianti.

E' costituito da n. 1 piano fuori terra con soppalchi interni ed ha una superficie lorda pari a circa 1.054,60 mq, comprendente i corpi interni a uffici e servizi e il soppalco presente nel comparto nord.

Il cortile di proprietà comprensivo di cortile esclusivo, delimitato da siepi che lo separano dalla strada, ha una superficie complessiva di circa mq. 309,69.

Stato di manutenzione generale del fabbricato, buono.

18.3 DESCRIZIONE DEL LOTTO 2

Il capannone, costituito da un piano fuori terra con soppalchi interni, al suo interno è suddiviso in due comparti (di seguito denominati comparto sud e comparto nord) separati tra loro trasversalmente da parete a tutta altezza realizzata in muratura in blocchi di calcestruzzo vibrato con portoni di collegamento.

Il fabbricato presenta struttura portante fuori terra in cemento armato precompresso, a una sola campata; i pilastri in cemento armato vibrato (C.A.V.), le travi di copertura poste longitudinalmente rispetto all'andamento rettangolare del corpo di fabbrica sono in cemento armato precompresso (C.A.P.), le pareti verticali perimetrali, anch'esse in pannelli di c.a., sono prefabbricate, mentre le murature poste a separazione con i capannoni confinanti sono realizzate in blocchi di calcestruzzo vibrato con fughe stilate; la copertura è mista, in parte a falde inclinate costituita da tegoli in cemento con interposti lucernari in lastre ondulate in poliestere traslucido e in parte a shed con finestroni a fascia e illuminazione diretta.

Comparto sud

L'altezza interna del capannone è pari a m. 6,60 (sotto trave); la copertura all'intradosso è costituita da tegoli in cemento.

L'accesso avviene dal cortile recintato tramite ampio portone di tipo scorrevole a pacchetto, in ferro, con inserita porta ad apertura manuale; le finestre ubicate sul paramento esterno sono realizzate in alluminio anodizzato con inferriate.

All'interno del comparto, nel lato sud e a destra del portone, è presente un blocco servizi e spogliatoi con soprastante blocco uffici raggiungibile tramite scala in ferro; il blocco servizi è realizzato con pareti in muratura intonacate mentre il blocco uffici è realizzato con pareti perimetrali (verso l'interno del capannone) e tramezzature interne in elementi prefabbricati leggeri costituite da struttura in alluminio anodizzato, pannellature e porte in laminato e vetri (pareti mobili).

A sinistra del portone è presente un vano tecnico contenente centrale termica e l'impianto di riscaldamento a servizio del capannone; il locale è dotato di due livelli ed è realizzato in blocchi di calcestruzzo vibrato con fughe stilate.

La pavimentazione del capannone è di tipo industriale; la superficie dei pavimenti è realizzata a spolvero superficiale di quarzo con finitura eseguita meccanicamente, compresa la formazione dei giunti.

Il capannone internamente è dotato di due aperture interne che collegano il Lotto 1 (magazzino, oggetto della presente descrizione) con il Lotto 2 (mappale 216 sub. 5001 graffiato con mappale 220), la prima apertura è dotata di porta in ferro con anta unica a battente per attraversamento pedonale e, affiancato, portone avvolgibile in pvc, apribile elettricamente, per attraversamento con carrelli elevatori per movimentazione e sollevamento pallets, la seconda è dotata di pannelli traslucidi in pvc.

Sul fondo del comparto sud è presente parete interna posta a separazione tra il comparto sud e il comparto nord del capannone, dotata di un ampio portone metallico ad apertura scorrevole e di porta pedonale.

Comparto nord

All'interno del comparto nord del capannone, per tutta la sua superficie interna, è stata realizzata un soppalco (solaio in lamiera grecata su pilastri e travi in ferro, creando un secondo livello interno (piano terra e piano primo).

Al piano terra del comparto, l'ambiente è stato suddiviso da una muratura in blocchi portanti di calcestruzzo vibrato con fughe stilate, andando a creare due ampi ambienti: il primo, con pavimentazione di tipo industriale e con altezza interna di circa 3,40 m e a cui si accede tramite il portone metallico scorrevole precedentemente descritto, è utilizzato come deposito e zona di passaggio dove è allocato anche impianto di climatizzazione del medesimo comparto; sul fondo (lato nord) sulla parete divisoria è presente un portone metallico scorrevole con inserita porta che collega la seconda ampia porzione al piano terra pavimentata con piastrelle di ceramica e con altezza interna al controsoffitto di circa 3,30 m; in questo secondo ambiente, adibito a laboratorio grafico, è presente una bussola a separazione con il portone di accesso nord al capannone (realizzata in pareti mobili simili a quelle utilizzate nel blocco uffici), il blocco servizi in muratura e una scala in ferro che conduce al primo piano del comparto nord.

Al primo piano del comparto, adibito anch'esso a laboratorio grafico, è presente la medesima bussola a separazione con il portone di accesso nord al capannone e un piccolo ufficio (adibito ad archivio) ubicato sopra il blocco servizi e realizzato con pareti mobili.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali

Copertura	condizioni: buone (intradosso) Il capannone presenta copertura mista in tegoli prefabbricati con interposti lucernari in lastre ondulate in poliestere traslucido e in parte a shed con finestroni a fascia e illuminazione diretta; manto di copertura non visionato.
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone Il capannone si compone di corpo prefabbricato con struttura in

travi e pilastri in c.a. precompresso.

Componenti edilizie e costruttive

- Recinzione esterna condizioni: **normali**
 Il cortile antistante il fabbricato presenta recinzione in acciaio zincato sul lato Sud rivolto verso Via Cattaneo e a confine con l'attiguo corpo a Est. L'accesso carraio al cortile esclusivo destinato a parcheggi, esterno alla recinzione, è delimitato da siepi a confine con la strada d'accesso al lotto.
- Portoni di ingresso condizioni: **buone**
 tipologia: **di tipo scorrevole a pacchetto**, in ferro, con inserita porta ad apertura manuale.
- Infissi esterni materiale: **alluminio con inferriate** condizioni: **normali**
 - Note: infissi esterni in alluminio verniciato. Le finestre del fabbricato industriale aggettanti sull'esterno sono quelle presenti nel corpo uffici e sono protette esternamente da grate in ferro. Si rileva altresì la presenza, all'interno del capannone, di lucernari in ondolit e finestre a fascia nella parte a shed.
- Infissi interni condizioni: **normali**
 - Note: Le porte interne al capannone industriale che collegano con Lotto 2 sono: la prima, pedonale, è porta in ferro con anta unica a battente e affiancato portone avvolgibile in pvc, per attraversamento carrelli elevatori, la seconda è dotata di pannelli traslucidi in pvc.
 Le porte interne dei blocchi servizi e spogliatoi sono di tipo tamburato impiallacciato legno.
- Pareti esterne condizioni: **buone** - Il capannone presenta tamponamento in pannelli prefabbricati in c.a..
- Pavim. esterna condizioni: **normali**
 Il cortile interno delimitato da recinzione e quello esterno (parcheggi) sono in asfalto.
- Pavim. interna condizioni: **normali**
 Il capannone industriale presenta pavimentazione in pastina di cemento. Corpo ufficio, bagni e laboratorio comparto nord piano terra : pavimentazione in piastrelle di ceramica. laboratorio e ufficio piano primo corpo nord in materiale resiliente.
- Rivestimenti interni ubicazione: **bagno** condizioni: **insufficienti**
 I bagni ed locali antibagno con accesso dal capannone industriale presentano rivestimento in piastrelle di ceramica fino ad h pari a 2,20 metri; le restanti porzioni di pareti risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco. I servizi igienici sono dotati di lavabi in ceramica, wc e doccie.
- Rivestimento ubicazione: **ufficio** condizioni: **sufficienti**
 I locali ufficio e archivio presentano pareti in muratura intonacate e tinteggiate di colore giallo. Le pareti interne del capannone sono in blocchetti di cls vibrato.

Scale interne posizione: **a rampa singola** condizioni: **sufficienti**
Le due scale interne sono realizzate in ferro e collegano l'ufficio del comparto sud e il soppalco del comparto nord.

Impianti

Termico Comparto sud: zona capannone centrale termica con generatore ad aria calda a gas; uffici impianto di climatizzazione con split e unità esterne sul fronte sud.
Comparto nord: generatore ad aria calda e climatizzazione con split e unità esterne fronte nord.
Certificazioni di conformità non rilevate.

Elettrico L'impianto è esterno inserito in canali in ferro nel capannone e negli uffici e nei laboratori esterni inseriti in canali in PVC.
Certificazioni non rilevate.

19. CONSISTENZA

19.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza – LOTTO 2

La superficie commerciale è calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, Capo II art. 3 All. C. per unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T); è stata altresì calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Capannone Sub.5001 compresi soppalco e uffici	sup lorda di pavimento	Mq. 1.054,60	1,00	Mq. 1.054,60
Porz. di cortile recintato	sup lorda di pavimento	Mq. 86,53	0,10	Mq. 8,65
Cortile esclusivo a parcheggio (detratto 50% sup cabina elettrica)	sup lorda di pavimento	Mq. 223,16	0,10	Mq. 22,31
		Mq. 1.364,29		Mq. 1.085,56

20. STIMA

20.1 Criterio di stima

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono

compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzaria.

Nella valutazione è ricompreso il valore del cortile in quanto parte comune dei tre lotti.

Sulla scorta di quanto precede, il sottoscritto per l'indicazione del valore ha considerato l'ubicazione dell'immobile, la tipologia del fabbricato e il suo sistema costruttivo, la dotazione di impianti e il grado di finitura e manutenzione del fabbricato e del bene, del piano e delle esposizioni e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene medesimo, nello stato di fatto e di diritto come rilevato alla data del sopralluogo.

Nella formazione del giudizio di stima è stato adottato il procedimento sintetico-comparativo considerato più adatto è affidabile per l'individuazione del più probabile valore di mercato per il bene in esame.

A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Camera di Commercio di Milano e Lodi" e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano.

Infine si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore e della notevole contrazione dei valori che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie.

20.2 Fonti di informazione

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2; Ufficio tecnico del Comune di Gorgonzola.

20.3 Parametri estimativi

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- Borsa Immobiliare Camera di commercio Milano/Lodi) – 2° semestre 2018;
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2018.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

(Borsa immobiliare camera di commercio) Gorgonzola - Zona: Periferia

Capannoni vecchi (€/mq)

VALORE DI COMPRAVENDITA

prezzo min. 600,00 / prezzo max. 750,00

(OMI) GORGONZOLA – Fascia /zona: Periferica/VILLA POMPEA, PADANA, CASCINA ANTONIETTA, TICINO

Codice zona: D1 - Microzona catastale n. 0

Capannoni industriali - Stato: Normale

Valore Mercato (Euro/mq): prezzo min. 600,00 / prezzo max. 750,00

Valore di locazione (Euro/mq x mese): prezzo min. 3,5 / prezzo max. 4,4

Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web da agenzie immobiliari.

Tutto dà premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare la piena proprietà dell'unità immobiliare di cui al presente Lotto, come descritta, non divisibile, valutata per la sua attuale intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie, nello stato di fatto di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, la cui ricerca non è inclusa, peraltro, nell'incarico ricevuto) e della immediatezza e particolarità della vendita giudiziaria.

Pertanto, il seguente più probabile valore venale attuale è espresso a corpo e non a misura.

20.4 Valutazione LOTTO 2

Capannone a destinazione artigianale/industriale con annesso cortile sul lato Sud (fg.16, mapp.216 graffato mapp.220, sub.5001)

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Capannone Sub.5001 compresi soppalco e uffici	Mq. 1.054,60	€ 700,00	€ 738.220,00
Porz. di cortile recintato	Mq. 8,65	€ 700,00	€ 6.055,00
Cortile esclusivo a parcheggio (detratto 50% sup cabina elettrica)	Mq. 22,31	€ 700,00	€ 15.617,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 759.892,00
conteggio parti comuni aumento del 2.00%	€ 15.197,84
Valore corpo	€ 775.089,84
Valore complessivo intero	€ 775.089,84
Valore complessivo diritto e quota	€ 775.089,84

20.5 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

(min.5%): Euro 38.754,49

Rimborso di spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita Euro 00,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia (tenuto conto dei costi di presentazione di pratica edilizia) Euro 22.161,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: Euro 1.900,00

20.6 Prezzo base d'asta del LOTTO 2

Valore intero del LOTTO 2: Euro 775.089,84

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": Euro 712.274,35

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": Euro 534.205,76

21. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE LOTTI 1 e 2

Considerato che dall'analisi della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate risulta che in Comune di Gorgonzola – zona periferica/ Periferica/VILLA POMPEA, PADANA, CASCINA ANTONIETTA, TICINO – Codice Zona D1 – i valori di locazione dei capannoni industriali sono pari a un minimo di 3,5 ed a un massimo 4,4 Euro/mq x mese; considerato inoltre che la superficie lorda omogeneizzata dei due lotti è pari a mq. 1.570,25, risulta che il **canone annuo congruo minimo** è pari ad **Euro 65.950,50**.

Pertanto il canone annuo indicato nel contratto N.461 Serie 3T stipulato in data 1.01.2018 e registrato in data 30.01.2018, pari ad Euro 14.400,00 (per la locazione entrambi i lotti), **non risulta congruo**.

22. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso/ricorre il caso.

Il sottoscritto rende la presente in coscienza di aver fedelmente risposto al quesito posto dall'III.mo Giudice e rimane disponibile per ulteriori chiarimenti eventualmente occorrenti.

In fede

L'Esperto nominato
arch. Diego Emilio Fiore

Milano, 31 gennaio 2019

Allegati

ALLEGATO - Fotografie interno ed esterno e planimetrie

- ALL. 1 - Ispezione ipotecaria sull'immobile (fg.16, mapp.221);
- ALL. 2 - Visura storica per subalterno (fg.16, mapp.221);
- ALL. 3 - Planimetria catastale (fg.16, mapp.221);
- ALL. 4 - Videomap/estratto di mappa;
- ALL. 5 - Contratto N. 461 Serie 3T dell'1.01.2018;
- ALL. 6 - Attestato di Prestazione Energetica fg.16, mapp.221 (Fac-Simile);
- ALL. 7 - Atto Notaio Laffranchi del 18.06.2003 rep. 47357/10931;
- ALL. 8 - Atto Notaio Laffranchi del 26.11.2004 rep. 48609/11651;
- ALL. 9 - C.E. N. 130/80 del 7.01.1981 e Autorizz. agibilità del 19.09.1983;
- ALL. 10 - C. E. in variante N. 119/81 del 26.10.1981;
- ALL. 11 - C. E. in variante N. 122/82 del 10.11.1982 e Tavole allegate;
- ALL. 12 - C. E. N. 94/83 del 2.04.1984, Tavole alleg. e Autorizz. agibilità del 6.02.1985;
- ALL. 13 - Autorizz. edilizia in sanatoria N. 178-91-a del 27.03.1992 e Tavole allegate;
- ALL. 14 - Autorizz. edilizia in sanatoria N. 90/94/a del 13.07.1994 e Tavole allegate;
- ALL. 15 - Ispezione ipotecaria sull'immobile (Sub.5001);
- ALL. 16 - Visura storica per subalterno (Sub.5001);
- ALL. 17 - Planimetria catastale (Sub.5001);
- ALL. 18 - Concessione Edilizia N. 117/86 dell'1.10.1986 + Tavole allegate;
- ALL. 19 - Concessione Edilizia in variante N. 71/87 del 21.05.1987 + Tavole allegate e Autorizzazione di agibilità del 16.12.1987.

L'Esperto alla stima
Arch. Diego Emilio Fiore